



REAL

## Klodskovvej 58, Byskov, 4863 Eskilstrup

Ejd. type	<b>Landejendom</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>225</b>
Kontant	<b>2.495.000</b>	Andre bygninger	<b>550</b>
Ejerudgift	<b>1.732</b>	Grund ha	<b>2,6648</b>
Byggeår	<b>1891</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **6002965**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / [www.realmaeglerne.dk/nykoebing](http://www.realmaeglerne.dk/nykoebing)

# 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: Klodskovvej 58, Byskov, 4863 Eskilstrup  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6002965  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.04.2026



## Landsted med historie, parklignende have og masser af plads til børn, heste og andre sjove dyr

På Klodskovvej 58 i lille, hyggelige Byskov får I et rigtigt landsted, hvor historien sidder i murstenene, og hvor der er plads til, at både børn, dyr og drømme kan vokse sig store. Ejendommen blev opført i 1891 som klassisk landejendom og har i sin tid været rammen om et aktivt familielandbrug – senest med grisebasser i staldene.

I dag står gården som en rummelig familiegård med ca. 225 m<sup>2</sup> bolig, to store ladebygninger på ca. 320 m<sup>2</sup> og 230 m<sup>2</sup> samt et jordtiliggende på omkring 2,7 ha – perfekt til jer, der drømmer om heste, får, høns eller måske en hel lille børnezoo derhjemme.

Ejendommen har energimærke D og opvarmes via træpillefyr, som både forsyner radiatorerne og giver en mere tidssvarende og økonomisk fornuftig opvarmningsform end det klassiske oliefy.

Når I drejer ind i grusindkørslen, mødes I af stuehuset mod vejen, indrammet af gamle træer, frugttræer og grønne hække. Bagved åbner grunden sig som en blanding af park, have og naturgrund med sø, pavillon og vilde hjørner, hvor børnene kan forsvinde ud i legen.

### 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: Jakob T. Nielsen

Adresse: Klodskovvej 58, Byskov, 4863 Eskilstrup  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6002965  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.04.2026

### I stueplan får I bl.a.:

Stor vinkelstue med pejs og et smukt, bredt vindue med kig over markerne. Her er god plads til både spisebord og sofahjørne, og den åbne sammenhæng til den tilstødende stue giver et lyst og rummeligt opholdsareal.

Ekstra stue/spisestue mod gårdspladsen – oplagt som legeområde til børnene, langbord til gæster eller kombineret spise- og opholdsstue. Eller et ekstra værelse?

Hyggelig udestue med store glaspartier, hvor I kan sidde helt tæt på haven det meste af året. Det er nemt at forestille sig lange sommeraftener, spil ved bordet og børn, der løber ud og ind.

Køkken i klassisk hvid stil, som ikke er nyt, men pænt og funktionelt, med god skabsplads og lille spiseplads til hverdagens hurtige måltider og lektier.

Praktisk bryggers/baggang med direkte udgang – perfekt til gummistøvler, sportstasker og hundepoter på våde dage.

Badeværelse med badekar og originale retro-fliser, som enten kan blive jeres næste "before/after"-projekt – eller elskes for sin charmerende 70'er-stil.

Separat gæstetoilet.

Boligen fremstår generelt ældre, men opført i en vanvittig god kvalitet, med overvejende originale rammer, her er alt solidt, velholdt og brugbart. Det betyder, at I kan flytte direkte ind, bo godt fra dag ét og så modernisere i det tempo, økonomi og overskud tillader.

### 1. sal – børneafdeling, teenagelounge eller multirum

En stor, lys stue/opholdsrum i midten med skrånægge og brede vinduer mod haven – perfekt til legerum, TV-stue, gaming-hule eller fælles lounge, hvor børnene kan "have deres egen etage".

To gode værelser, hvor det ene har udgang til altan med et skønt kig over markerne og det åbne landskab.

Et badeværelse med bruseniche og velholdt retroindretning, ovenlysvindue og god bordplads – så morgenerne kan glide lidt nemmere, når alle skal ud ad døren.

### Lader og stalde med historie – og masser af muligheder

Til ejendommen hører to store ladebygninger på ca. 320 m<sup>2</sup> og 230 m<sup>2</sup>, som tidligere har været anvendt til landbrugsdrift. I dag står de i rå stand mdstøbte gulve, portåbninger og den ene med højt til loftet – præcis som man kender de klassiske landbrugsbygninger

### Børnefamilien i fokus – hverdag, skole og fritid

Selvom I bor landligt med marker og natur helt tæt på, er hverdagen stadig overskuelig. I hører til Eskilstrup Børne- og Skolefællesskab, hvor både skole, SFO og dagtilbud er samlet i ét trygt miljø.

I Eskilstrup finder I desuden togstation med forbindelse mod både Nykøbing Falster og København, så det er let at pendle til uddannelse og arbejde. De større indkøb, sport, foreningsliv og kultur finder I især i Nykøbing Falster, som ligger i overskuelig køreafstand.

