



REAL

Binderup Strandvej 100, Binderup, 6091 Bjert

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	75
Kontantpris	2.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.623	Grund m2	1.244
Byggeår/ombygget	1940/1969		

Sagsnr. **702-0402**

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. 75568455 / www.realmaeglerne.dk/kolding

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Binderup Strandvej 100, Binderup, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 702-0402
Ejerudgift/md.: kr. 2.623

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende fritidsbolig, der byder på en unik kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Ejendommen er oprindeligt opført i 1940, men har fået et nyt liv med en flot tilbygning fra 2011, som rummer både badeværelse og entré. Når du træder ind i entréen, bliver du straks mødt af den rummelige stue, hvor store vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald og giver mulighed for at nyde den betagende udsigt mod vandet.

Stuen er hjertet i huset og er perfekt integreret med det åbne køkkenområde. Her finder du to hyggelige værelser, der begge tilbyder plads til afslapning efter en dag ved stranden eller skoven. I stuen står også en indbydende brændeovn klar til at sprede varme og hygge på de køligere aftener. Fra stuen er der direkte adgang til den store udestue, som i dag fungerer som spisestue – et ideelt sted at samle familie og venner omkring bordet.

Udestuen fører videre ud til en dejlig terrasse, hvor du kan nyde solen hele dagen lang eller skabe dit eget lille uderum med blomsterkrukker og havemøbler. Badeværelset i entreen er praktisk indrettet med bruser samt mulighed for installation af vaskesøjle – alt hvad man behøver for komfortabelt ophold.

Den store have omkring huset giver rig mulighed for at skabe hyggelige kroge eller anlægge små haverum alt efter behov. Med sin beliggenhed højt på grunden får man herfra også et smukt kig mod vandet – perfekt til dem der elsker naturens nærvær.

Ejendommen ligger tæt på både Grønninghoved Strand og Grønninghoved Skov; to fantastiske steder for naturoplevelser året rundt. Samtidig er der kun 15 minutters kørsel til Kolding centrum, hvilket gør det nemt at kombinere roen fra sommerhuslivet med byens faciliteter.

Estimeret udlejningsbudget jf. Novasol: 60.000kr. - 80.000kr. årligt.

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: Jens Dahl Kristensen

Adresse: Binderup Strandvej 100, Binderup, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 702-0402
Ejerudgift/md.: kr. 2.623

Dato: 29.01.2026



Adresse: Binderup Strandvej 100, Binderup, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 702-0402
Ejerudgift/md.: kr. 2.623

Dato: 29.01.2026



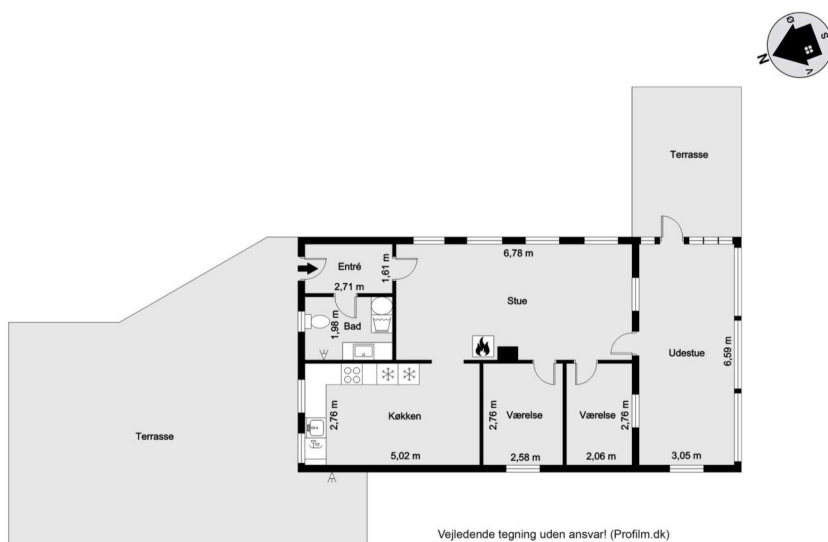
Adresse: Binderup Strandvej 100, Binderup, 6091 Bjert

