Liebe

Klitten 7

8500 Grenaa

Eksklusivt fritidshus i første række til havet

2026

LIEBE
Tlf. +4598188800
liebe@liebe.dk
www.liebe.dk
CVR. 46043626

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: Klitten 7, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 421915
Ejerudgift/md.: kr. 5.207

Dato: 15.10.2026

Eksklusivt fritidshus i første række til havet

Drømmer du om et fritidshus, hvor havet er din nærmeste nabo, og hvor udsigten aldrig bliver hverdag? På Klitten 7 i Grenaa får du en sjælden kombination af moderne komfort, unik beliggenhed og en af områdets mest betagende havudsigter.

Dette stilfulde fritidshus fra 2017 rummer hele 184 etagemeter og er opført med fokus på kvalitet, lys og udsigt. Beliggende på egen grund i første række til havet får du en helt særlig oplevelse af naturen året rundt, hvor lyset, bølgerne og de skiftende årstider konstant skaber nye panoramaer.

Fra huset og terrasserne kan du nyde den frie udsigt over havet, klitland-skabet og den åbne horisont. Her er følelsen af fred, frihed og nærvær med naturen helt unik. Samtidig ligger både havnen, stranden, skoven og Grenaa by inden for kort afstand, så du får det bedste af både natur og byliv.

Boligen fremstår moderne og indflytningsklar med store vinduespartier, der inviterer havudsigten indenfor og skaber en lys og indbydende atmosfære. Husets arkitektur er elegant og tidløs med fokus på funktionalitet, komfort og samspillet mellem inde- og udeliv.

Highlights:

Fritidshus opført i 2017
184 etagemeter
Første række til havet
Enestående panoramaudsigt over Kattegat
Egen grund i naturskønne omgivelser
Kort afstand til strand, havn, skov og Grenaa centrum
Moderne arkitektur og høj boligkvalitet
Store vinduespartier og masser af naturligt lys
Ideelt som luksuriøst fristed for familie og gæster

På Klitten 7 får du ikke blot et fritidshus – du får en livsstil, hvor havets ro,

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

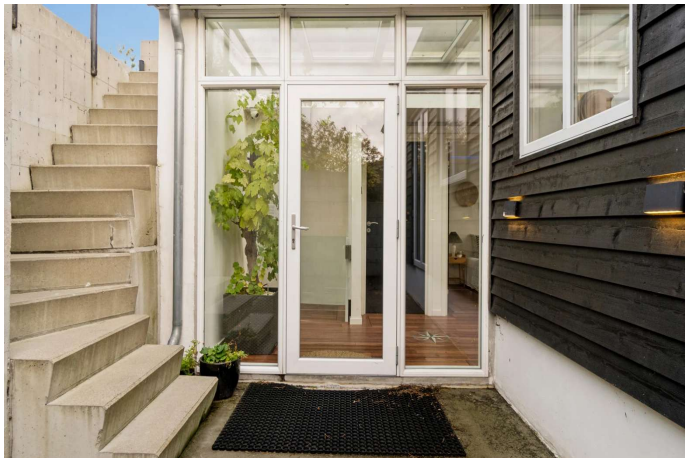
COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

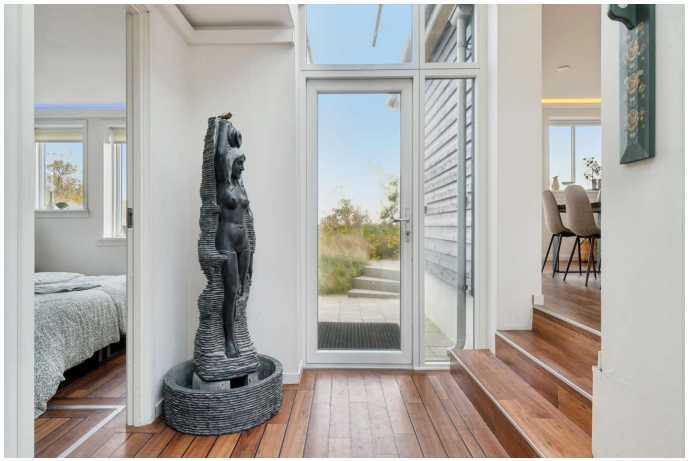
Liebe

Adresse: Klitten 7, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 421915
Ejerudgift/md.: kr. 5.207

Dato: 15.10.2026





COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Klitten 7, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 421915
Ejerudgift/md.: kr. 5.207

Dato: 15.10.2026

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Klitten 7, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 421915
Ejerudgift/md.: kr. 5.207

