Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Midt i naturen og nær byen - fantastisk ejendom og unik grund - Energimærke B

Klodskovvej 101

4863 Eskilstrup

Pris	1.995.000 kr.
Udbetaling	100.000 kr.
Brutto	10.949 kr.
Netto	8.726 kr.
Ejerudgift (md)	2.103 kr.
Boligareal	232 m^2
Garage	20 m^2
Udhus	64 m^2
Grundareal	7.630 m^2
Værelser	6
Antal plan	2
Byggeår	1877/2006
Sagsnummer	2026280
Ejendomstype	Villa
Energimærke	B

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

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 101, Byskov, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026280
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 27.08.2026

Velkommen til Klodskovvej 101.

Utrolig smuk ejendom med unik grund på 7.630 m2, "Vild med Vilje-have" tegnet af Stig og Greg fra Gisselfeldts Paradehus. Både inde og ude er der tænkt over hver en detalje.

Grunden er både til familiehygge/hyggelige stunder og aktivitetsspil,

Familiehygge/grillarrangementer på terrassen, og samtidig er en del af grunden anlagt som naturgrund, hvor dyre- og insektlivet trives.

Der er anlagt stier, sø, "Rønne allè", "Nøddetunnel", og har du børn så vil de også elske at være ude og bare nyde omgivelserne. Et væld af frugt kan høstes, bl.a. æbler, pærer, kirsebær, brombær, ferskener og hindbær.

Beliggenheden er lige nord for Nykøbing F. - ikke langt til byens centrum, til motorvejen eller Nr. Alslev. Samtidig er man tæt på Falsters kyst, skov og dejlig natur. Der vil være mulighed for at opnå flexboligtilladelse.

Huset er igennem årene moderniseret og tilbygget via arkitekt, med tråd i husets oprindelse. Der er mange fine detaljer, bl.a. Douglas planker/32 mm, trægulve, indebygget brændeovne, landkøkken, den skønne tilbygget ekstra stue/opholdsrum, hvor man næsten er i eet med haven. Super dejlig atmosfære, og der er lagt fokus på kig til den smukke have.

Ejendommen opvarmes med jordvarme og har energimærke B.

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: Anne Bogø Rasmussen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Klodskovvej 101, Byskov, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026280
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 27.08.2026

Husets indretning er bestående af:

Flot og lys entrè. Stor og fantastisk opholdsstue med gulvvarme, Douglasgulv, indbygget brændeovn og udgang til terrasse/haven, rummet kan også fungere som et stort bibliotek eller aktivitetsstue. Mindre stue/evt. til en sovesofa, der ligger i åben forbindelse med stue/spisestue. Flot og hyggeligt landkøkken med gulvvarme. Mindre værelse/kontor. Stort bryggers. Stort badeværelse med gulvvarme samt bruseniche, badekar, toilet og vaskarrangement. Der er udgang til haven/terrassen fra badeværelset.

2 disponible rum/tidligere stald, anvendes som udhus.

Førstesalen er udnyttet med: Repos/gang. Stort soveværelse med adgang til walk-in og eget badeværelse, der er endvidere fransk altan med smuk udsigt over haven. Yderligere 2 dejlige værelser.

Der er stort drivhus, gammel garage/udhus og diverse redskabsrum (ikke alle er registreret på BBR)

En ejendom der skal opleves.

Ring og hør nærmere.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Klodskovvej 101, Byskov, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026280
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 27.08.2026

Luftfoto- ejd. og omgivelser

Del af det hyggelige terrasse område

Fantastisk grund/have

Skønne steder i haven

Fantastisk stue med indbygget pejs

Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Klodskovvej 101, Byskov, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026280
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 27.08.2026

Stue

Den skønne stue

Køkken

Spisestue

Spisestue

Spisestue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Klodskovvej 101, Byskov, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026280
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 27.08.2026

Køkken

Køkken

Spisestue

Entrè med kig til opholdsstue

Stue

Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Klodskovvej 101, Byskov, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026280
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 27.08.2026

