



REAL

Byskovvej 4, Grænge, 4891 Toreby L

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	383
Kontantpris	3.495.000	Erhverv m2	1.812
Ejerudgift	8.351	Grund m2	31.100
Byggear	1951		

Sagsnr. **6002455**

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

Sagsnr.: 6002455
Ejerudgift/md.: kr. 8.351

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

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 morgendisken, 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 Sydhavsørerne 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. 8.351

Dato: 29.01.2026

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 træflisfy
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 hylsystemer – 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 i 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

Træflisfy 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. 8.351

Dato: 29.01.2026



Terrasse



Terrasse



Overdækket terrasse



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

Sagsnr.: 6002455
Ejerudgift/md.: kr. 8.351

Dato: 29.01.2026



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. 8.351

Dato: 29.01.2026



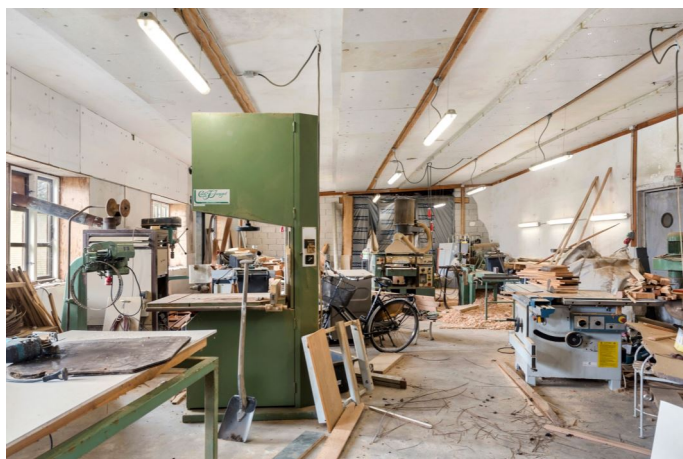
Festsal



Festsal



Værksted



Værksted



Køkken



Stue

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

Sagsnr.: 6002455
Ejerudgift/md.: kr. 8.351

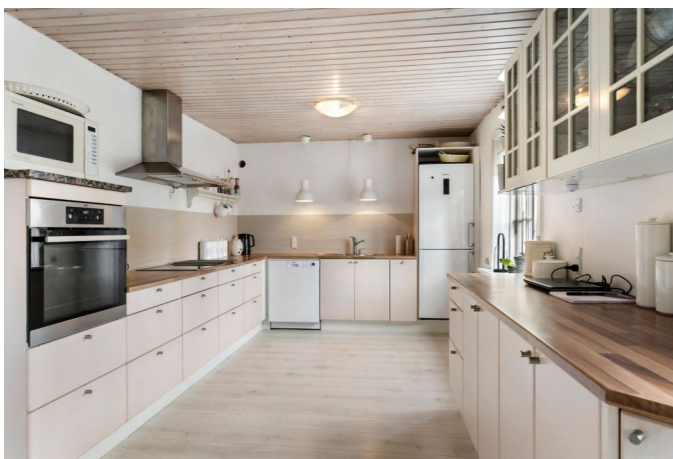
Dato: 29.01.2026



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. 8.351

Dato: 29.01.2026



Badeværelse



Bryggers



Stue



Værelse



Værelse



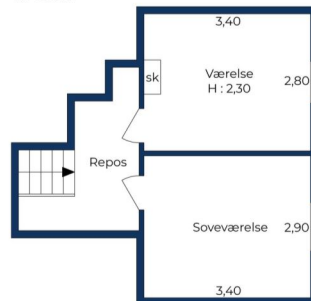
Værelse

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

Sagsnr.: 6002455
Ejerudgift/md.: kr. 8.351

Dato: 29.01.2026

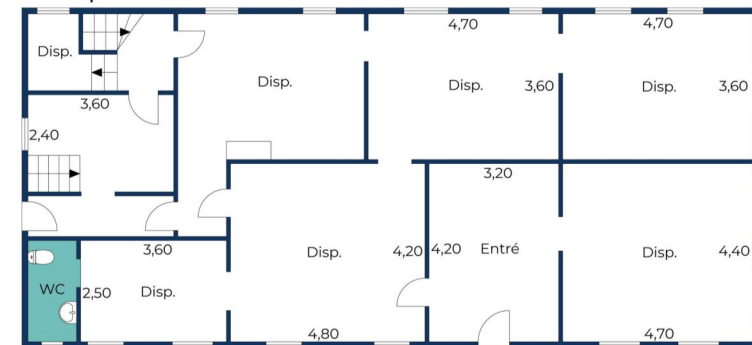
1. sal



Vejledende plantegning uden ansvar.



Stueplan



Vejledende plantegning uden ansvar.



