

Byhøjvej 1, Hyllerup, 4200 Slagelse

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**196**
Kontant	**3.695.000**	Andre bygninger	**468**
Ejerudgift	**5.122**	Grund ha	**2,6586**
Byggeår/ombygget	**1765/1981**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **371BL162**

RealMæglerne Jan Thanning ApS
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. +45 72100018 / www.realmaeglerne.dk/slagelse

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

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: Byhøjvej 1, Hyllerup, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 371BL162
Ejerudgift/md.: kr. 5.122

Dato: 12.11.2026



Charmerende og klassisk firelængede lystejendom

I det smukke landskab, ganske nær Slagelse, finder I denne charmerende og klassiske firelængede lystejendom, hvor historie og funktionalitet forenes i ægte Morten Korch-stil.

Ejendommen er oprindeligt opført for omkring 250 år siden, men gennemgribende restaureret af en arkitekt med særlig ekspertise i historiske ejendomme. Restaureringen, der løbende er fulgt op gennem årene, blev udført med stor respekt for det oprindelige udtryk, så det smukke bindingsværk i dag danner rammen om en solid og moderne bolig med indvendige murstensvægge og en planløsning, der tilgodeser alle familiens behov.

Indenfor bydes I velkommen til en bolig, hvor det registrerede boligareal på 196 m2 suppleres af yderligere omkring 100 m2 anvendeligt areal. Den sydvendte længe rummer jeres primære opholdsrum i form af et køkkenalrum, to stuer en suite og yderligere en spisestue. Rummene er yderst indbydende og prydes af flotte detaljer som synlige bjælker, gamle snedkerdøre og et skønt lysindfald gennem de fine, koblede vinduespartier. Boligen rummer desuden en soveafdeling med fire værelser og to badeværelser samt et kontor til hjemmearbejde. Desuden en klassisk viktualiekælder og et praktisk bryggers, og endelig kan I se frem til en ekstra stor stue, der kan anvendes som alt fra atelier til gildesal.

Udenfor finder I fantastiske udearealer på cirka fem tønder land med udsigt over åbne marker og kig til Storebæltsbroen. Grunden giver jer rig mulighed for selvforsyning eller dyrehold, mens laden og stalden skaber rammer for et værksted eller hobbyer. Grunden fremstår smuk og parklignende med opvoksede træer, sø og store græsarealer, der skaber skønne rammer om familietiden, som kan nydes på et af de solrige terrassemiljøer.

Selvom I her kan nyde livet på landet, er beliggenheden unik. I bosætter jer nemlig tæt på byen med cykelafstand til både skole og indkøbsmuligheder, og derudover er der hurtig trafikforbindelse til både Odense og København hvilket sikrer en nem hverdag for hele familien.

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: Jan Thanning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

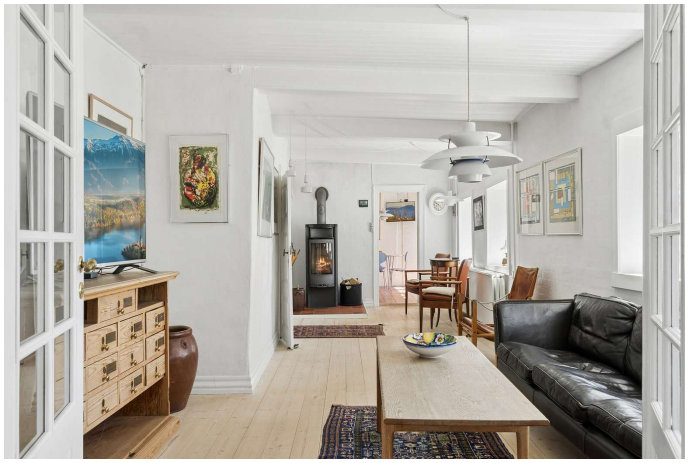
Adresse: Byhøjvej 1, Hyllerup, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 371BL162
Ejerudgift/md.: kr. 5.122

Dato: 12.11.2026



Stuer



Stue



Køkken



Køkken



Køkkenalrum



Spisestue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Byhøjvej 1, Hyllerup, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 371BL162
Ejerudgift/md.: kr. 5.122