Dato: 15.10.2026

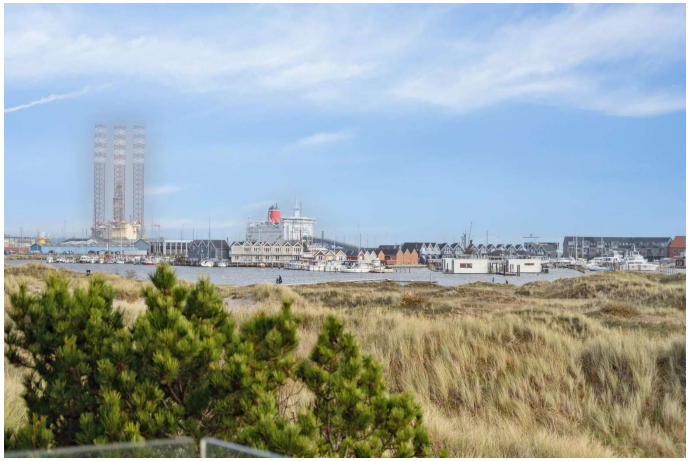
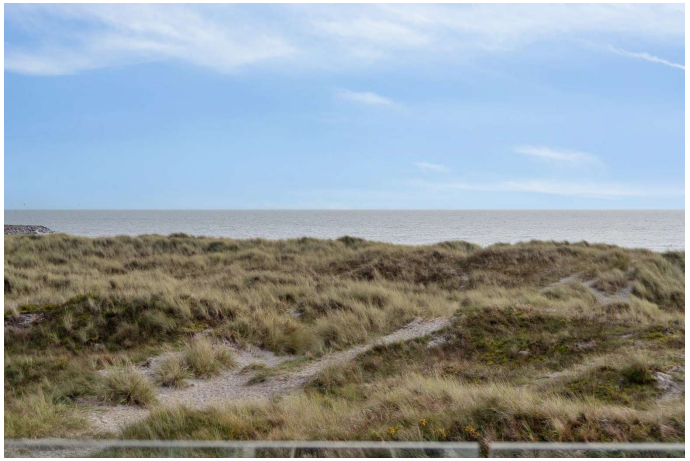
COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Klitten 7, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 421915
Ejerudgift/md.: kr. 5.207

Dato: 15.10.2026

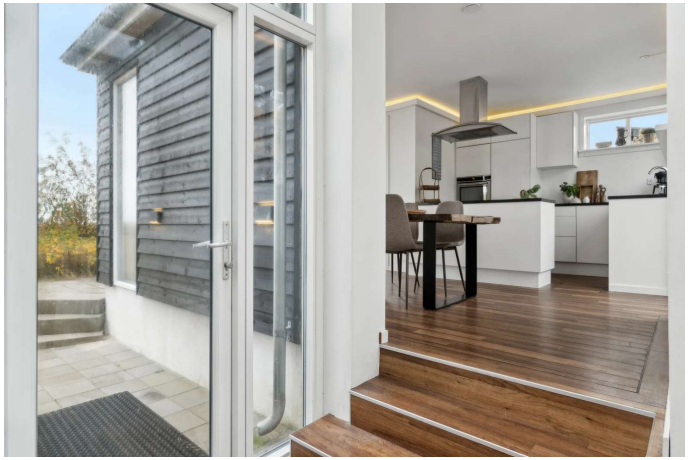
COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

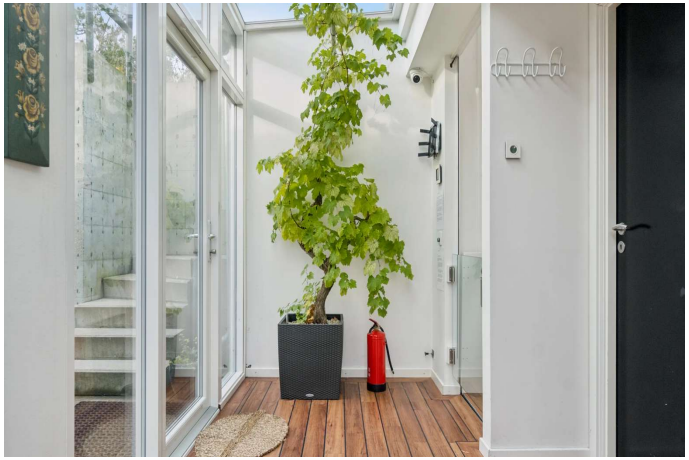
Liebe

Adresse: Klitten 7, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 421915
Ejerudgift/md.: kr. 5.207

Dato: 15.10.2026





COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Klitten 7, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 421915
Ejerudgift/md.: kr. 5.207

