

Bellisvej 20 - Kostræde By, 4750 Lundby

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**291**
Kontant	**4.495.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**2.814**	Grund m^2	**1.215**
Byggeår	**2004**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **610-4708**

RealMæglerne Kim K. Pedersen
Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

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: Bellisvej 20 - Kostræde By, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 610-4708
Ejerudgift/md.: kr. 2.814

Dato: 16.11.2026



STORT VILLA MED FJORDUDSIGT

Ved Kostræde Banker finder I dette rummelige A-hus med en fantastisk udsigt som gennemgående omdrejningspunkt. Her er et smukt kig over det store, åbne engområde og Dybsø Fjord, mens boligen er forsynet med solceller med batteri og derfor har et lavt energiforbrug. I får tilmed et hus med mange anvendelsesmuligheder – oplagt som helårsbolig, flexbolig, til to familier eller med mulighed for udlejning.

Indenfor samler stueplanen sig omkring køkken, alrum og stue, hvor de originale flisegulve binder rummene sammen, og de store glaspartier åbner boligen mod vandet, himlen og terrassen. Fra næsten alle rum i stueetagen er der direkte udgang, så sommerdage, morgenkaffe og aftener under overdækningen bliver en naturlig forlængelse af hverdagen. Etagen rummer desuden tre værelser, et rummeligt badeværelse og et bryggers.

På førstesalen fortsætter boligen med endnu en opholdsafdeling, køkken, badeværelse og tre værelser, hvilket gør planløsningen særligt fleksibel. Heroppe ligger det massive plankegulv som et markant greb gennem etagen, mens den overdækkede altan trækker udsigten helt tæt på. Udenfor breder terrassen sig omkring næsten hele huset med både åbne og overdækkede opholdszoner. Haven giver plads til drivhus, køkkenhave og leg, og med vandet lige i baghaven er det nemt at gøre vandsport og bådliv til en naturlig del af dagene.

Området er skabt til naturelskere. Kostræde Banker ligger ud til Dybsø Fjord mellem Næstved og Vordingborg, og her kan I følge fuglelivet fra første parket – ofte med havørne over engene. Fuglereservat, naturcenter og smukke stier giver jer rig mulighed for at gå, løbe og cykle gennem landskabet. En kort køretur fører jer til gode handlemuligheder i den nærliggende Rema 1000.

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: Brian Christiansen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Bellisvej 20 - Kostræde By, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 610-4708
Ejerudgift/md.: kr. 2.814

Dato: 16.11.2026



Stue



Indendørs



Stue



Spisestue



Spisestue



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Bellisvej 20 - Kostræde By, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 610-4708
Ejerudgift/md.: kr. 2.814

Dato: 16.11.2026



Soveværelse



Badeværelse



Køkken



Arbejdsværelse



Indendørs



Indendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Bellisvej 20 - Kostræde By, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 610-4708
Ejerudgift/md.: kr. 2.814

Dato: 16.11.2026



Bryggers



Spisestue



Spisestue



Badeværelse



Soveværelse



Gang

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

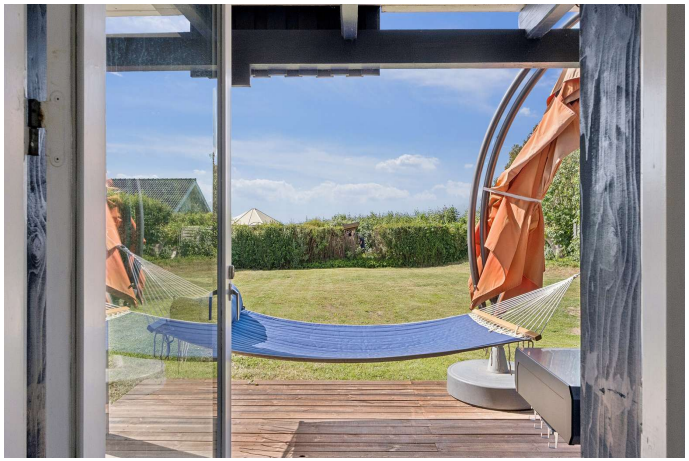
Adresse: Bellisvej 20 - Kostræde By, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 610-4708
Ejerudgift/md.: kr. 2.814

Dato: 16.11.2026



Udendørs



Udsigt



Udendørs



Set fra haven



Set fra vejen



Set fra haven

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Bellisvej 20 - Kostræde By, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 610-4708
Ejerudgift/md.: kr. 2.814

Dato: 16.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Bellisvej 20 - Kostræde By, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 610-4708
Ejerudgift/md.: kr. 2.814

