



Liebe

**Strandvejen 86, st. th
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 86, st. th, 8400 Ebeltøft
Kontantpris: kr. 5.400.000

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

Dato: 16.09.2026



Når beliggenhed og livskvalitet går op i en højere enhed

På Ebeltøfts 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 skiftet opleves helt tæt på. Morgenens stilhed, havnens liv og aftenens 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 Ebeltøfts 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

Liebe

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

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

Dato: 16.09.2026



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

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

Dato: 16.09.2026

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.

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

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

Dato: 16.09.2026

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

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: 123 m²
- Heraf tinglyst boligareal m²
- Heraf andre tinglyste arealer 123 m²

BBR-boligareal: 133 m²

** 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

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

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

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

Dato: 16.09.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanlæg: 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 86, st. th, 8400 Ebeltøft
Kontantpris: kr. 5.400.000

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

Dato: 16.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	20.400	Kontantpris	kr. 5.400.000
Grundskyld	kr.	17.040	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 34.250
Offentlige udgifter til skadedyrsbekæmpelse	kr.	188	I alt	kr. 5.434.250
Fællesudgifter	kr.	15.000	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.	52.628		

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

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

Dato: 16.09.2026

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 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: 123 / 5596

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal



Liebe

Boliger, der får hjertet til at banke

Bo Lynge Nielsen

+4521200808
bl@liebe.dk