Soveværelse

Lille værelse / kontor

Soveværelse

Soveværelse

Stue

Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

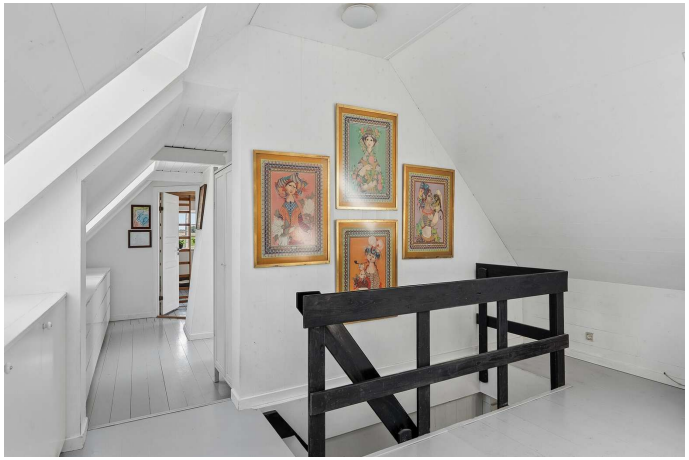
Adresse: Klodskovvej 101, Byskov, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026280
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 27.08.2026

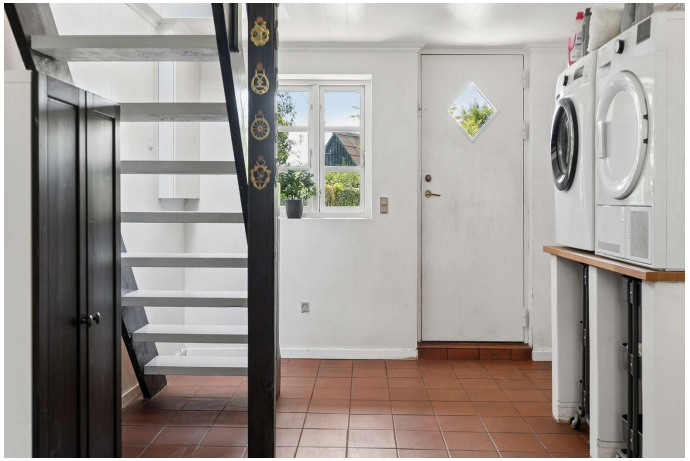
Badeværelse

Badeværelse



Repos

Bryggers



Indendørs

Indendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Klodskovvej 101, Byskov, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026280
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 27.08.2026

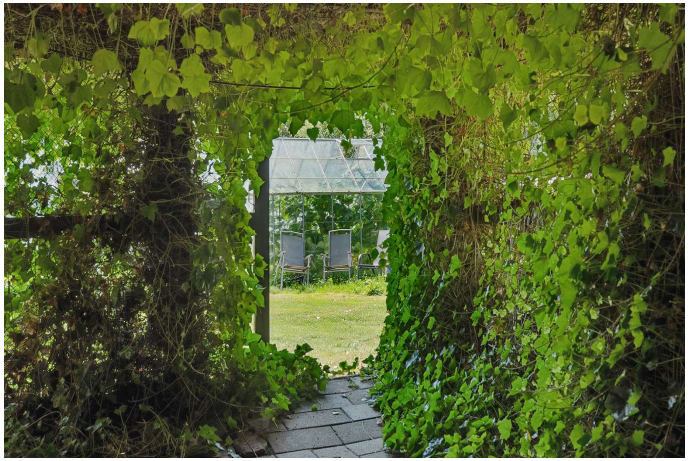
Set fra haven

Den smukke grund

Pragtfuld have/park

Udendørs

Overdækket terrasse



Udendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Klodskovvej 101, Byskov, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026280
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 27.08.2026

Udendørs

Udendørs

Ejendommen

Del af haven

Ejendommen

Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Klodskovvej 101, Byskov, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026280
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 27.08.2026

