



REAL

Klodskovvej 58, Byskov, 4863 Eskilstrup

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	225
Kontantpris	2.495.000	Andre bygninger	745
Ejerudgift	1.794	Grund ha	2,6648
Byggear	1891	Energimærke	D

Sagsnr. **6002965**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F / Tlf. 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Salgsopstilling

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

CVR-nr. 28120699

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F

Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/nykoebing

REAL

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

Sagsnr.: 6002965
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

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 m² bolig, to store ladebygninger på ca. 320 m² og 230 m² samt et jordtilliggende 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 olieforbrænd.

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. 1.794

Dato: 31.01.2026

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 skråvægge 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 m² og 230 m², 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.

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

Sagsnr.: 6002965
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 31.01.2026



Facade



Facade



Facade



Udhus



Stald



Stald

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

Sagsnr.: 6002965
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 31.01.2026



Entre



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

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

Sagsnr.: 6002965
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 31.01.2026



Udestue



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Toilet



Stue (1. sal)

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

Sagsnr.: 6002965
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 31.01.2026



Badeværelse (1. sal)



Værelse (1. sal)



Værelse (1. sal)



Luftfoto



Facade



Have

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

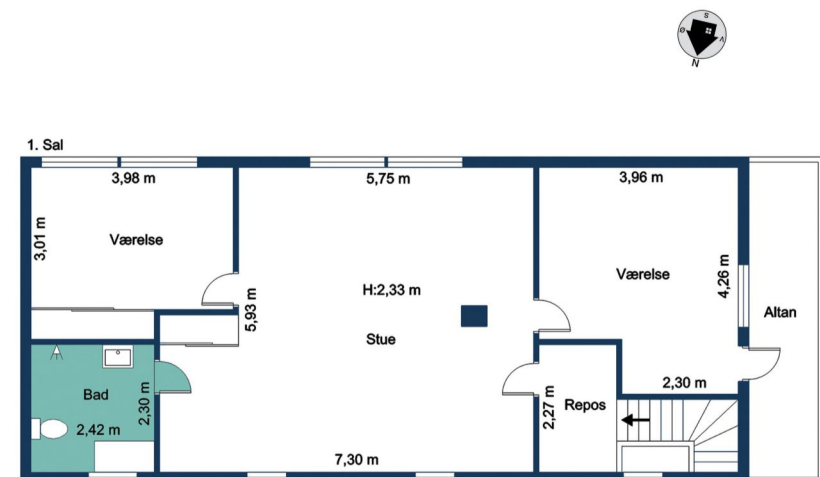
Sagsnr.: 6002965
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 31.01.2026



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. 1.794

Dato: 31.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

6 a Byskov By, Ønslev

Arealer i alt

Areal

2,6648 ha

2,6648 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Klodskovvej 58

Nr. 2 Klodskovvej 58 - Tagetage

Nr. 6 Klodskovvej 58

Bygningsareal i alt

Areal

320 m²

195 m²

230 m²

745 m²

Heraf boligareal**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 separatkloakeret

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej



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

Sagsnr.: 6002965
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Nedlagt landbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	6 a Byskov By, Ønslev
BFE-nr.:	9583454
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Træpillefyr
Opført/ombygget år:	1891

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.240.000 kr.
Grundværdi bolig:	118.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	109.000 kr.
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	992.000 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	7.200 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	109.000 kr.
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	2,6648 ha
Boligareal i alt:	225 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	85 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	8 m ²
Udestue (anslået areal: IKKE godkendt på BBR):	22 m ²
Driftsbygninger m.v.:	745 m ²

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

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 2 lyst d. 12.06.2013 Deklaration om Spildevandsledning, pumpestation og elkabel

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

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. 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.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 1.240.000.
Den foreløbige samlede grundværdi kr. 118.000.

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

Envidere oplyses køber om, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.



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

Sagsnr.: 6002965
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Det oplyses endvidere:

Købesummensfordeling ved køb af landbrugsejendom:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 18.750 Forbrug: 6,00 ton
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Træpillefy
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



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

Sagsnr.: 6002965
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.059	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Husforsikring	kr.	10.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Skorstensfejning ansl.	kr.	661	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Røttebekæmpelse 2026	kr.	431	I alt	kr.	2.524.350
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.758			
Grundskyld anslået	kr.	1.616			
Ejerudgift i alt 1 år		21.525			

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 13.428 md./ 161.133 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.893 md./ 130.721 år v/25,10%
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 4% 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: 31.01.2026
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

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

Sagsnr.: 6002965
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 31.01.2026

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

Velkommen hos RealMæglerne Jakob T. Nielsen - jeres lokale sparringspartner, når I vil lykkes på boligmarkedet.

Hele Guldborgsund Kommune:

Vi formidler alt fra villaer, fritidshuse og lejligheder til små erhvervsjendomme og nedlagte landbrug - med base i Nykøbing Falster og et skarpt øje på Marielyst og Nordfalster.

Skal vi tage den første snak?

Kontakt os for en gratis, uforpligtende vurdering. Vi tager kun sager ind, hvor vi er sikre på, at vi kan skabe et succesfuldt salg.