



REAL

Højgårdsvej 55, Hyllede, 4683 Rønnede

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	150
Kontantpris	3.495.000	Andre bygninger	362
Ejerudgift	2.105	Grund ha	3,3462
Byggeår/ombygget	1897/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **36525360**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülöw

Salgsopstilling

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / CVR-nr.
42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. 71997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülöw

REAL

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Højgårdsvej 55, Hyllede, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 36525360
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 17.01.2026



Beskrivelse:

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 hyggekrege, 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 sofagruppe samt nyde brændeovns 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. Præstø 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 rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tina Bülow

Adresse: Højgårdsvej 55, Hyllede, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 36525360
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 17.01.2026



Adresse: Højgårdsvej 55, Hyllede, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 36525360
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 17.01.2026



Adresse: Højgårdsvej 55, Hyllede, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 36525360
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

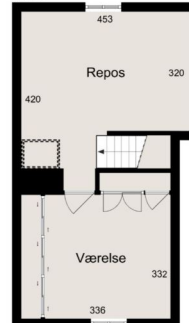
Dato: 17.01.2026



Stueplan



1. sal





Adresse: Højgårdsvej 55, Hyllede, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 36525360
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 17.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

25 a Hyllede By, Kongsted
11 h Hyllede By, Kongsted
Arealer i alt

Areal
2,3109 ha
1,0353 ha

3,3462 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Garage, carport, udhus
Nr. 2 Garage 73 m2
Nr. 3 Maskinhus 32 m2
Nr. 4 Carport 17 m2
Nr. 5 Udhus 58 m2
Nr. 6 Udhus 68 m2
Nr. 7 Maskinhus 27 m2
Nr. 8 Redskabshus/læskur 35 m2
Nr. 9 Drivhus 52 m2

Areal
362 m²
Heraf boligareal

Bygningsareal i alt

362 m²

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Ingen

Besætning og beholdninger

Der er ingen besætning.

Købesummens fordeling

Ejerboligen	kr.	3.000.000
Jorden	kr.	400.000
Andre bygninger	kr.	95.000
Købesum i alt	kr.	3.495.000

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk
Ejendommen forsynes fra alment vandværk
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

☒	Ja	☐	Nej
☐	Ja	☒	Nej
☐	Ja	☒	Nej
☐	Ja	☒	Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er septiktank med årlig tømning

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: der er ikke udstedt nogen påbud, ligesom der ikke er nogen miljøafgifter.

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at der er ingen udlejningsaftaler.
Om udlejning af jagtret oplyses, at der er mulighed for jagt (under 5 HA)

Om udlejning af fiskeret oplyses, at der ikke er fiskeret på ejendommen.

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke findes andre kontrakter eller aftaler på ejendommen.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Sælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling)

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at xxxxxx

☒	Ja	☐	Nej
☐	Ja	☒	Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☐	Ja	☒	Nej
--------------------------	----	-------------------------------------	-----

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐	Ja	☒	Nej
--------------------------	----	-------------------------------------	-----

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelser af flyvehavre og/eller bjørneklo kan forekomme.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at der ikke er truffet nogen aftaler vedrørende modtagelse/afgivelse af husdyrgødning og/eller anden organisk gødning.

☐	Ja	☒	Nej
☐	Ja	☒	Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐	Ja	☒	Nej
--------------------------	----	-------------------------------------	-----

Om ejendommens drift i øvrigt oplyses

Erhvervelsesbetingelser 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



Adresse: Højgårdsvej 55, Hyllede, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 36525360
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 17.01.2026

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.



Adresse: Højgårdsvej 55, Hyllede, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 36525360
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	25 a Hyllede By, Kongsted m.fl.
BFE-nr.:	7473736
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Septiktank
Varmeinstallation:	Oliefyr kombi
Opført/ombygget år:	1897/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.662.000 kr.
Grundværdi bolig:	1.004.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.329.600 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	3,3462 ha
Boligareal i alt:	150 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	35 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	0 m ²
Driftsbygninger m.v.:	
Udhus:	362 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Faxe Kommuneplan 2021-2033
Kommuneplan 2025-2037
Planstrategi
Lokal Agenda 21 strategi
Planstrategi 2016 - Faxe Kommune
Temaplanstrategi 2017 Turisme
Planstrategi 2020
Planstrategi 2023
Dit liv, din fremtid, dit job

Lokalplan:

Ingen

Øvrige planer:

Varieplan 2022

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.03.1873 lbnr. 917321-27 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr
11H
Nr. 3 lyst d. 28.10.2011 lbnr. 1003056835 Filnavn:
1fa6cc43-c5ae-402c-8147-063985213479

Tilbehør:

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

Køleskab, mrk. Gram
Kumefryser, mrk. Vestfrost
Emhætte, mrk. Whirlpool
Komfur, mrk. Voss

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Højgårdsvej 55, Hyllede, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 36525360
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 17.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.740 Forbrug: 2.059,00 liter fyringsolie
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr kombi
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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. Der henvises til side 5

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Derudover er der registreret sten- og jorddige på ejendommen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2026, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 og 2026 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2025.



Adresse: Højgårdsvej 55, Hyllede, 4683 Rønnede
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 36525360
 Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 17.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.781	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld bolig	kr.	8.032	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	7.472	I alt	kr.	3.517.850
Skorstensfejer	kr.	873	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Tømningsafgift septictank ANSLÅET	kr.	1.800			
Rottebekæmpelse	kr.	299			
Ejerudgift i alt 1 år		25.257			

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/nettoyldelse 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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.454 md./ 221.449 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.990 md./ 179.874 år v/26,10%
 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 3,5% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån:

15.01.2026

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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Højgårdsvej 55, Hyllede, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 36525360
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 17.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Tilstandsrapport og andre byggeteknisk rapporter:

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

Standardfinansieringsforbehold:

Køber kan ikke være sikker på at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.

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.