

Liebe

Strandvejen 86, st. th

8400 Ebeltoft

Når beliggenhed og livskvalitet går op i en højere enhed

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 86, st. th, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 5.400.000

Sagsnr.: 632904
Ejerudgift/md.: kr. 4.386

Dato: 22.10.2026



Når beliggenhed og livskvalitet går op i en højere enhed

På Ebeltofts eftertragtede havnefront udbydes boliger, hvor beliggenhed, arkitektur og livskvalitet smelter sammen i en sjælden helhed.

Her er vandet ikke blot en udsigt – det er en del af hverdagen. Lyset reflekteres fra vigen og bevæger sig gennem boligen i løbet af dagen, mens årstidernes skiften opleves helt tæt på. Morgenens stilhed, havnens liv og aftenernes rolige stemning danner en naturlig ramme om tilværelsen.

Bebyggelsen er disponeret med omtanke for både æstetik og funktion. De arkitektoniske linjer er enkle og velafbalancerede, og materialerne er valgt for deres kvalitet, holdbarhed og tidløse udtryk. Store, velplacerede vinduespartier skaber en ubrudt forbindelse mellem inde og ude og understreger oplevelsen af lys, luft og rum.

Boligerne fremstår med en gennemført planløsning, hvor hver kvadratmeter er udnyttet med præcision. Her er fokus på komfort og brugbarhed i hverdagen – uden at gå på kompromis med det visuelle udtryk.

Området omkring havnefronten rummer en særlig ro, som sjældent findes i så tæt samspil med by og natur. Du er i gåafstand til Ebeltofts historiske bymidte, samtidig med at du har direkte adgang til kyst, havn og åbne landskaber. Det giver en fleksibilitet, hvor både det aktive og det tilbagetrukne liv kan udfolde sig naturligt.

Boligerne henvender sig til den kvalitetsbevidste køber, der værdsætter gennemtænkte løsninger, en stærk beliggenhed og en bolig, der holder – både æstetisk og funktionelt – over tid. Uanset om det er som helårsbolig eller som et eksklusivt fristed, er der tale om en investering i livskvalitet.

Dette er ikke blot en adresse, men et sted, hvor omgivelserne, lyset og arkitekturen tilsammen skaber en oplevelse, der mærkes – hver dag.

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

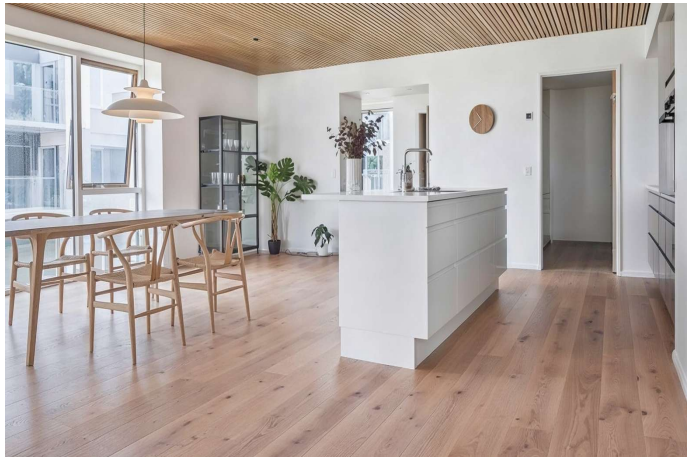
COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Strandvejen 86, st. th, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 5.400.000

Sagsnr.: 632904
Ejerudgift/md.: kr. 4.386

Dato: 22.10.2026











COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Strandvejen 86, st. th, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 5.400.000

Sagsnr.: 632904
Ejerudgift/md.: kr. 4.386

Dato: 22.10.2026

Boligtype C

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 86, st. th, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 5.400.000

Sagsnr.: 632904
Ejerudgift/md.: kr. 4.386

Dato: 22.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Syddjurs
Matr.nr.:	195c Ebeltoft Bygrunde
BFE-nr.:	100941260
Ejerl. Nr.:	33
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 i alt:	123	m^2
- Heraf tinglyst boligareal		m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	123	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.

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

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

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Adresse: Strandvejen 86, st. th, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 5.400.000

Sagsnr.: 632904
Ejerudgift/md.: kr. 4.386

Dato: 22.10.2026

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 varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær 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.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Strandvejen 86, st. th, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 5.400.000

Sagsnr.: 632904
Ejerudgift/md.: kr. 4.386

Dato: 22.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	20.400
Grundskyld	kr.	17.040
Offentlige udgifter til skadedyrsbekæmpelse	kr.	188
Fællesudgifter	kr.	15.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	52.628

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.400.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.250
I alt	kr.	5.434.250

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

Adresse: Strandvejen 86, st. th, 8400 Ebeltoft Kontantpris: kr. 5.400.000	Sagsnr.: 632904 Ejerudgift/md.: kr. 4.386	Dato: 22.10.2026

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. 2: hovedstol kr. 60.000.000 Nr. 7: hovedstol kr. 7.200.000 Nr. 8: hovedstol kr. 78.880.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 123 / 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