



Liebe

Strandvejen 80, 1. tv

8400 Ebeltoft

Når beliggenhed og livskvalitet går op i en
højere enhed

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 Ebeltøft
Kontantpris: kr. 6.000.000

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

Dato: 06.10.2026



Når beliggenhed og livskvalitet går op i en højere enhed

I første række til Ebeltøft Vig – med Ahl Hage og Mols Bjerger som et betagende panorama – ligger denne enestående ejerlejlighed som en del af det yderst ambitiøse boligprojekt Ebeltøft 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 m² 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 morgenens 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 Ebeltøft 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.

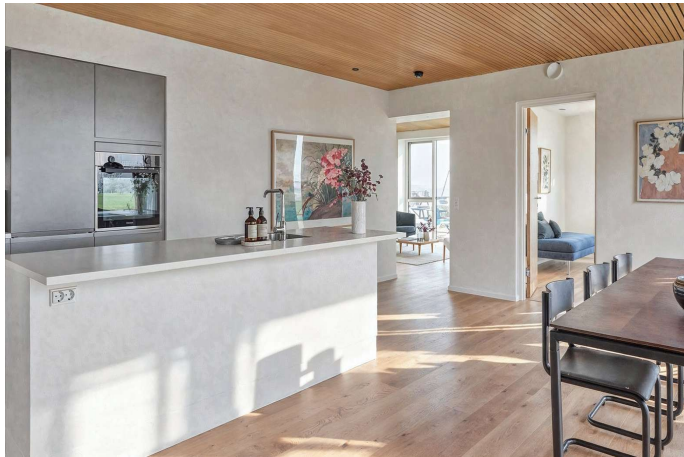
Ansvarlig ejendomsmægler: Bo Lynge Nielsen

Liebe

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

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

Dato: 06.10.2026



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

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

Dato: 06.10.2026

Boligtype C

Ebeltoft Havnefront



Alle oplyste mål er vejledende. Der tages forbehold for ændringer.
Bemærk, at de i planlægningen anførte 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: 06.10.2026

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	149 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	m ²
- Heraf andre tinglyste arealer	149 m ²

BBR-boligareal:	158 m ²
-----------------	--------------------

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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, transformerstation 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 transformerstation 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

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

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

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

Dato: 06.10.2026

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 varmekonsum:

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
salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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

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

Dato: 06.10.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	20.400	Kontantpris	kr. 6.000.000
Grundskyld	kr.	17.040	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 37.850
Rottebekæmpelse og øvrige off. udgifter	kr.	188	I alt	kr. 6.037.850
Fællesudgifter, ejerforening	kr.	24.000	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: 06.10.2026

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 hvilede 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



Liebe

Boliger, der får hjertet til at banke

Bo Lynge Nielsen

+4521200808
bl@liebe.dk