Lille sø og bænk

Stemning

Udendørs

Set fra haven

Udendørs

Luftfoto

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

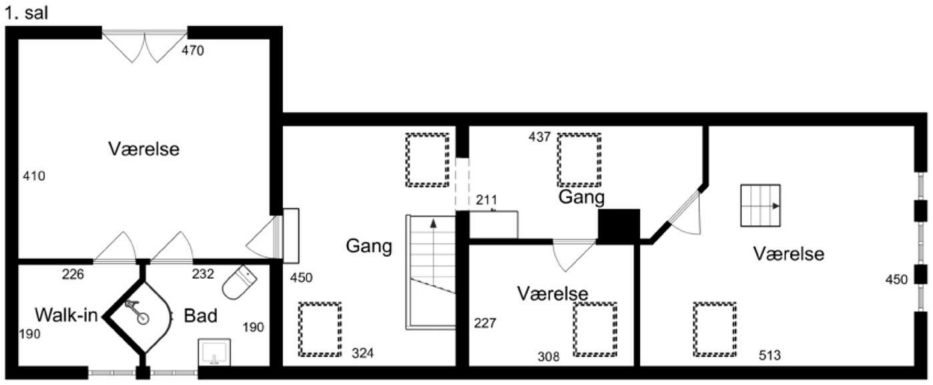
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Klodskovvej 101, Byskov, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026280
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 27.08.2026

Stueplan



1. sal

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

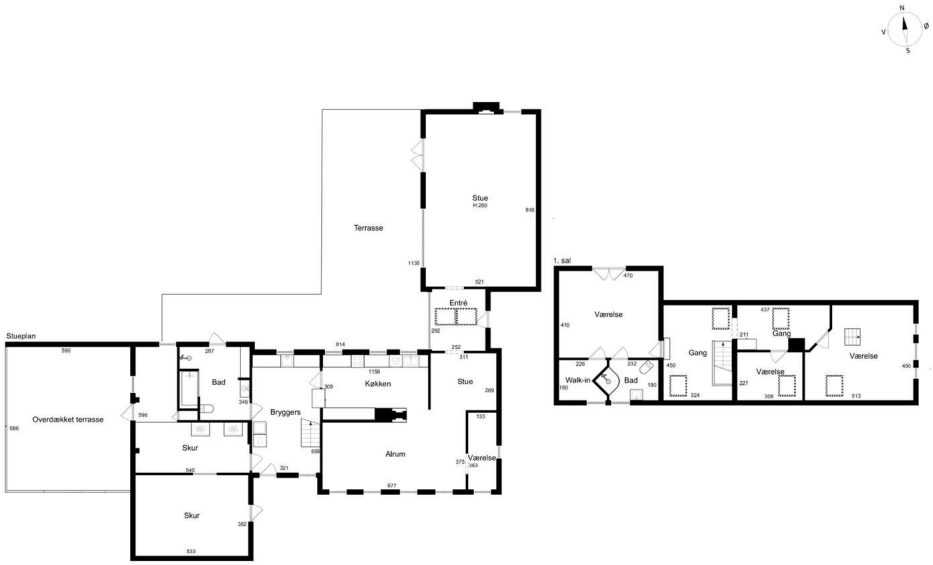
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Klodskovvej 101, Byskov, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

