Liebe

Strandvejen 90, 1. th
8400 Ebeltoft

Når beliggenhed og livskvalitet går op i en højere enhed

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: Strandvejen 90, 1. th, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 5.700.000

Sagsnr.: 488723
Ejerudgift/md.: kr. 4.331

Dato: 14.09.2026

Når beliggenhed og livskvalitet går op i en højere enhed

Med Ebeltoft Vig som nærmeste nabo og Mols Bjerges bløde silhuet som baggrund befinder denne ejerlejlighed sig i hjertet af et af Djurslands mest markante nybyggerier: Ebeltoft Havnefront. Projektet bærer Friis & Moltkes signatur og udmærker sig ved en arkitektur, der fletter nordisk modernisme sammen med havnens ægte materialer – hvidt murværk, mørkt træ og rå beton. Resultatet er en bebyggelse, der føles både nutidig og forankret.

Lys, rum og udsyn

Lejlighedens m² er fordelt på fire værelser med en velovervejet grundplan, hvor rummene har tydelig identitet og indbyrdes sammenhæng. I den åbne opholdsdel er det udsigten, der sætter tonen. Gennem de store vinduesflader strækker blikket sig over vigen, og reflekserne fra vandoverfladen bringer et stadigt skiftende lysspil ind i boligen – roligt og dæmpet om morgenen, varmt og gyldent sidst på dagen. Egetræsgulve med gulvvarme giver en gennemgående stoflighed, og lofternes akustikbehandling sikrer en behagelig ro i hverdagen.

Køkken som omdrejningspunkt

Invita-køkkenet er holdt i et rent, nordisk formsprog, der glider naturligt ind i boligens samlede materialepalet. Indretningen er enkel og velgennemtænkt med rigelig skabs- og bordplads til daglig brug. Den åbne forbindelse til stuen gør rummet til boligens naturlige centrum – her kan man stå ved køkkenbordet og samtidig have hele vigen som udsigt.

Fleksibilitet og funktionalitet

Fire værelser giver mulighed for at indrette boligen, som det passer bedst – soveværelse, gæsterum, kontor eller et ekstra opholdsrum. Fordelingen kan tilpasses over tid, så boligen følger skiftende behov. Badeværelset er moderne indrettet med gulvvarme og tidssvarende inventar i et enkelt, gennemført udtryk.

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: Strandvejen 90, 1. th, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 5.700.000

Sagsnr.: 488723
Ejerudgift/md.: kr. 4.331

Dato: 14.09.2026

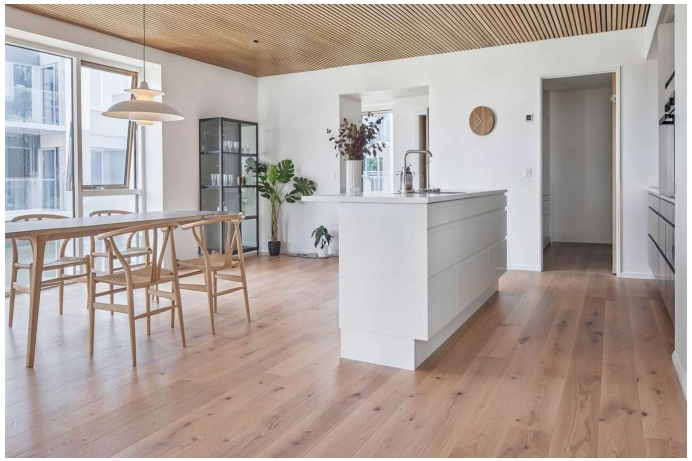
COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Strandvejen 90, 1. th, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 5.700.000

Sagsnr.: 488723
Ejerudgift/md.: kr. 4.331

Dato: 14.09.2026



COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Strandvejen 90, 1. th, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 5.700.000

Sagsnr.: 488723
Ejerudgift/md.: kr. 4.331

Dato: 14.09.2026

Boligtype D

Ebeltoft Havnefront

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

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Strandvejen 90, 1. th, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 5.700.000

Sagsnr.: 488723
Ejerudgift/md.: kr. 4.331

Dato: 14.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	helårsbeboelse
Kommune:	Syddjurs
Matr.nr.:	195c Ebeltoft Bygrunde
BFE-nr.:	100941275
Ejerl. Nr.:	48
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	2026

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2026
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.840.000
Grundlag for grundskyld:	1.000.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	124	m^2
- Heraf tinglyst boligareal		m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	124	m^2
BBR-boligareal:	133	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 Ebeltoft Havnefront

Planer

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

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.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Strandvejen 90, 1. th, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 5.700.000

Sagsnr.: 488723
Ejerudgift/md.: kr. 4.331

Dato: 14.09.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Strandvejen 90, 1. th, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 5.700.000

Sagsnr.: 488723
Ejerudgift/md.: kr. 4.331

Dato: 14.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	19.584
Grundskyld	kr.	14.200
Rottebekæmpelse og øvrige off. udgifter	kr.	188
Fællesudgifter, ejerforening	kr.	18.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	51.972

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.700.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.050
I alt	kr.	5.736.050

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.

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

Liebe

Adresse: Strandvejen 90, 1. th, 8400 Ebeltoft Kontantpris: kr. 5.700.000	Sagsnr.: 488723 Ejerudgift/md.: kr. 4.331	Dato: 14.09.2026

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. 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: 124 / 5596
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Boliger, der får hjertet til at banke

Bo Lynge Nielsen

+4521200808
bl@liebe.dk