

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Strandvejen 80, 1. tv, 8400 Ebeltoft  
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 010424  
Ejerudgift/md.: kr. 5.136

Dato: 22.05.2026



### Når beliggenhed og livskvalitet går op i en højere enhed

I første række til Ebeltoft Vig – med Ahl Hage og Mols Bjerge som et betagende panorama – ligger denne enestående ejerlejlighed som en del af det yderst ambitiøse boligprojekt Ebeltoft Havnefront. Bebyggelsen er tegnet af den anerkendte tegnestue Friis & Moltke, og arkitekturen forener et moderne, nordisk formsprog med havnemiljøets tidløse materialepalet i en sjælden og velkomponeret helhed. Der er tale om en bolig, hvor lyset, vandet og omgivelserne danner en hverdagsoplevelse ganske uden sidestykke.

Gennemført kvalitet i hvert rum

Lejligheden rummer 133 m<sup>2</sup> fordelt på fire værelser og er disponeret med en gennemtænkt planløsning, hvor hvert rum har sin klare funktion og karakter. I opholdsmiljøet er det lysindfaldet og den tætte kontakt til vandet, der først fanger opmærksomheden. Store vinduespartier åbner for et vidtstrakt panorama over vigen, og lyset fra vandoverfladen finder vej gennem rummene og skifter karakter i løbet af dagen – fra morgens blide skær til eftermiddagens varme toner. Egetræsgulvene med integreret gulvvarme skaber en varm sammenhæng på tværs af boligen, mens de akustisk absorberende lofter bidrager til en harmonisk klangbalance i hverdagen.

Køkkenet er fra Invita og fremstår med et stilrent, nordisk udtryk, der passer smukt ind i boligens gennemgående materialeholdning. Elementerne er holdt i en enkel og gennemført linje med en funktionel indretning, der prioriterer både æstetik og brugbarhed. Der er rigeligt med skabsplads og god arbejdsflade til hverdagens madlavning. Placeringen i åben forbindelse med opholdsrummet gør køkkenet til boligens naturlige samlingspunkt – man kan tilberede et måltid og samtidig nyde kigget ud over Ebeltoft Vig.

De fire værelser giver en yderst fleksibel planløsning med plads til soveværelse, gæsteværelse, hjemmekontor og ekstra opholdsrum, så boligen kan tilpasses ens behov over tid. Badeværelset er moderne og funktionelt med gulvvarme og tidssvarende sanitet i et rent og tiltalende design.

### Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Bo Lynge Nielsen

# Liebe

Adresse: Strandvejen 80, 1. tv, 8400 Ebeltoft  
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 010424  
Ejerudgift/md.: kr. 5.136

Dato: 22.05.2026



# Liebe

Adresse: Strandvejen 80, 1. tv, 8400 Ebeltoft  
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 010424  
Ejerudgift/md.: kr. 5.136

Dato: 22.05.2026

Boligtype C

Ebeltoft Havnefront



Alle oplyste mål er vejledende. Der tages forbehold for ændringer.  
Bemærk, at de i planlægningen angivne mål fra væg til væg ikke tager højde  
for indsat inventar såsom skabe, køkkenelementer, indvendige trapper m.v.

Adresse: Strandvejen 80, 1. tv, 8400 Ebeltøft  
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 010424  
Ejerudgift/md.: kr. 5.136

Dato: 22.05.2026

## Ejendomsdata\*:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: helårsbeboelse  
Kommune: Syddjurs  
Matr.nr.: 195c Ebeltøft Bygrunde  
BFE-nr.: 100941239  
Ejerl. Nr.: 12  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 2026

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2026  
Ejendomsværdi:  
Grundværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.000.000  
Grundlag for grundskyld: 1.200.000

### **Arealer\*\***

Tinglyst areal: 149 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: m<sup>2</sup>  
Heraf andre arealer: 149 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 158 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### **Servitutter**

- Nr. 1: 29.04.1987 - Dok om færdselsret mv 66\_C-II\_327
- Nr. 3: 27.03.2006 - Dok om elkabler mm, transformestation mm Resp. prioritering og omprioritering
- Nr. 4: 19.02.2015 - Deklaration om alment kloakanlæg
- Nr. 5: 30.03.2022 - Ledningsanlæg og vedligehold
- Nr. 6: 27.06.2023 - Servitut om transformestation med tilhørende kabelanlæg med spændinger til og med 20 kV
- Nr. 9: 17.09.2024 - Salgs- og Pantsætningsforbud
- Nr. 10: 17.09.2024 - Salgs- og Pantsætningsforbud
- Nr. 11: 03.11.2025 - Vedtægter for Ejerforeningen Ebeltøft Havnefront

### **Planer**

Kommuneplan 1.1.C7 - Centerområde ved Ebeltøft Havnefront (Slagterigrunden)  
Lokalplan LP321 - Centerområde og offentlige formål (ved Strandvejen), Ebeltøft

## Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Strandvejen 80, 1. tv, 8400 Ebeltoft  
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 010424  
Ejerudgift/md.: kr. 5.136

Dato: 22.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej                      Insekt: Nej                      Rørskade: Nej  
Forbehold:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.000                      Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Ingen vandforsyning

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

#### Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

# Liebe

Adresse: Strandvejen 80, 1. tv, 8400 Ebeltoft  
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 010424  
Ejerudgift/md.: kr. 5.136

Dato: 22.05.2026

## Ejerudgift 1. år:

|   |     | Pr. år |
|---|-----|--------|
| Ejendomsværdiskat                       | kr. | 20.400 |
| Grundskyld                              | kr. | 17.040 |
| Rottebekæmpelse og øvrige off. udgifter | kr. | 188    |
| Fællesudgifter, ejerforening            | kr. | 24.000 |

## Kontantbehov ved køb

|                              |     |           |
|------------------------------|-----|-----------|
| Kontantpris                  | kr. | 6.000.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 37.850    |
| I alt                        | kr. | 6.037.850 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers eventuelle udgifter til køberrådgivning ved egne rådgivere er ikke medtaget. Ej heller er eventuelle udgifter til bankgaranti/udbetaling medtaget. Køber skal således selv drage omsorg for at indhente priser herpå og lægge disse omkostninger ind i sit købsbudget.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 61.628

**Særlige oplysninger om finansiering:** I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Strandvejen 80, 1. tv, 8400 Ebeltøft  
Kontantpris: kr. 6.000.000

Sagsnr.: 010424  
Ejerudgift/md.: kr. 5.136

Dato: 22.05.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 60.000.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 7.200.000  
Nr. 8: hovedstol kr. 78.880.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /

Tinglyst: 149 / 5596

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal