



REAL

## Binderup Strandvej 100, Binderup, 6091 Bjert

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>75</b>
Kontant	<b>2.295.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.623</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.244</b>
Byggeår/ombygget	<b>1940/1969</b>		

Sagsnr. **702-0402**

**RealMæglerne** Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. +45 75568455 / [www.realmaeglerne.dk/kolding](http://www.realmaeglerne.dk/kolding)

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

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

Dato: 08.04.2026



## Charmerende højt beliggende Fritidsbolig med Udsigt til Vandet

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 Verding

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

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

Dato: 08.04.2026





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

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

Dato: 08.04.2026

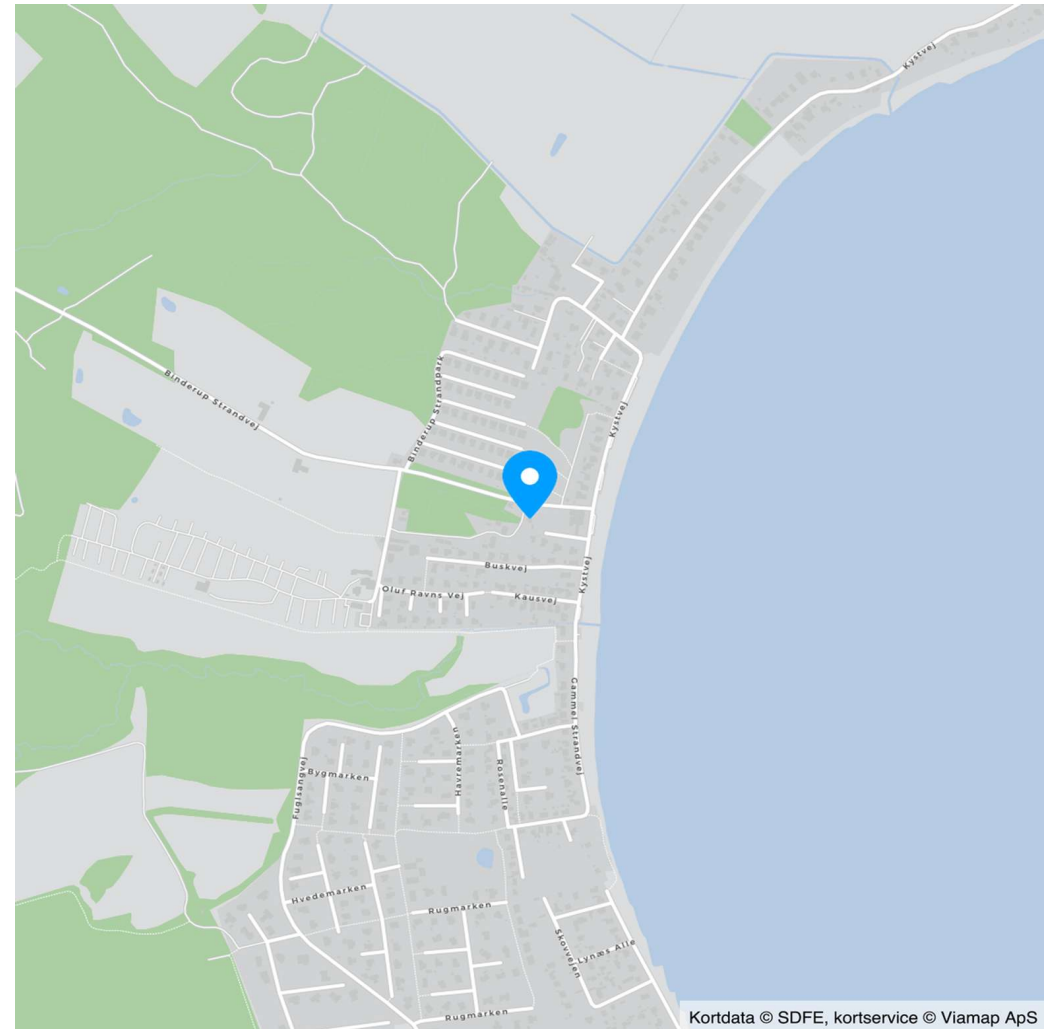
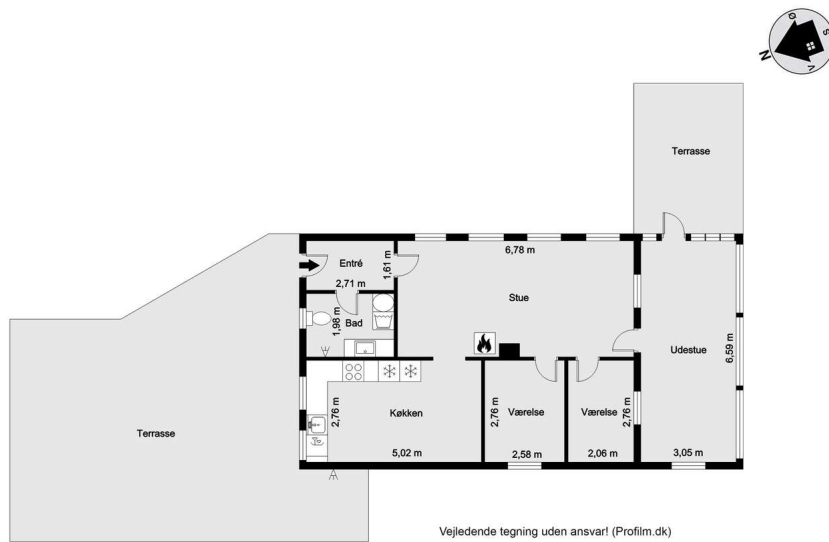




Adresse: Binderup Strandvej 100, Binderup, 6091 Bjert  
Kontantpris: kr. 2.295.000

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

Dato: 08.04.2026



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

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

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

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

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.244 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 75 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 22 m<sup>2</sup>  
Carport: 23 m<sup>2</sup>  
Carport: 15 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 29.06.1964 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

**Planer**

Kommuneplan 0931-S1 - Binderup Strand  
Lokalplan 0931-61 - Binderup Strand - et sommerhusområde

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.

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: 08.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
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 varmemforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

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: 08.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.984	Kontantpris	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	12.832	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	2.310	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	4.500
Skorstensfejning	kr.	423	I alt	kr.	2.315.150
Grundejerforening	kr.	800	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	126			
Husforsikring	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	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 12.829 md. / 153.952 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.244 md. / 122.932 år v/26,42 %

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: 25.03.2026

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.



---

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

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

Dato: 08.04.2026

---

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:

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.