Dato: 16.11.2026





Loft

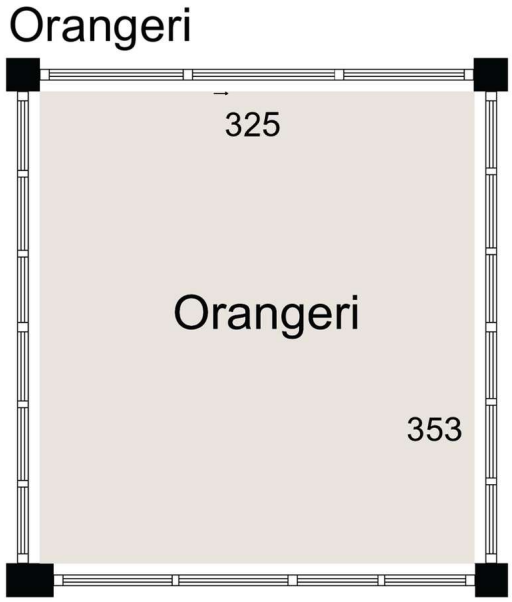
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

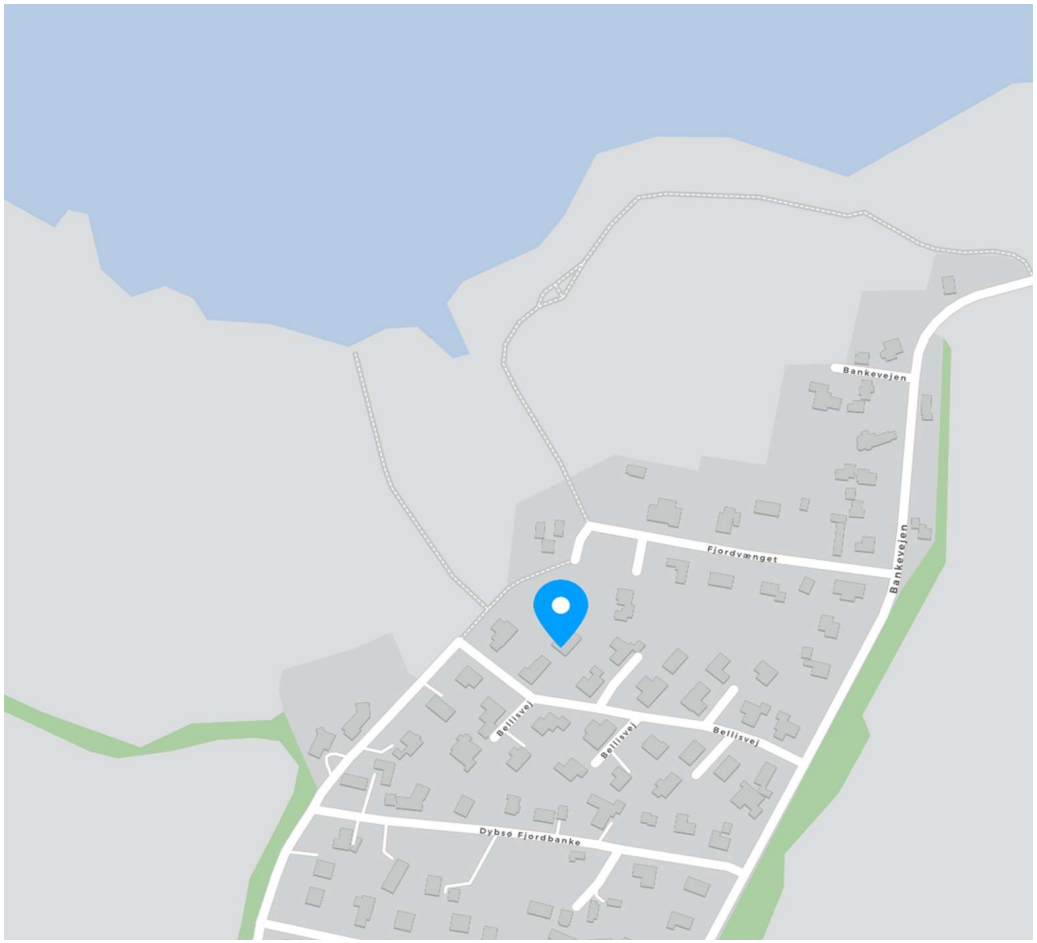
Adresse: Bellisvej 20 - Kostræde By, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 610-4708
Ejerudgift/md.: kr. 2.814

