



REAL

Højgårdsvej 55, Hyllede, 4683 Rønnede

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	150
Kontant	3.245.000	Andre bygninger	362
Ejerudgift	2.662	Grund ha	3,3462
Byggeår/ombygget	1897/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **36525360**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülöw

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: Højgårdsvej 55, Hyllede, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 36525360
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 24.06.2026



Nedlagt gartneri med flot have og fjordudsigt

Livet på landet er præcist, hvad du får fornøjelsen af i denne bolig, der både byder på naturskønne omgivelser og fjordudsigt fra grundens øverste punkt. Det nedlagte gartneri befinder sig på en 33.462 m² stor grund, hvor du særligt skal glæde dig til at opleve den utroligt flotte have med charmerende hygekroge, stier, høje træer og beplantning af alverdens slags. Indendørs venter 150 m² fordelt over halvandet plan, og i nabobyen Rønnede finder du skole, daginstitution og indkøb.

Ejendommens es er uden tvivl den store grund, der er særdeles spændende at udforske. Her møder du blandt andet et hyggeligt gårdmiljø, bede, buske, stier og rækker med æbletræer, og ønsker du at skabe en nyttehave eller holde dyr, er der også mulighed for dette. Øverst på bakken er det oplagt at nyde en rolig stund, da du kan få øje på fjorden derfra. Grunden rummer også et betragteligt orangeri, en garage, flere udhuse og et godt værksted til pladskrævende hobbyer.

Velkommen indenfor til et rummeligt hjem med fine, sprossede vinduer, der passer godt ind i de landlige omgivelser. I stueplan skal du se to værelser, to badeværelser, et spisekøkken og en skøn vinkelstue, hvor du kan indrette dig med spiseplads og sofa-gruppe samt nyde brændeovnsens varme. Førstesalen byder på et rummeligt værelse som kan laves om til 2 værelser samt et pænt soveværelse med indbyggede skabe. Takket være de to badeværelser og antallet af værelser er hjemmet dermed et oplagt match til børnefamilien.

Du kommer til at bo ved Hyllede på Sydsjælland, mens hverdagens fornødenheder, såsom skole, idrætshal, daginstitution og indkøb, er i nabobyen Rønnede. Præsto Fjord og Faxe Bugt finder du et kvarters kørsel herfra, og er du pendler, når du motorvejen efter 11 minutters kørsel.

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

Adresse: Højgårdsvej 55, Hyllede, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 36525360
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

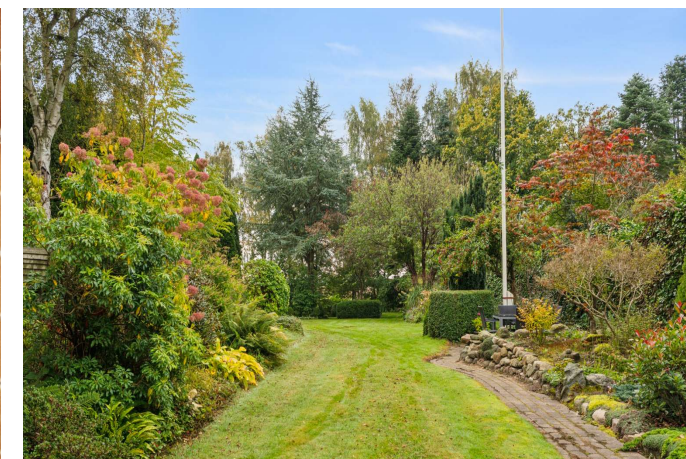
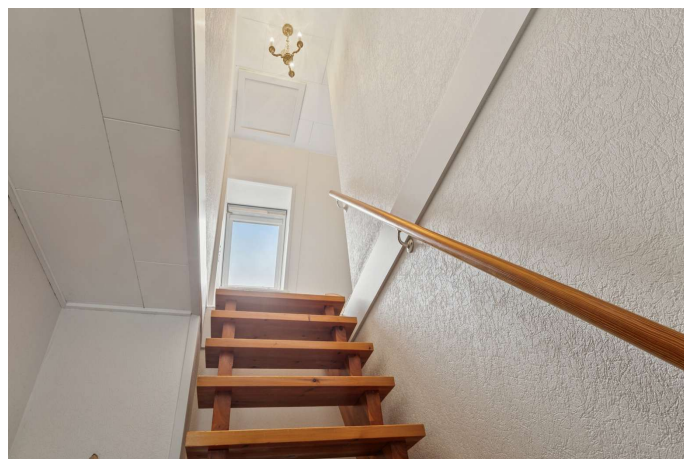
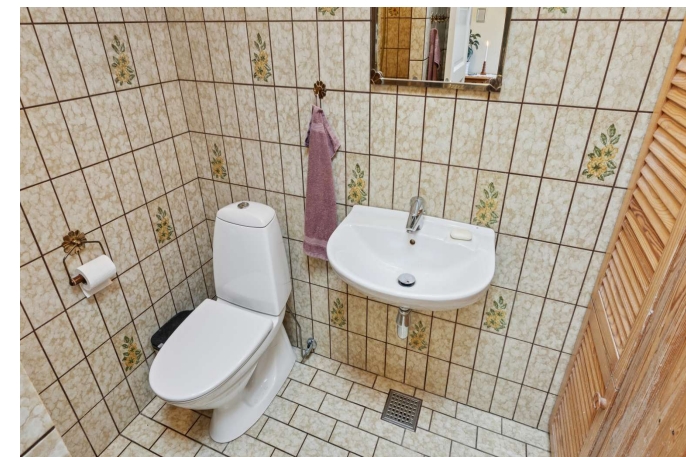
Dato: 24.06.2026



