

Liebe

Hyldehegnet 45
8660 Skanderborg

Arkitektur i særklasse. 208 m² nyopført villa
med lys, luft og håndværk i hver en detalje

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: Hyldehegnet 45, Gram, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 9.198.000

Sagsnr.: 304473
Ejerudgift/md.: kr. 4.464

Dato: 30.10.2026



Arkitektur i særklasse. 208 m² nyopført villa med lys, luft og håndværk i hver en detalje

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

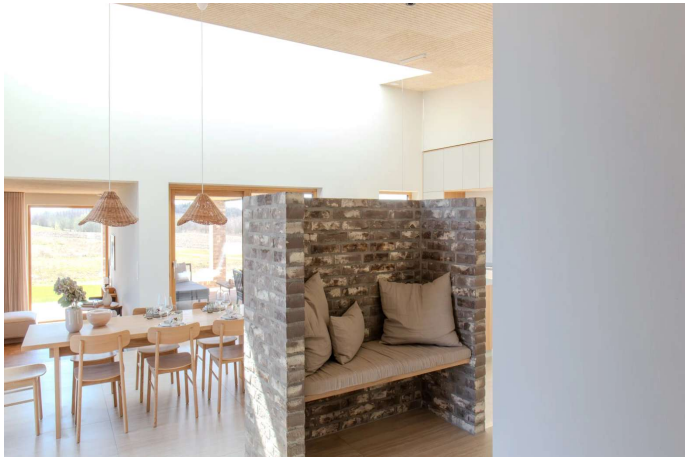
Liebe

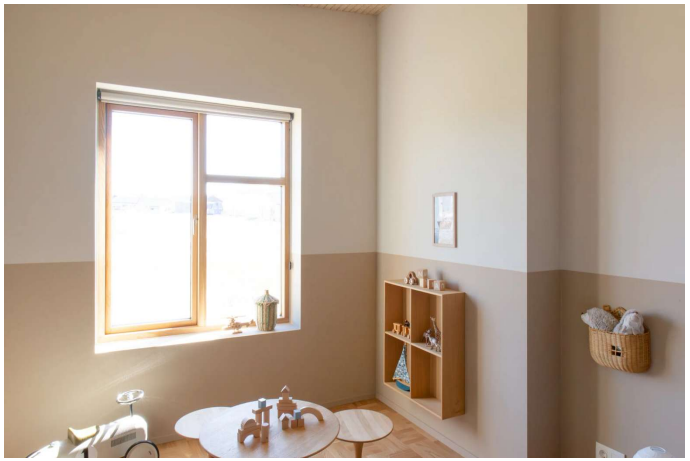
Adresse: Hyldehegnet 45, Gram, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 9.198.000

Sagsnr.: 304473
Ejerudgift/md.: kr. 4.464

Dato: 30.10.2026





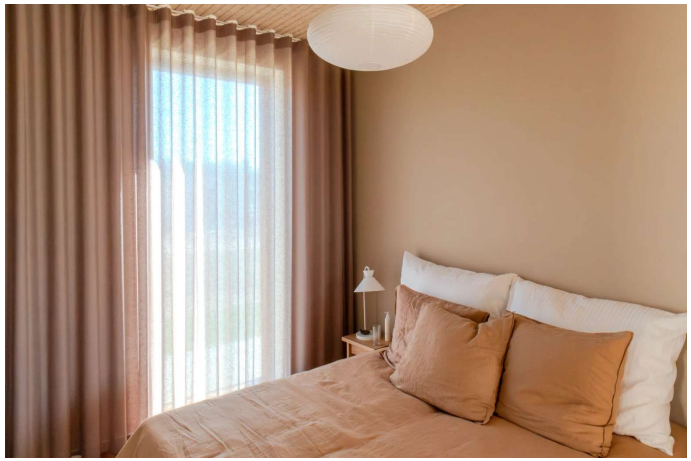
COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Hyldehegnet 45, Gram, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 9.198.000

Sagsnr.: 304473
Ejerudgift/md.: kr. 4.464

Dato: 30.10.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

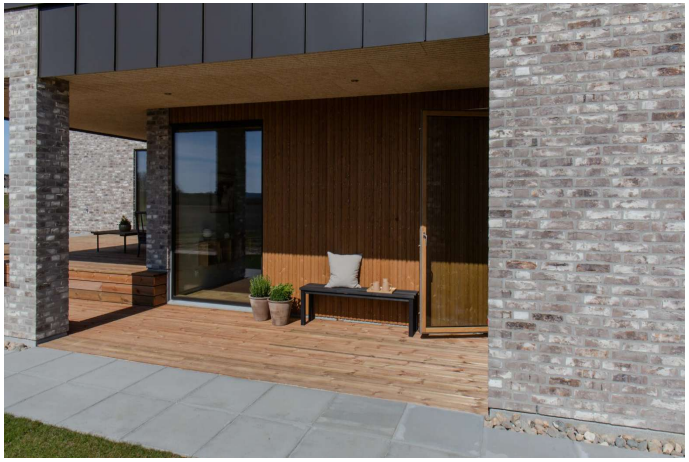
Adresse: Hyldehegnet 45, Gram, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 9.198.000