Dato: 12.11.2026



Stue



Soveværelse



Værelse



Soveværelse



Soveværelse



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Byhøjvej 1, Hyllerup, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 371BL162
Ejerudgift/md.: kr. 5.122

Dato: 12.11.2026







Terrasse







COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

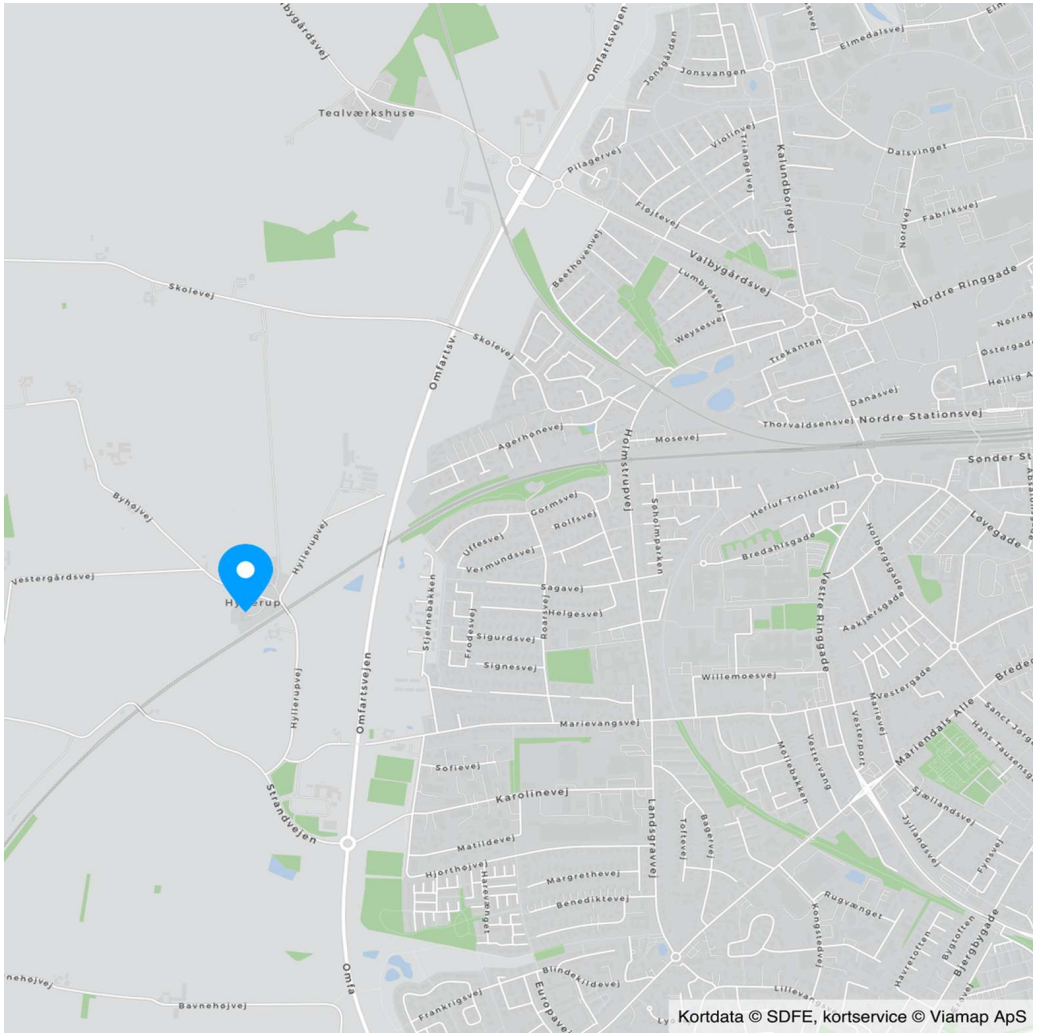
Adresse: Byhøjvej 1, Hyllerup, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 371BL162
Ejerudgift/md.: kr. 5.122

Dato: 12.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Byhøjvej 1, Hyllerup, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 371BL162
Ejerudgift/md.: kr. 5.122

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Slagelse
Matr.nr.:	18a Hyllerup, Slagelse Jorder
BFE-nr.:	5373658
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1765/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	3.548.000
Grundværdi:	2.210.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.838.400
Grundlag for grundskyld:	1.768.000

Arealer**

Grundareal:	2,6586 ha
- heraf vej	438 m^2
Boligareal i alt:	196 m^2
Øvrige arealer:	
Tiloversbleven landbrugsbygning:	300 m^2
Tiloversbleven landbrugsbygning:	120 m^2
Tiloversbleven landbrugsbygning:	48 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.

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

Køleskab (Electrolux), Komfur (Smeg), Emhætte (Thermex), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 13.06.1854 - Købekontrakt vedr. gadekær Ptb 35 pag 472
- Nr. 2: 04.03.1873 - Dok om vej mv, Vedr 4A, 4D Ptb 45 pag 223 BESTILLES PÅ LANDSARKIVET
- Nr. 3: 12.03.1931 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 4A
- Nr. 4: 27.01.1975 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr. 6-i og 10-g 6-m lod til 6-i
- Nr. 5: 16.07.1986 - Dok om naturgas/anlæg mv, Prioritet forud for pantegæld Forprioritet
- Nr. 6: 27.04.1989 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 4A
- Nr. 7: 14.08.1989 - Dok om vindmøller mv. med Dan-Service Aps som bruger indtil ophør pr. 1/1 2014 23_B_393
- Nr. 8: 25.09.1992 - Dok om bestemmelser vedr installationer, indretninger, bevoksning m m Forprioritet

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Byhøjvej 1, Hyllerup, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 371BL162
Ejerudgift/md.: kr. 5.122

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug: 8.611 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der er jordslanger på ejendommen.

Vand: Alment 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 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 C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet
Der er indlagt fibernet

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, 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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE
Der findes 3 brændeovne i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Byhøjvej 1, Hyllerup, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 371BL162
Ejerudgift/md.: kr. 5.122

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	14.476
Grundskyld	kr.	19.625
Kommunalt ejendomsbidrag	kr.	6.633
Husforsikring	kr.	20.726
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	61.460

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Juridisk rådgivning evt. berigtiglse, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	3.726.550

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere udover juridisk rådgiver såsom finansielle og byggetekniske, tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.

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 - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Adresse: Byhøjvej 1, Hyllerup, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 371BL162
Ejerudgift/md.: kr. 5.122

Dato: 12.11.2026

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. 9: hovedstol kr. 2.280.000
Nr. 10: hovedstol kr. 513.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
18a - Hyllerup, Slagelse Jorder	2,6586 ha	438 m²
Areal i alt	2,6586 ha	438 m²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Byhøjvej 1 - Stuehus til landbrugsejendom	1765/1981	196 m²	196 m²
Nr. 2 - Byhøjvej 1 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1845	300 m²	
Nr. 3 - Byhøjvej 1 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1845	120 m²	
Nr. 4 - Byhøjvej 1 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1900	48 m²	
Bygningsareal i alt		664 m²	196 m²

Forsikringsforhold
Selskab: Alm. Brand Forsikring

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Byhøjvej 1 - Stuehus til landbrugsejendom	

Købesummens fordeling

Nr. 1 - Byhøjvej 1 - Stuehus til landbrugsejendom	kr.	3.595.000
Rest til fordeling	kr.	100.000
Kontant købesum i alt	kr.	3.695.000

Vand
Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding: Nej

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

Kontrakter og aftaler
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet: Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)
Der er støtteberettigede arealer på ejendommen: Nej

Læplantning
Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn: Nej

Øvrige tilskudsordninger
Der er modtaget tilskud skovrejsning: Nej

Miljøforhold
Der foreligger miljøtilsynsrapport: Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jan Thanning ApS
CVR-nr. 32840817
Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse
Tlf. +4572100018 / 4200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/slagelse

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen	Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

RealMæglerne Jan Thanning - Vi tager det personligt!

Godt lokalkendskab skaber resultater
Lokalkendskabet er en vigtig egenskab hos ejendomsmæglerne, når man skal finde den rette bolig - og lokalkendskab får man kun ved at være en del af bybilledet og følge med i udviklingen i vores nærområde.

Lokalkendskab erén af de ting vi kan tilbyde dig både som køber og sælger. Vi er alle lokale og har "fingeren på pulsen" omkring markedet og hvordan udviklingen er i lokalområdet.

Du kan fange os alle ugens 7 dage, og vi er altid klar til at hjælpe dig med en god handel.