Dato: 15.10.2026

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Klitten 7, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 421915
Ejerudgift/md.: kr. 5.207

Dato: 15.10.2026

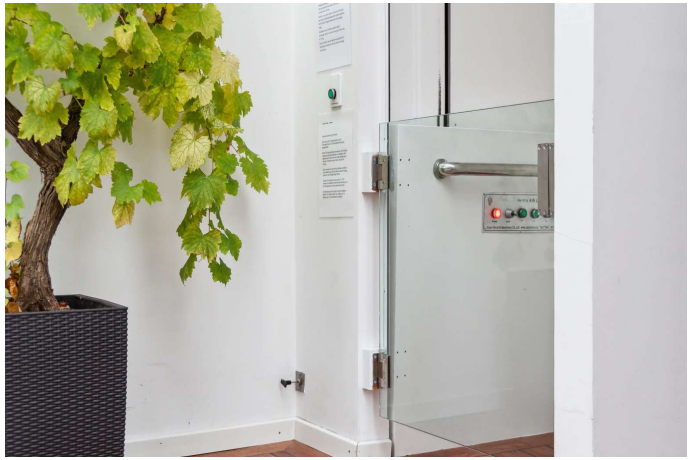
COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

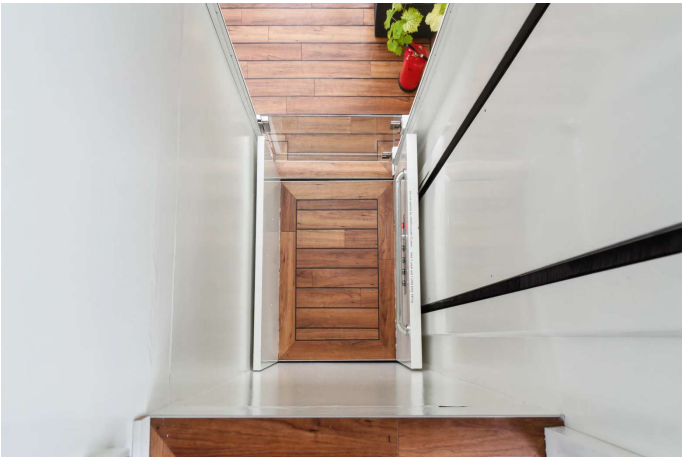
Liebe

Adresse: Klitten 7, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 421915
Ejerudgift/md.: kr. 5.207

Dato: 15.10.2026





COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Klitten 7, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 421915
Ejerudgift/md.: kr. 5.207

Dato: 15.10.2026

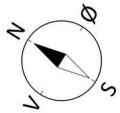
COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Klitten 7, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 421915
Ejerudgift/md.: kr. 5.207

Dato: 15.10.2026



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Klitten 7, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 421915
Ejerudgift/md.: kr. 5.207

Dato: 15.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	fritidsbolig
Kommune:	Norddjurs
Matr.nr.:	66 Grenaa Markjorder
BFE-nr.:	5597717
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	
Opført/ombygget år:	2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.407.000
Grundværdi:	2.154.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.325.600
Grundlag for grundskyld:	1.723.200

Arealer**

Grundareal:	690	m^2
Boligareal i alt:	86	m^2
Øvrige arealer:		
Kælder:	98	m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* 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: 04.09.1934 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 30.11.1940 - Dok om byggelinier mv -

Planer
Kommuneplan 4S4 - Dronningens Ferieby, Klitten
Lokalplan LP 089-707 - Sommerhusområdet Klitten, Grenaa Strand

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger __X__Ja _____Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Klitten 7, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 421915
Ejerudgift/md.: kr. 5.207

Dato: 15.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TRYG Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme

Oplyses ikke, da der er tale om et fritidshus.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Klitten 7, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 421915
Ejerudgift/md.: kr. 5.207

Dato: 15.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	22.061
Grundskyld	kr.	28.950
Husforsikring, anslået	kr.	6.500
Renovation	kr.	3.068
Grundejerforening	kr.	1.900
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	62.478

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.500
I alt	kr.	5.542.350

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.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Adresse: Klitten 7, 8500 Grenaa
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 421915
Ejerudgift/md.: kr. 5.207

Dato: 15.10.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 3.345.000
Nr. 4: hovedstol kr. 2.000.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Sommerhus- og Vedligeholdelsesforeningen Grenaa Strand
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning
Berigtigelse
Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde samt handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Grundejerforening - fremtidig beskatning
Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Boliger, der får hjertet til at banke

Bo Lynge Nielsen

+4521200808
bl@liebe.dk