Dato: 16.11.2026



Anneks



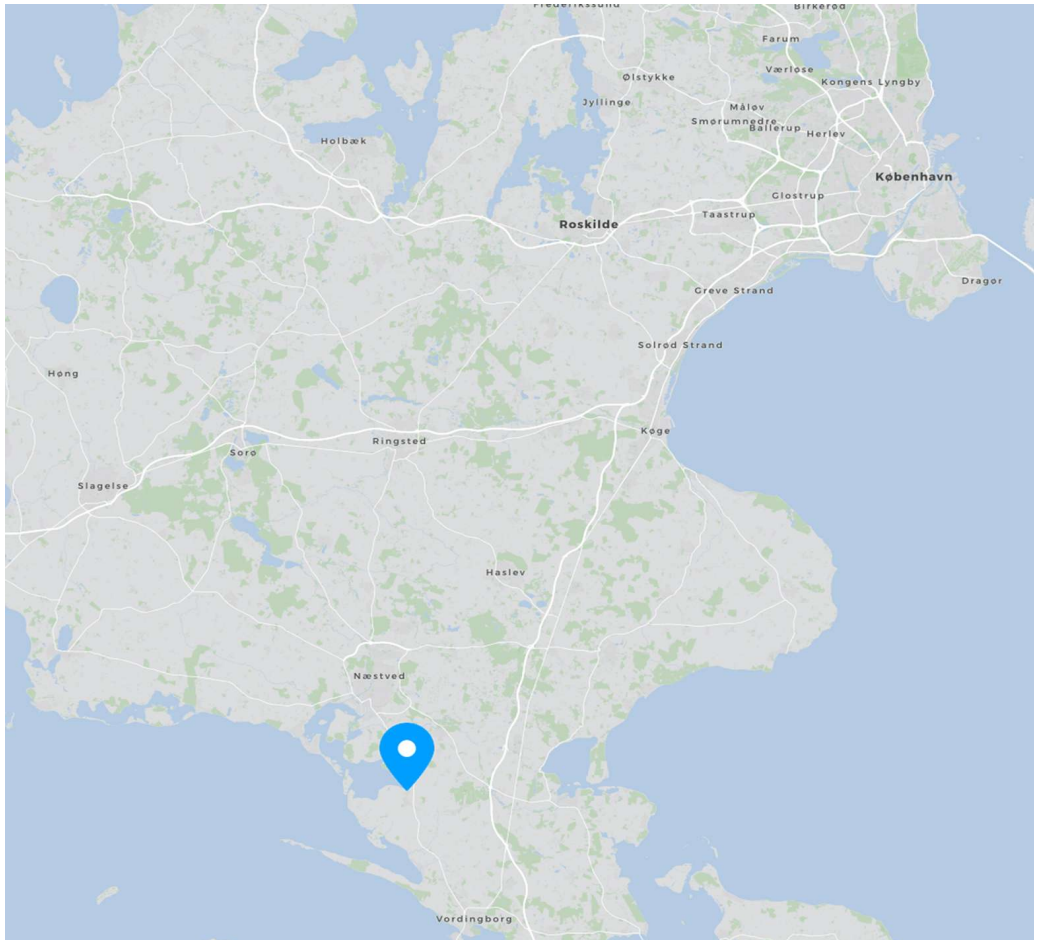
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