Sagsnr.: 304473
Ejerudgift/md.: kr. 4.464

Dato: 30.10.2026





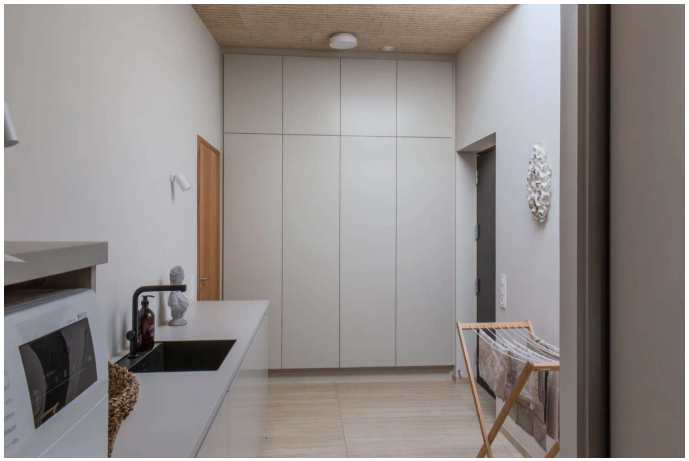
COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

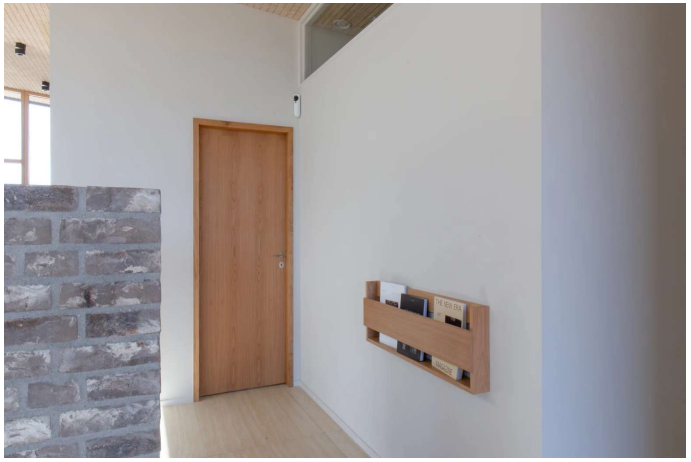
Liebe

Adresse: Hyldehegnet 45, Gram, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 9.198.000

Sagsnr.: 304473
Ejerudgift/md.: kr. 4.464

Dato: 30.10.2026





COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Hyldehegnet 45, Gram, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 9.198.000

Sagsnr.: 304473
Ejerudgift/md.: kr. 4.464

Dato: 30.10.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Hyldehegnet 45, Gram, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 9.198.000

Sagsnr.: 304473
Ejerudgift/md.: kr. 4.464

Dato: 30.10.2026





COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Hyldehegnet 45, Gram, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 9.198.000

Sagsnr.: 304473
Ejerudgift/md.: kr. 4.464

Dato: 30.10.2026



COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Hyldehegnet 45, Gram, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 9.198.000

Sagsnr.: 304473
Ejerudgift/md.: kr. 4.464

Dato: 30.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Skanderborg
Matr.nr.:	16ay Gram, Skanderborg Jorder
BFE-nr.:	100878918
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	2026

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2026
Ejendomsværdi:	9.000.000
Grundværdi:	3.000.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.200.000
Grundlag for grundskyld:	240.000

Arealer**

Grundareal:	908	m^2
Boligareal i alt:	208	m^2
Øvrige arealer:		
Indbygget udhus:	19	m^2
Indbygget carport:	37	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: 21.02.2017 - Deklaration om byggemodning, udgiftsfordeling m.m.
- Nr. 2: 06.12.2018 - Deklaration om afløbsanlæg
- Nr. 3: 15.06.2023 - Deklaration om Grundejerforening mm

Planer
Kommuneplan 13.B.10 - Følfodhøjen og Hvidkløvervej
Lokalplan 1189 - Glentehøjen, Anebjerg

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.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Adresse: Hyldehegnet 45, Gram, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 9.198.000

Sagsnr.: 304473
Ejerudgift/md.: kr. 4.464

Dato: 30.10.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 2.026 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 7500
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Energimærke A2015

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Hyldehegnet 45, Gram, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 9.198.000

Sagsnr.: 304473
Ejerudgift/md.: kr. 4.464

Dato: 30.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	36.720
Grundskyld	kr.	2.064
Offentlige udgifter til skadedyrsbekæmpelse	kr.	288
Renovation mv.	kr.	4.000
Grundejerforening	kr.	3.000
Husforsikring/Brandforsikring	kr.	7.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	53.572

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	9.198.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	57.050
I alt	kr.	9.255.050

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

Adresse: Hyldehegnet 45, Gram, 8660 Skanderborg Kontantpris: kr. 9.198.000	Sagsnr.: 304473 Ejerudgift/md.: kr. 4.464	Dato: 30.10.2026

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:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Boliger, der får hjertet til at banke

Bo Lynge Nielsen

+4521200808
bl@liebe.dk