Adresse: Højgårdsvej 55, Hyllede, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 36525360
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 24.06.2026



Dato: 24.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Højgårdsvej 55, Hyllede, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 36525360
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 24.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 11h Hyllede By, Kongsted m.fl.
BFE-nr.: 7473736
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1897/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 1.662.000
Grundværdi: 1.197.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.329.600
Grundlag for grundskyld: 957.600

Arealer**

Grundareal: 3,3462 ha
Boligareal i alt: 150 m²
Øvrige arealer:
Garage: 73 m²
Udhus: 32 m²
Carport: 17 m²
Udhus: 58 m²
Udhus: 68 m²
Udhus: 27 m²
Udhus: 35 m²
Udhus: 52 m²

** 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. 3: 28.10.2011 - Servitut om elanlæg

Der er tillige tinglyst en servitut nr. 1 - Dok om færdselsret mv, Vedr 11H

Planer

Dit liv, din fremtid, dit job
Kommuneplan Faxe 2025-2037
Lokal Agenda 21 strategi
Planstrategi
Planstrategi 2016 - Faxe Kommune
Planstrategi 2020
Planstrategi 2023
Temaplanstrategi 2017 Turisme
Varmeplan

Tilbehør:

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

Køleskab (Gram), Kummefryser (Vestfrost), Emhætte (Whirlpool), Komfur (Voss)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Højgårdsvej 55, Hyllede, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 36525360
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 24.06.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.740 Forbrug: 2.059 liter fyringsolie

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Kombifyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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 salgsoptillingens 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 D



Adresse: Højgårdsvej 55, Hyllede, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 36525360
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 24.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.781	Kontantpris	kr.	3.245.000
Grundskyld	kr.	7.661	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.350
Renovation	kr.	4.460	I alt	kr.	3.266.350
Skorstensfejer	kr.	873	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	305			
Husforsikring	kr.	9.596			
Tømning af septiktank	kr.	2.268			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	31.944		

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelser nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.633 md. / 211.590 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.065 md. / 168.781 år v/26,88 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026 **Forbehold:** Køber kan ikke være sikker på at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.

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.

Jyske Bank



Adresse: Højgårdsvej 55, Hyllede, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 36525360
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 24.06.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 57.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås: Ja, idet sælger er forældre til ejendomsmægler Gitte Olsen.

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter

Ejendommen er ikke omfattet af Huseftersynsordningen, og sælger/sælgers ejendomsmægler opfordrer derfor interesserede til gennemgang af ejendommen med egen byggeteknisk rådgiver.

Beskyttet natur

Der er registreret beskyttet natur i form af et vandløb.

Sten- og jorddige

Der er registreret sten- og jorddige på ejendommen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger som oplyst i salgsopt-

stillingen.

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

Brændeovn, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg, da den er produceret før 1. januar 2003. Køber må forvente omkostninger hertil.