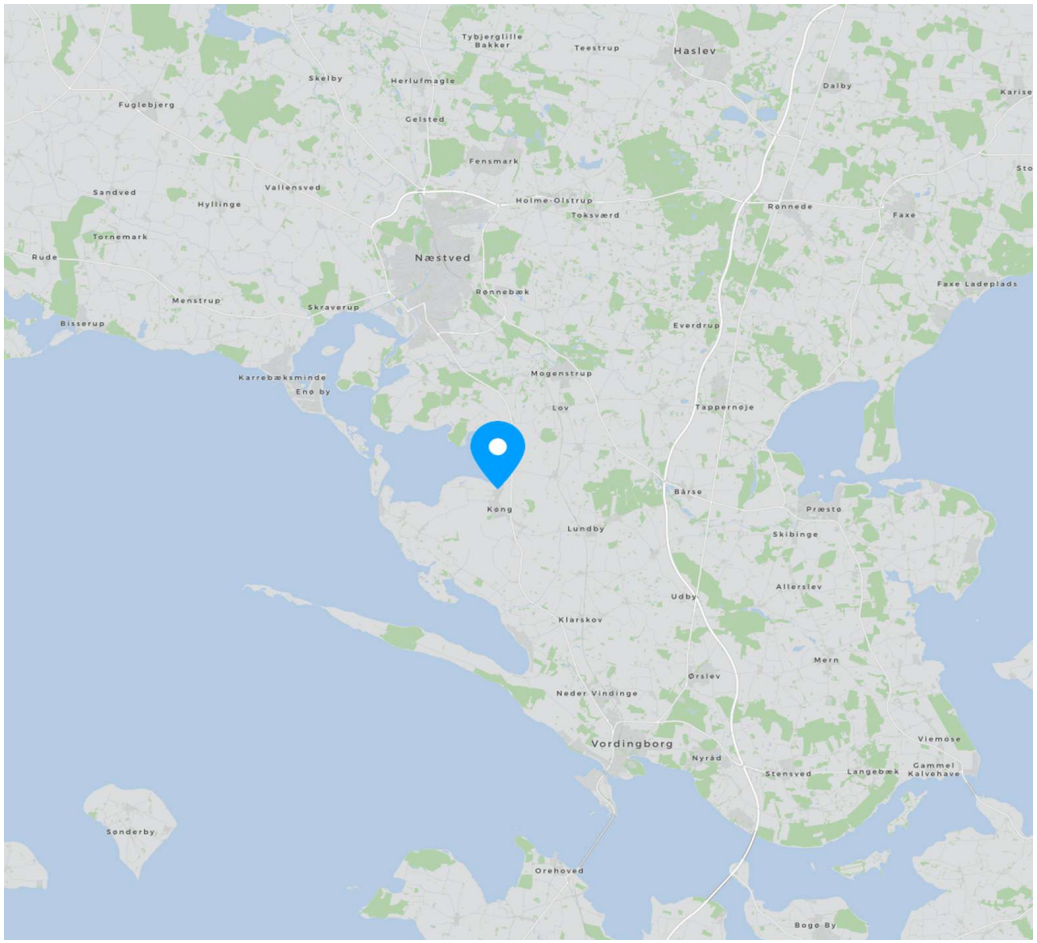
RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Bellisvej 20 - Kostræde By, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 610-4708
Ejerudgift/md.: kr. 2.814

Dato: 16.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Bellisvej 20 - Kostræde By, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 610-4708
Ejerudgift/md.: kr. 2.814

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Villa
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	25ho Kostræde By, Køng
BFE-nr.:	2562021
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.401.000
Grundværdi:	668.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.720.800
Grundlag for grundskyld:	534.400

Arealer**

Grundareal:	1.215 m^2
Boligareal i alt:	291 m^2
Øvrige arealer:	
Drivhus:	15 m^2
Udhus:	14 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: 23.04.2004 - Dok om bebyggelse, benyttelse, elforsyning, grundejerforening, vandforsyning, veje mv

Planer
Kommuneplan B 01.03 - Boligområde Kostræde Banker
Lokalplan Bpv. 10 - Bebyggelsesområde ved Kostræde Banker

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer.

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

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Bellisvej 20 - Kostræde By, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 610-4708
Ejerudgift/md.: kr. 2.814

Dato: 16.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 5.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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-/årsopgørelsen. 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. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Renseklasse
Ejendommen er beliggende indenfor et område, hvor der er udpeget renseklasse.

Varmeforsyning
Ejendommen er beliggende i et område med forsyningsforbud (el).

Varmeplaner
Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af Strategisk Energiplan 2022 med forsyningsform: Individuel varmeforsyning

Køb som flexbolig?
En flexbolig er et helårshus, som ejeren har fået en personlig tilladelse til at anvende som fritidsbolig. Ejeren er dermed ikke bundet af den bopælspligt, som helårshuse er behæftet med. Ejeren kan desuden senere frit "omdanne" fritidshuset til helårsbolig igen.

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Bellisvej 20 - Kostræde By, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 610-4708
Ejerudgift/md.: kr. 2.814

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.876
Grundskyld	kr.	7.214
Ejendomsbidrag	kr.	3.105
Grundejerforening	kr.	500
Husforsikring	kr.	9.075
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.770

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
I alt	kr.	4.523.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske udgifter til tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.
udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

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

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Bellisvej 20 - Kostræde By, 4750 Lundby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 610-4708
Ejerudgift/md.: kr. 2.814

Dato: 16.11.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.711.000
Nr. 3: hovedstol kr. 530.000
Nr. 4: hovedstol kr. 214.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 er en veletableret ejendomsmæglervirksomhed med mange års erfaring inden for branchen, hvilket bringer betydelige fordele for både vores sælgere og købere. Siden vores etablering i 1997 arbejder vi dagligt for vores slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en helt ekstraordinær aktivitet, hvorefter der i 2022 viste sig en tydelig afmatning både i antal handler og i salgspriserne. Heldigvis viste 2023 allerede vejen til et mere stabilt boligmarked i overensstemmelse med det normale og en optur har igen holdt sit indtog i 2024 og 2025. Vi fastholder derfor et højt tempo i 2026 til glæde for vores kunder og vi har nu rundet 2.569 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk