



REAL

Byskovvej 4, Grænge, 4891 Toreby L

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	383
Kontant	3.495.000	Erhverv m ²	1.812
Ejerudgift	6.251	Grund m ²	31.100
Byggeår	1951		

Sagsnr. **6002455**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / www.realmæglerne.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: Byskovvej 4, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 6002455
Ejerudgift/md.: kr. 6.251

Dato: 01.05.2026



Natur, haller og plads til 250 camp-enheder – med scene, storkøkken og skovkant som ramme for jeres næste store idé – her er hele 3,11 hektar muligheder!

Forestil jer morgendisens, der hænger lavt over græsset, lyden af skovens fugle som vækkeur – og en stille strøm af gæster, der triller ind for at slå sig ned under de store trækroner.

På Byskovvej 4 ligger rammerne til jeres helt egen campingplads allerede og venter. 3,11 hektar parklignende natur omgivet af marker og skov, gamle frugttræer, bålsteder, shelters og små hytter, terrasser og samlingspladser – alt sammen bundet sammen af en rolig atmosfære, der får skuldrene til at sænke sig.

Her får I ikke bare en drøm. I får muligheden for at virkeliggøre den!

Her er tilladelse til 250 camping enheder på ejendommens friarealer. Den nuværende ejer driver Mc-Camp Sydhavsøerne herfra – et levende bevis på, at stedet kan bære både gæster, forplejning og aktiviteter. De store haller og samlingsrum rummer scene og bar, storkøkkenet gør det let at servicere lejrskoler, klubber og firmaevents, og de sanitære forhold er indrettet til mange mennesker. Hytter og shelters står allerede i landskabet – logistikken er praktisk, robust og afprøvet i virkeligheden.

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: Byskovvej 4, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 6002455
Ejerudgift/md.: kr. 6.251

Dato: 01.05.2026

Overblik – tal, rammer og nuværende anvendelse

- Bygningsmasse i alt: ca. 2.200 m², heraf ca. 383 m² beboelse og ca. 1.812 m² erhverv
- Nuværende drift: base for Mc-Camp Sydhavsøerne (camp, events, overnatning) – fortsat drift
- Boligdelen: p.t. udlejet og opvarmes med træflisfyr
- Solceller: nyt stort solcelleanlæg med batterilagring, forventet produktion 50.000–70.000 kWh/år
- 1 Stuehus: eksisterer, men nedrivningsklart og kan ikke benyttes
- Historik: tidligere frugtplantage – sporene ses stadig i beplantning og afgrænsninger
- Lokalplanen giver jer en sjælden fleksibilitet og en klar retning, hvis drømmen er camping, ferie og fællesskab.
- Op til 2 helårsboliger i bygningsmassen
- Op til 10 ferielejligheder i eksisterende bygninger
- Campingplads med op til 250 enheder på friarealerne

Campingområdet er naturligt og trygt afgrænset, skov mod nord (med fredet stengærde), frugtplantage mod syd og bygningerne mod øst. Det giver jer en naturlig "cirkel" at planlægge omkring – og gæsterne en fornemmelse af at være i naturen, uden at I mister overblikket.

Bygningerne – muskler, karakter og fleksibilitet

- **Produktions- og lagerhaller** - Store, rå rum med buede spær, god loftshøjde, brede porte og beton-/trægulve. Ideelle til træforarbejdning/savværksted (som i dag), logistik, opmagasinering, udstilling eller indendørs aktiviteter.
- **Event-/multisal med scene** - Rummelig sal med scene, bar og siddepladser. Perfekt til kurser, foredrag, koncerter i mindre skala, foreningsliv – og som "plan B", når vejret driller. Den nuværende drift under Mc-Camp Sydhavsøerne viser, at setup'et fungerer i praksis.
- **Værksteder/garage** med port, arbejdsborde og hyldesystemer – et solidt maskinrum for både drift, vedligehold, service og mindre produktion.
- **Bolig** Indrettet i den tidligere produktionsbygning med entré, køkken/alrum, stue, værelser, badeværelse og bryggers/teknik – lyst, funktionelt og med egen indgang.
- **Stuehus** - Eksisterer, men er nedrivningsklart og står tomt – nuværende ejer har ikke nedrevet det for at opretholde landzonetilladelsen på senere nyopførelse.
- **Forplejning, service og sanitet** - Storkøkken/prof-køkken med kraftig udsugning, produktionszoner, opvask og køl/frys – klar til større hold. Samt et sekundært køkken/servering tilknytning til samlingsrum – oplagt til café/buffet. Samlingsrum med langborde, aktivitetsnicher (billard m.m.) og direkte udgang til terrasser. Sanitære faciliteter: flere bade-/toiletafsnit, inkl. tilgængelighedsløsninger – robuste materialer og let rengøring.

Energi & drift – grøn bundlinje i praksis

Træflisfyr opvarmer boligdelen – en driftsvenlig og lokal energiløsning, der passer til ejendommens profil. Der er gulvvarme i kontor og i det store køkken. I snedkerrum og værksted er der gjort klar til tilslutning af varme. Nyt solcelleanlæg med batterier bidrager markant til elforbruget og giver jer fleksibelt egenforbrug. Den årlige produktion forventes 50.000–70.000 kWh, afhængig af sæson og belastning.

Beliggenhed – landlig ro, praktisk hverdag

Grænge er fredelig og grøn med korte køreafstande til indkøb, skole og motorvejstilkørsel. Skovkanten langs nordsiden inviterer til gå-, løbe- og MTB-ture, mens markerne giver lys og udsyn året rundt. Tilkørslen til bygningsanlægget er nem, og p-arealerne er rummelige – vigtigt, når man arbejder med gæster, udstyr og leverancer.

Adresse: Byskovvej 4, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 6002455
Ejerudgift/md.: kr. 6.251

Dato: 01.05.2026



Terrasse



Terrasse



Overdækket terrasse



Adresse: Byskovvej 4, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 6002455
Ejerudgift/md.: kr. 6.251

Dato: 01.05.2026



Sanitære faciliteter



Sanitære faciliteter



Sanitære faciliteter



Bar



Køkken



Køkken

Adresse: Byskovvej 4, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 6002455
Ejerudgift/md.: kr. 6.251

Dato: 01.05.2026



Festsal



Festsal



Værksted



Værksted



Køkken



Stue

Adresse: Byskovvej 4, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 6002455
Ejerudgift/md.: kr. 6.251

Dato: 01.05.2026



Indgang til beboelsen



Entre



Køkken med spiseplads



Køkken med spiseplads

Adresse: Byskovvej 4, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 6002455
Ejerudgift/md.: kr. 6.251

Dato: 01.05.2026



Badeværelse



Bryggers



Stue



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Byskovvej 4, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 6002455
Ejerudgift/md.: kr. 6.251

Dato: 01.05.2026

Stueplan



Vejledende plantegning uden ansvar.



1. sal



Vejledende plantegning uden ansvar.

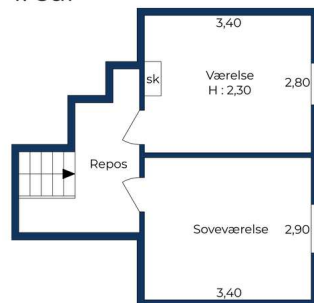


Adresse: Byskovvej 4, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 6002455
Ejerudgift/md.: kr. 6.251

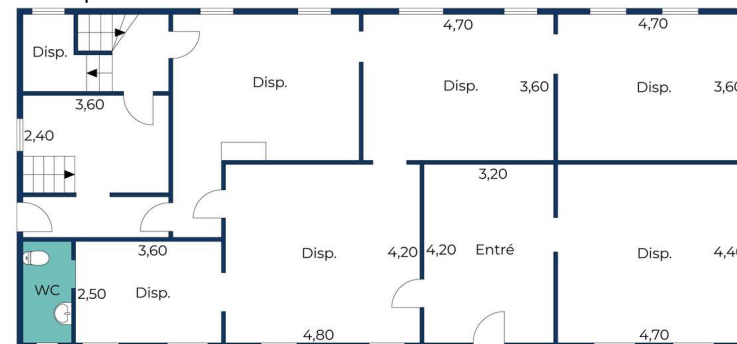
Dato: 01.05.2026

1. sal



Vejledende plantegning uden ansvar.

Stueplan



Vejledende plantegning uden ansvar.

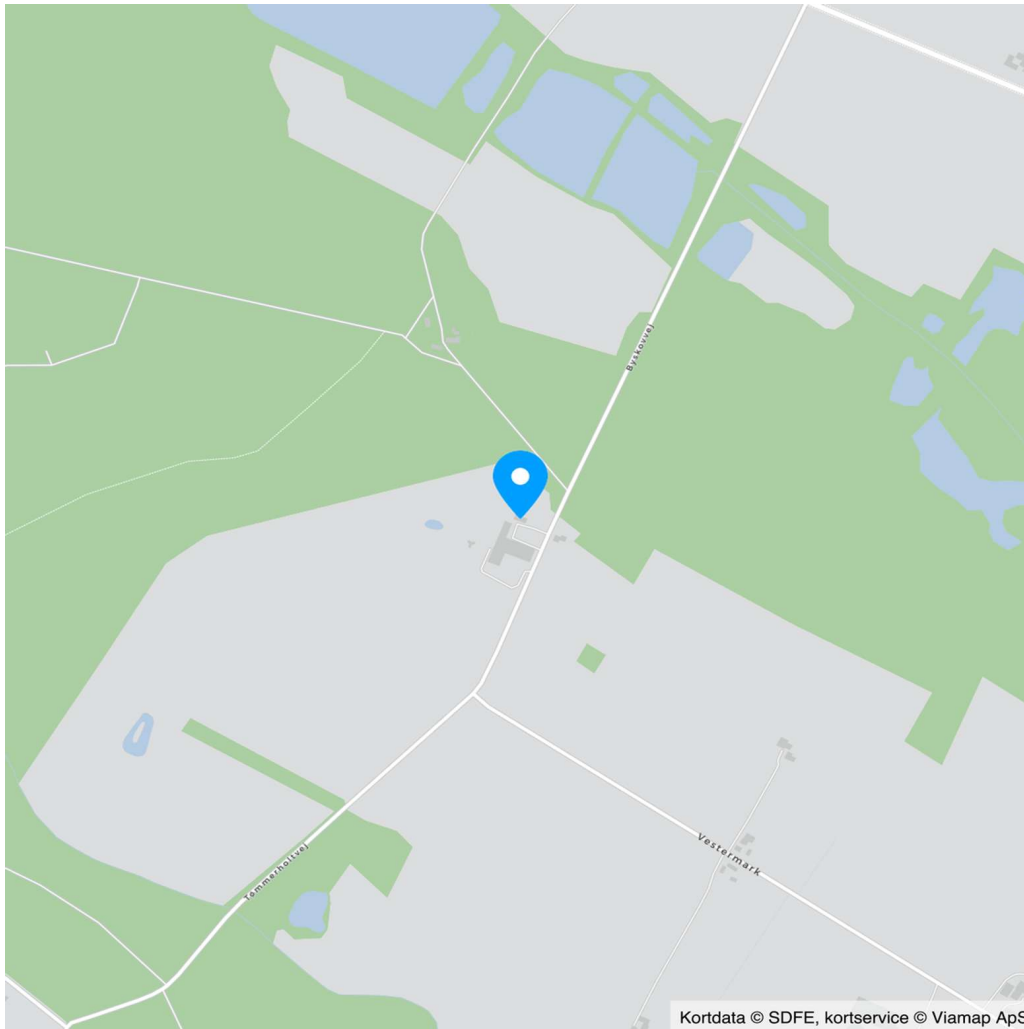




Adresse: Byskovvej 4, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 6002455
Ejerudgift/md.: kr. 6.251

Dato: 01.05.2026



Adresse: Byskovvej 4, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 6002455
Ejerudgift/md.: kr. 6.251

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Andre vurderinger
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 36h Flintinge By, Toreby
BFE-nr.: 9711318
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1951

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 3.900.000
Grundværdi: 1.305.400
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.194.400
Grundlag for grundskyld: 1.044.320

Arealer**

Grundareal: 31.100 m²
Boligareal i alt: 383 m²
- heraf Stuehus til landbrugse- 166 m²
jendom
- heraf Anden bygning til 217 m²
helårsbeboelse
Øvrige arealer:
Kælder: 4 m²
Indbygget udhus: 50 m²
Erhvervsareal: 1.812 m²
Udhus: 64 m²
Fritliggende overdækning: 76 m²

** 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: 20.08.1874 - Dok om tåle veje og stier mv
- Nr. 2: 01.09.2004 - Dok om vandforsyning mv vedr 36A
- Nr. 6: 15.03.2012 - Deklaration vedr. spildevand
- Nr. 7: 17.06.2025 - Deklaration om elskab og elledning

Planer

Kommuneplan SUND R4 - Campingplads ved Flintinge Byskov
Lokalplan 156 - MC-Camping - Flintinge

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Byskovvej 4, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 6002455
Ejerudgift/md.: kr. 6.251

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringssselskab:

Særlige forhold ved forsikringen:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug: 0 træflis

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger oplyser at der bruges ca. kr. 12.000,- pr. år i opvarmning. Ejendommen opvarmes med træflisfyr og opvarmer boligarealet samt enkle disponiblerum.

Sælger oplyser at der er opsat et nyt solcelleanlæg på bygningerne og det forventes at de har en

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: Foreligger endnu ikke.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fordeling af købesummen ved køb af blandet bolig- og erhvervsjendom:
Ved afgivelse af købstilbud på ejendommen skal tilbudsprisen indeholde et forslag til fordeling af købesummen mellem bolig- og erhvervsdelen.

BBR-arealer:

Stuehus til landbrugsejendom: Bygningen er registreret med 166 m² bebygget areal og 4 m² kælder. Ejendommen er ikke beboelig.

Anden bygning til helårsbeboelse: 243 m² bebygget areal. 24 m² udnyttet tagetage. Samlet boligareal 217 m². Andet areal 50 m² (indbygget udhus).

Bygning til industri uden integreret produktionsapparat: Ladebygning hvori der er etableret 7 wc, 7 bad og køkken. Bebygget areal 500 m².

Feriecenter, center til campingplads mv: Bebygget areal 480 m²

Udhus: Bebygget areal 64 m² (Brændeopbevaring)

Fritliggende overdækning: Bebygget areal 76 m²



Adresse: Byskovvej 4, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 6002455
Ejerudgift/md.: kr. 6.251

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.191	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	16.605	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Skorstensfejer 2025 ansl.	kr.	1.600	I alt	kr.	3.517.850
Rottebekæmpelse 2025	kr.	925	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.		
Renovation standardløsning 2025	kr.	3.758			
Husforsikring	kr.	40.927			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	75.006			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.021 md. / 228.252 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.161 md. / 181.934 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: Byskovvej 4, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 6002455
Ejerudgift/md.: kr. 6.251

Dato: 01.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.313.000

Nr. 4: hovedstol kr. 450.000

Nr. 5: hovedstol kr. 150.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

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.