Når weekenden melder sig, er I tæt på oplevelser som Krokodille Zoo, skov, åbne marker og masser af natur – alt det, som børn elsker at bruge timer på.

Adresse: Klodskovvej 58, Byskov, 4863 Eskilstrup  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6002965  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.04.2026



Facade



Facade



Facade



Udhus



Stald



Stald

Adresse: Klodskovvej 58, Byskov, 4863 Eskilstrup  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6002965  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.04.2026



Entre



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Klodskovvej 58, Byskov, 4863 Eskilstrup  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6002965  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.04.2026



Udestue



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Toilet



Stue (1. sal)

Adresse: Klodskovvej 58, Byskov, 4863 Eskilstrup  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6002965  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.04.2026



Badeværelse (1. sal)



Værelse (1. sal)



Værelse (1. sal)



Luftfoto



Facade



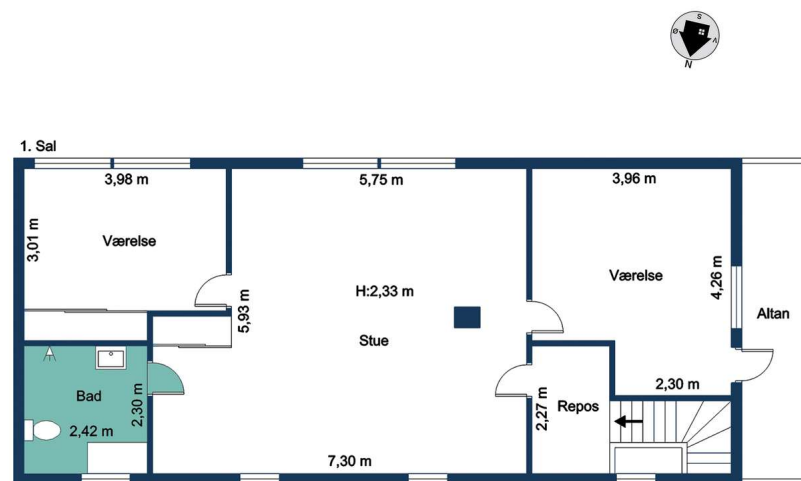
Have



Adresse: Klodskovvej 58, Byskov, 4863 Eskilstrup  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6002965  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.04.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

REAL

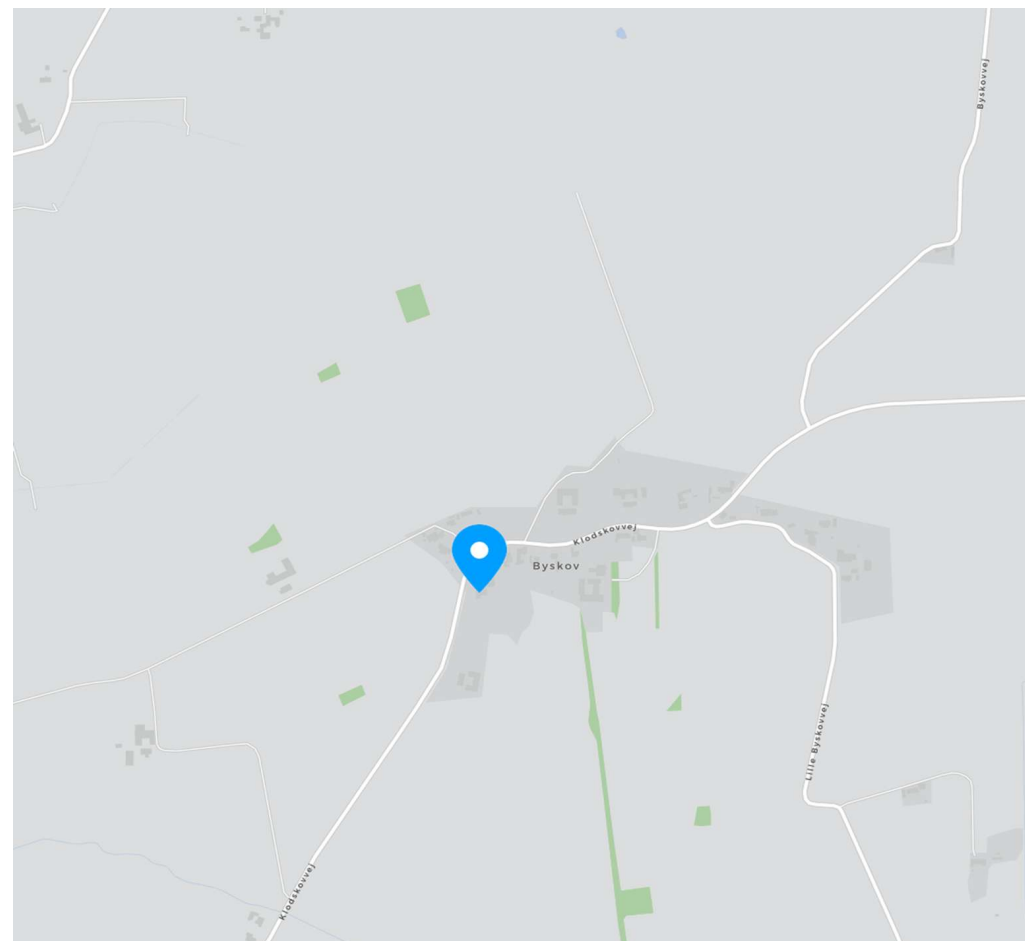
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Klodskovvej 58, Byskov, 4863 Eskilstrup  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6002965  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.04.2026