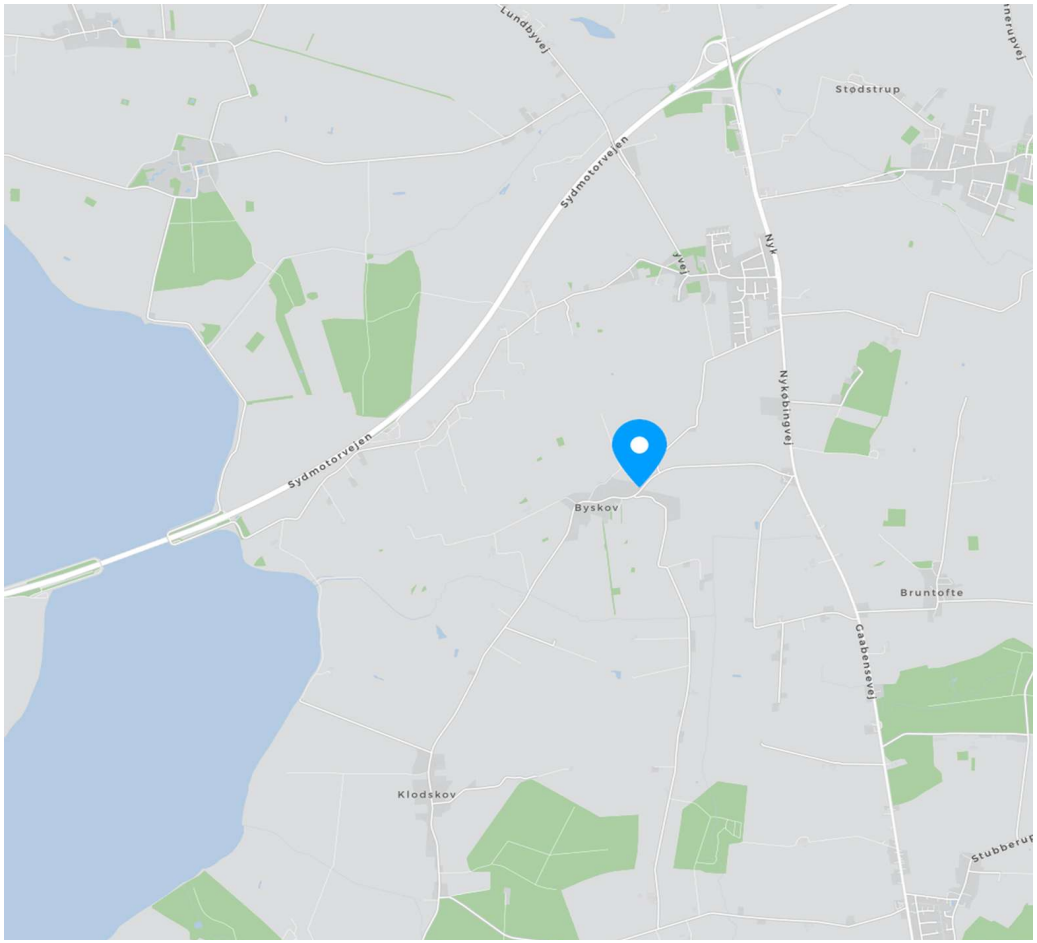
Sagsnr.: 2026280
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 27.08.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET JOHN OLE HANSEN SIDEN 1984

Adresse: Klodskovvej 101, Byskov, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026280
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 27.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	4c Byskov By, Ønslev
BFE-nr.:	3124429
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1877/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.529.000
Grundværdi:	365.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.223.200
Grundlag for grundskyld:	292.000

Arealer**

Grundareal:	7.630 m^2
Boligareal i alt:	232 m^2
Øvrige arealer:	
Udhus:	28 m^2
Udhus:	36 m^2
Garage:	20 m^2
Drivhus:	22 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 17.08.1982 - Dok om skel/byggeretsligt skel mv
- Nr. 2: 25.01.1989 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 34A
- Nr. 3: 12.06.2013 - Deklaration om Spildevandsledning, pumpestation og elkabel

Planer
Ingen

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

Vaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Blomberg), Køle/fryseskab (LG), Komfur (Voss), Opvaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET JOHN OLE HANSEN SIDEN 1984

Adresse: Klodskovvej 101, Byskov, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026280
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 27.08.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Forsikringsoplysninger er ved at blive indhentet hos TRYG

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 12.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE
Der findes 2 stk. brændeovne/pejseindsatse 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.

 COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Klodskovvej 101, Byskov, 4863 Eskilstrup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 2026280
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 27.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.238
Grundskyld	kr.	4.643
Renovation	kr.	3.758
Husforsikring	kr.	8.844
Rottebekæmpelse	kr.	257
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.240

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.159
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	2.033.009

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.949 md. / 131.383 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.726 md. / 104.714 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: 31.07.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Klodskovvej 101, Byskov, 4863 Eskilstrup Kontantpris: kr. 1.995.000	Sagsnr.: 2026280 Ejerudgift/md.: kr. 2.103	Dato: 27.08.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.223.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er Lasse Øster Dalsgaard det naturlige valg for kunderne igennem flere generationer.Vi er begge født og opvokset på Sydhavsøerne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmæglerkæder.Vi sætter stor pris på at være dine lokale ejendomsmæglere, frie og uafhængige - det mener vi, giver det bedste resultat for dig som kunde.På gensyn i butikken - Hilsen Lasse Øster Dalsgaard

Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199
post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

Anne Bogø Rasmussen

Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916
abr@john-ole.dk