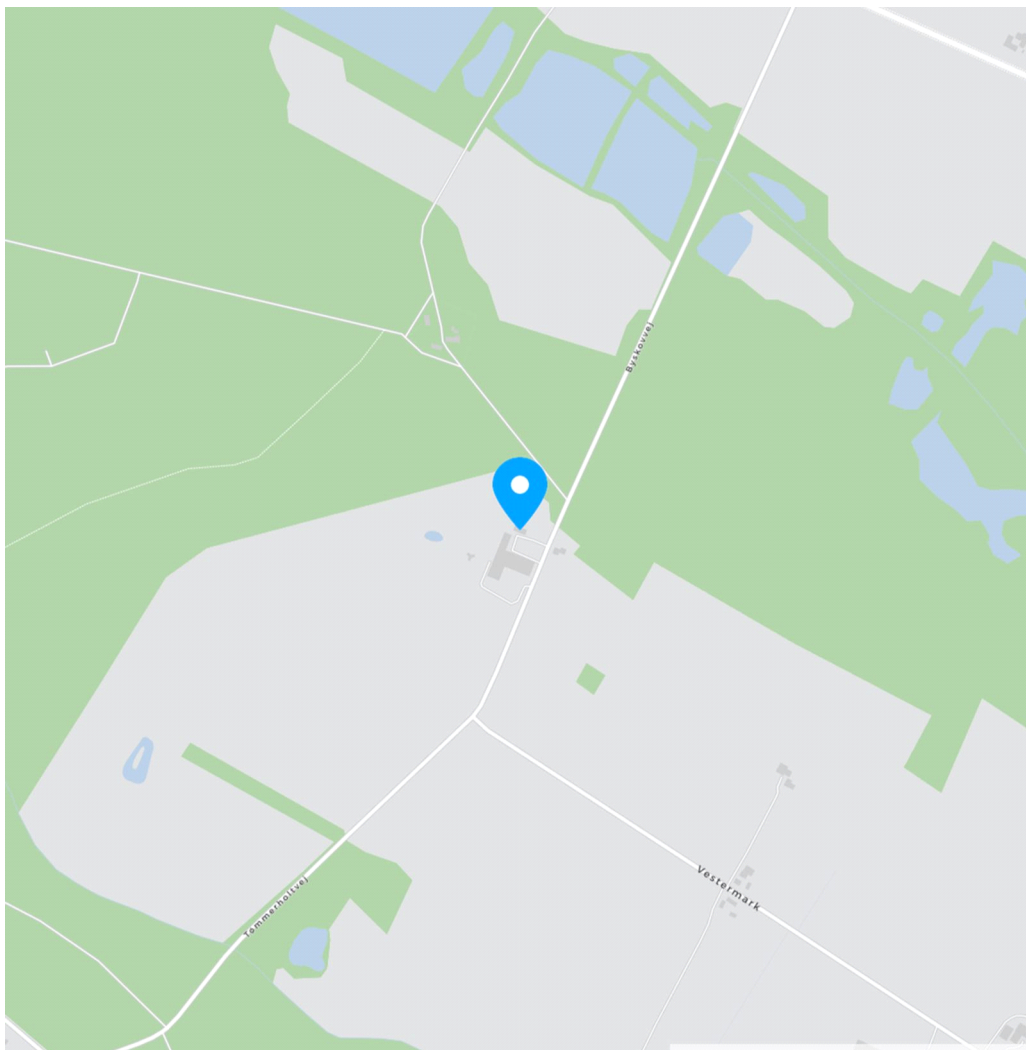
Adresse: Byskovvej 4, Grænge, 4891 Toreby L

Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 6002455

Ejerudgift/md.: kr. 8.351

Dato: 29.01.2026



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

Sagsnr.: 6002455
Ejerudgift/md.: kr. 8.351

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Andre vurderinger
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	36 h Flintinge By, Toreby
BFE-nr.:	9711318
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Østlolland Vandforsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med to fyringsenheder
Opført/ombygget år:	1951

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	31.100 m ²
Erhvervsareal:	1.812 m ²
Boligareal i alt:	383 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	24 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	4 m ²
Integreret Udhus:	50 m ²
Udhus:	64 m ²
Fritliggende overdækning:	76 m ²
Overdækket areal:	29 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.08.1874 Dok om tåle veje og stier mv
Nr. 2 lyst d. 01.09.2004 Dok om vandforsyning mv vedr 36A
Nr. 6 lyst d. 15.03.2012 Deklaration vedr. spildevand
Nr. 7 lyst d. 17.06.2025 Deklaration om elskab og elledning

Bevaringsværdi:

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 4, jf. Kulturstyrelsens register og bilag herom er vedlagt i bilag.
Køber kan læse mere om disse på www.kulturarv.dk/fbb/bevaringsvaerdier.htm
<<http://www.kulturarv.dk/fbb/bevaringsvaerdier.htm>>

Ejendom ikke vurderet jf. ny lov om boligskatter:

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen senest er vurderet i 2020, og at det er disse tal der ligger til grund for de i salgsoptillingen oplyste skatter. Dette kan betyde, at en evt. køber kan opleve at boligskatterne reguleres efter ny vurdering og dette vil få konsekvens for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Udlejning:

Sælger oplyser at boligdelen pt. er udlejet. Lejer betaler kr. 84.000 pr år.
Lejer sørger selv for opvarmning af lejemålet. Udlejer leverer ikke vand til lejemålet.
Lejer har opsagt lejemålet og fraflytter pr. 01.01.2026.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Sagsnr.: 6002455
Ejerudgift/md.: kr. 8.351

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Offentlig tilgængelige priser hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug: træflis
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med to fyringsenheder
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
produktion på mellem 50.000kwh og 70.000kwh, der er ligeledes batterier tilsluttet.

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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. 8.351

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.191	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Husforsikring	kr.	40.927	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Skorstensfejer 2025 ansl.	kr.	1.600	I alt	kr.	3.517.850
Røttebekæmpelse 2025	kr.	925	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Renovation standardløsning 2025	kr.	3.758			
Ejendomsskat 2024	kr.	41.816			
Ejerudgift i alt 1 år		100.217			

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 18.809 md./ 225.711 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.260 md./ 183.123 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: 29.01.2026
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: Byskovvej 4, Grænge, 4891 Toreby L
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 6002455
Ejerudgift/md.: kr. 8.351

Dato: 29.01.2026

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:

Ingen.

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

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 erhvervsejendomme 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.