Adresse: Klodskovvej 58, Byskov, 4863 Eskilstrup  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6002965  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Landejendom  
Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 6a Byskov By, Ønslev  
BFE-nr.: 9583454  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel  
Opført/ombygget år: 1891

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2026  
Ejendomsværdi: 1.250.000  
Grundværdi bolig: 8.458  
Grundværdi produktionsjord: 101.626  
Grundværdi øvrig jord: 0  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.000.000  
Grundlag for grundskyld bolig: 6.766  
Grundlag for grundskyld produktionsjord: 101.626  
Grundlag for grundskyld øvrig jord: 0

Tilbehør:

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

Alle hårde hvidevarer på ejendommen medfølger uden garanti for effekt og stand.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\*\***

Grundareal: 2,6648 ha  
Boligareal i alt: 225 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 8 m<sup>2</sup>  
Tiloversbleven landbrugs-  
bygning: 320 m<sup>2</sup>  
Tiloversbleven landbrugs-  
bygning: 230 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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. 2: 12.06.2013 - Deklaration om Spildevandsledning, pumpestation og elkabel

**Planer**

Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Klodskovvej 58, Byskov, 4863 Eskilstrup  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6002965  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:  
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Det oplyses endvidere:

Købesummens fordeling ved køb af landbrugsejendom:

Ved afgivelse af købstilbud på ejendommen skal tilbudsprisen indeholde et forslag til fordeling af købesummen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.750 Forbrug: 6 ton  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger oplyser at bruge ca. 6 ton træpiller årligt. Gennemsnitlig pris: 3.125 kr.ton =18.750,-  
Sælger oplyser endvidere, at der også bliver fyret om sommeren til varmt vand.

Dødsbo:

Da ejendommen sælges af et dødsbo oplyses køberne om:

1. Det er en betingelse for boet, at ejendomshandlen berigtiges af bestallingshavende advokat.
2. Ejendommen sælges med fuld ansvarsfraskrivelsesklausul.
3. Køber gøres særligt opmærksom på, at der IKKE sker efterregulering af evt. for lidt betalt ejendomskattebetaling når sælger er et dødsbo.
4. Køber er bekendt med at ejendommen overtages som den er og at det ikke kan forventes at der er rentgjort og ryddet for effekter.
5. Køber selv skal stå for genåbning og betaling af gebyrer herfor til forsyningsselskaberne, hvis der er lukket.

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Klodskovvej 58, Byskov, 4863 Eskilstrup  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6002965  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.100	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	108	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Grundskyld - Produktionsjord	kr.	732	I alt	kr.	2.511.850
Skorstensfejning ansl.	kr.	661	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 2026	kr.	431			
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.758			
Husforsikring, ansl.	kr.	10.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.790			

**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/nettoydelse 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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.604 md. / 163.247 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.843 md. / 130.110 år v/26,96 %

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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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 og SparNord



Adresse: Klodskovvej 58, Byskov, 4863 Eskilstrup  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6002965  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 28.04.2026

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:

**Grundareal**

Jordstykke	Areal	Heraf vej
6a - Byskov By, Ønslev	2,6648 ha	0 m <sup>2</sup>
Areal i alt	2,6648 ha	0 m <sup>2</sup>

**Bygningsareal**

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Klodskovvej 58 - Stuehus til landbrugsejendom	1891	225 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>
Nr. 2 - Klodskovvej 58 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1961/1973	320 m <sup>2</sup>	
Nr. 6 - Klodskovvej 58 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1980	230 m <sup>2</sup>	
Bygningsareal i alt		775 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>

**Forsikringsforhold**

Selskab:

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Klodskovvej 58 - Stuehus til landbrugsejendom	

**Vand**

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg  
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvandning Nej

**Afløbsforhold**

Afløbsforhold: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

**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

**Momsreguleringsforpligtelse**

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

Vi formidler alle boligtyper: villaer, lejligheder, fritidshuse, andelsboliger, erhvervsjendomme og nedlagte landbrug. Vi dækker hele Guldborgsund Kommune med særlig kærlighed til Nykøbing F., Marielyst, Nysted og Nordfalster.