Kontantpris: kr. 2.295.000

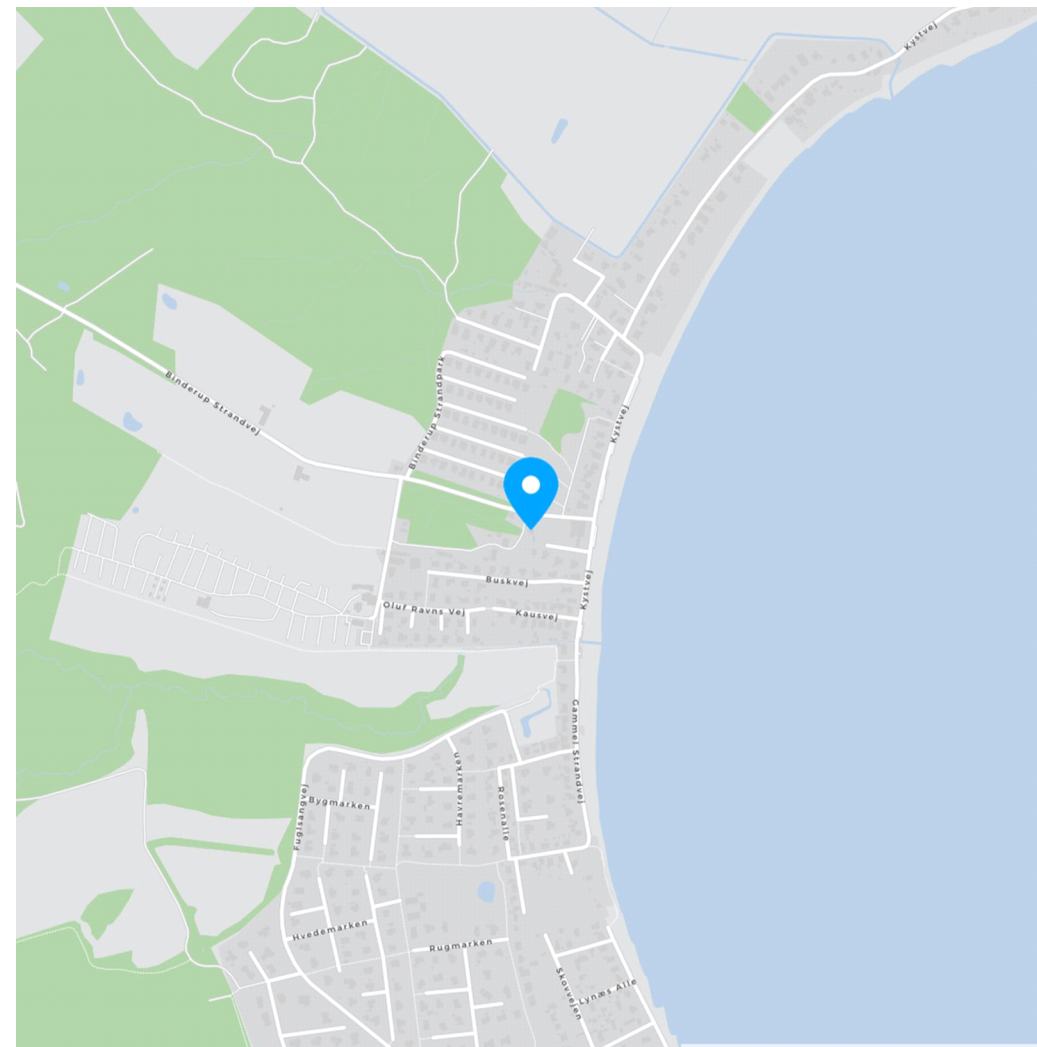
Sagsnr.: 702-0402

Ejerudgift/md.: kr. 2.623

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Adresse: Binderup Strandvej 100, Binderup, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 702-0402
Ejerudgift/md.: kr. 2.623

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	7 x Binderup By, Sdr. Bjert
BFE-nr.:	5064262
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1940/1969

Arealer

Grundareal udgør:	1.244 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	97 m ²
- heraf Udestue	22 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	75 m ²
Andre bygninger:	15 m ²
- heraf Carport	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 29.06.1964 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Lokalplan:
Plan - Binderup Strand - et sommerhusområde

Kommuneplan:
Plan - Kommuneplan 2025-2037

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.447.000 kr.
Grundværdi:	1.445.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.957.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.156.000 kr.

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Binderup Strandvej 100, Binderup, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 702-0402
Ejerudgift/md.: kr. 2.623

Dato: 29.01.2026

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:

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

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.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 7.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan.

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret skovbyggelinjer.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Binderup Strandvej 100, Binderup, 6091 Bjert
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 702-0402
 Ejerudgift/md.: kr. 2.623

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.984	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	12.832	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	4.500
Husforsikring	kr.	5.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	2.310	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	800	I alt	kr.	2.322.650
Skorstensfejning	kr.	423			
Rottebekæmpelse	kr.	126			

Ejerudgift i alt 1 år

31.474

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.463 md./ 149.562 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.095 md./ 121.141 år v/25,00%

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: Binderup Strandvej 100, Binderup, 6091 Bjert
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 702-0402
Ejerudgift/md.: kr. 2.623

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:

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.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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 til RealMæglerne Boligbutikken Kolding!

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et ungt dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald. Vi er ikke den største ejendomsmægler i Kolding og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDkøbere, der står klar til at købe. **Vi glæder os til at møde dig.**