Afvigelser i BBR i forhold til faktisk forhold

Der gøres opmærksom på, at der er afvigelser i BBR i forhold til faktiske forhold, idet der er et værelse mindre end angivet på BBR, ligesom brændeovnen ikke er registreret på BBR.

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
11h - Hyllede By, Kongsted	1,0353 ha	0 m ²
25a - Hyllede By, Kongsted	2,3109 ha	0 m ²
Areal i alt	3,3462 ha	0 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Højgårdsvej 55 - Fritliggende enfamiliehus	1897/1976	150 m ²	150 m ²
Nr. 2 - Højgårdsvej 55 - Garage	1897	73 m ²	
Nr. 3 - Højgårdsvej 55 - Udhus	1975	32 m ²	
Nr. 4 - Højgårdsvej 55 - Carport	1988	17 m ²	
Nr. 5 - Højgårdsvej 55 - Udhus	1955	58 m ²	
Nr. 6 - Højgårdsvej 55 - Udhus	1897	68 m ²	
Nr. 7 - Højgårdsvej 55 - Udhus	1975	27 m ²	
Nr. 8 - Højgårdsvej 55 - Udhus	1970	35 m ²	



Adresse: Højgårdsvej 55, Hyllede, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 36525360
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 24.06.2026

Nr. 9 - Højgårdsvej 55 - Udhus	1969	52 m ²	
Bygningsareal i alt		512 m ²	150 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: Alm Brand

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Højgårdsvej 55 - Fritliggende enfamiliehus	

Øvrige bemærkninger:
Der henvises til sælgers forsikringspolice

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Ingen

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning og beholdninger:
Der er ingen besætning.

Købesummens fordeling

Nr. 1 - Højgårdsvej 55 - Fritliggende enfamiliehus	kr.	3.000.000
Småbygninger	kr.	95.000
Jord	kr.	400.000
Kontant købesum i alt	kr.	3.245.000

Vand

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet
Det oplyses at der er udstedt/varslet følgende påbud: der er ikke udstedt nogen påbud, ligesom der ikke er nogen miljøafgifter.

Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er indgået forpagtningsskifte med landmand på 1,1 HA jord. Denne ophører efter høst 2026.
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: der er mulighed for jagt (under 5 HA)
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: der ikke er fiskeret på ejendommen.
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: der er ikke ingen aftaler på ejendommen.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Ja
Forpagteren har, sælger bekendt, søgt om støtte (grundbetaling) Ja
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende forpagtning og bortforpagtning: Forpagtningen op-
hører efter høsten af vårbyggen forventelig senest 01.09.2026. Der sker ikke refusion af for-
pagtningsafgiften overfor køber.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen Ja

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo:
kan forekomme.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer Nej
Der er indgået følgende aftaler vedrørende modtagelse af husdyrgødning og/eller anden orga-
nisk gødning: der ikke er truffet nogen aftaler vedrørende modtagelse/afgivelse af husdyrgød-
ning og/eller anden organisk gødning.

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen Nej

Der oplyses følgende om ejendommens drift i øvrigt

ERHVERVELSES BETINGELSER OG BOPÆLSPLIGT
Køber skal være bekendt med landbrugslovens regler for erhvervelse af landbrugsejendomme
og bekræfte at opfylde landbrugslovens erhvervelsesbestemmelser. Såfremt køber ikke opfylder
disse, er det købers eget ansvar at opfylde bestemmelserne eller sælge det videre til anden
side.

LANDBRUG

Køber er bekendt med, at ejendommen i tingbogen er lyst som en landbrugsejendom, og at der
er landbrugspligt på ejendommen, og at landbrugsloven og tilhørende bestemmelser skal
overholdes, herunder bopælspligt.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Boligmarkedet er i konstant udvikling, og det er derfor vigtigt, at man som ejendomsmægler er forandringsvillig, ihærdig og ikke mindst kreativ. Det er vi hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS. Vi tager hånd om din bolighandel, og lægger vægt på at gøre tingene ordentlig første gang. Det betyder for dig, at du trygt kan overlade din bolighandel til os - hvad enten du skal købe eller sælge. Med et godt lokalkendskab og mere end 25 års erfaring i branchen, så får du en omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang. Velkommen hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.