Real Erhverv Trekantområdet ApS
/ CVR-nr. 33066821
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. 75727420 / 903@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erhverv-903

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Bramdrupvej 9A, 9B og Møllegårdsvej 3 - Bramdrupdam

6000 Kolding

5.495.000 kr.



Attraktiv boligudlejningsejendom med 4 lejemål og garage





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
10	Ejendommen
11	Offentlig vurdering
11	Tekniske installationer - løsøre
11	Forsikring
11	Energimærke
11	Offentlige forhold / planer
12	Miljøforhold
12	Tingbog og servitutter

Side	LEJEFORHOLD
13	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
14	Købesum
14	Startforrentning
14	Moms
14	Driftsudgifter
14	Handelsomkostninger
14	Startforrentning, specificeret

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
16	Bolig
16	Lejemål i alt

Side	KONTAKTINFORMATION
17	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Central og efterspurgt beliggenhed

Her udbydes en velholdt og præsentabel boligudlejningsejendom bestående af i alt 4 gode lejemål samt tilhørende garage. Ejendommen fremstår flot hvidpudset med glaseret tegltag og er beliggende i et attraktivt område tæt på skole, indkøb og øvrige faciliteter – en placering der er særdeles eftertragtet blandt lejere.

Ejendommen omfatter adresserne Bramdrupvej 9A st., 9A 1. sal, 9B (i 2 plan) samt Mølgårdvej 3, som tilsammen udgør en veldisponeret og alsidig udlejningsejendom.

Bramdrupvej 9A, stueplan
Lejligheden byder på flotte og lyse stuer, 2 gode værelser samt et gennemgangsværelse. Herudover findes et hyggeligt, separat køkken samt eget badeværelse med bruseniche. Til lejemålet er der adgang til depotrum samt fælles parkeringsareal.

Bramdrupvej 9A, 1. sal
En charmerende og velindrettet lejlighed med åbent køkken/alrum i forbindelse med stuen, hvilket giver et moderne og indbydende opholdsmiljø. Lejemålet indeholder desuden soveværelse, 2 værelser samt badeværelse med brus. Til lejemålet er der adgang til depotrum samt fælles parkeringsareal.

Bramdrupvej 9B (i 2 plan)
Et spændende lejemål fordelt på to plan. I stueplan findes 2 værelser, bryggers samt køkken/alrum med udgang. På 1. sal er der et stort repos/stueområde samt soveværelse, hvilket giver en god opdeling mellem opholds- og soveafdeling. Til lejemålet er der adgang til depotrum(garagen) samt fælles parkeringsareal.

Mølgårdvej 3
Dette lejemål indeholder bryggers, flot badeværelse med brus, stort køkken med spiseplads samt depot-/viktualierum. Derudover rummer boligen et stort soveværelse samt et rummeligt disponibelt rum med mange anvendelsesmuligheder. Til lejemålet er der adgang til depotrum(åben) samt fælles parkeringsareal.

Samlet set
Ejendommen fremstår som en solid investering med en attraktiv sammensætning af lejemål, der appellerer til en bred målgruppe. Den gode beliggenhed tæt på skole og dagligdagens fornødenheder sikrer stabil efterspørgsel og gode udlejningsmuligheder.

En ideel investeringsejendom med både charme, funktionalitet og en stærk beliggenhed.







9a st



9a st



9a st



9a st



9a st



9a st



9a st



9a st



9a 1.



9a 1.



9a 1.



9a 1.



9a 1.



9a 1.



9a 1.



9a 1.



9b



9b



9b



9b



9b



9b



9b



M 3



M 3



M 3



M 3



M 3



M 3



Garage PT med til 9B

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Bramdrupvej 9A, 9B og Møllegårdsvej 3 - Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kommune	Kolding
Region	Region Syddanmark
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	*Areal*
2 ap Bramdrup By, Nr. Bramdrup	1.230 m²

Arealfordeling

Grundareal	1.230 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		317 m²
Boligareal		396 m²
Etageareal i alt		396 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Bramdrupvej 9A

- opført / ombygget	1917
- bebygget areal	119 m²
- etageareal	209 m²
- antal etager	1

Fredning / bevaringsværdi
Bevaringsværdi 5

Enhed

Bramdrupvej 9A, 1	Etageareal	90 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Bramdrupvej 9A, st	Etageareal	119 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Bygning nr. 2 - Bramdrupvej 9B

- opført / ombygget	1917/2007
- bebygget areal	181 m²
- etageareal	187 m²
- antal etager	1

Fredning / bevaringsværdi
Bevaringsværdi 5

Enhed

Bramdrupvej 9B	Etageareal	100 m²
Dobbelthus		*Type* Boligareal

Enhed

Møllegårdsvej 3	Etageareal	87 m²
Dobbelthus		*Type* Boligareal

Bygning nr. 3 - Bramdrupvej 9B

- opført / ombygget	1950

- bebygget areal 17 m²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	4.350.000
Grundværdi	475.000

Ejendomsvurdering - Ingen endelig vurdering
Foreløbig 2025-vurdering: Ejendomsværdi fastsættes ikke. Grundværdi kr. 3.121.000.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger
El: 400 V el fra værk
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Varme: Fjernvarme

Forsikring

Selskab	*Policenr.*
Alm Brand Forsikring A/S	068 684528

Forsikringsdækning, bemærkninger:
Se police

Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

	Energimærke
Hele ejendommen	C

Øvrige bemærkninger
Der 2 energimærker, en for hver bygning på henholdsvis karakter C og D

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
Lokalplan:
SKOLE OG IDRÆTSOMRÅDE I BRAMDRUP

Kommuneplan:
Kommuneplan 2025-2037
Bramdrupvej - Nørregyden vest

Kommuneplanramme:
Kommuneplanstrategi 2023 - Kolding Kommune

Spildevandsplan:
Vejlevej mm
Vedtaget: Tillæg nr. 20 til spildevandsplan 2012-2019 - Mulighed for udtræden for regnvand fra forsyningsselskabets kloaksystem

Drikkevand: Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.
Grundvand: Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

Miljøforhold

Affaldsdepot
Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:
- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

Forurening på V1 / V2 niveau
Ingen

Områdeklassificering
Ejendommen er beliggende i et større område som er klassificeret som lettere forurenet.

Olie-/tankanlæg
I henhold til ejendomsdatarapporten/BBR forefindes en afblændet olietank på ejendommen.

Tingbog og servitutter

Ingen

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	391.200	0
I alt årlig leje	391.200	0

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand, varme og el.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	5.495.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 5,86%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		14.866
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	10.668	
Rottebekæmpelse	263	
Sum		10.931
Udvendig vedligeholdelse 2026		21.780
Administration:		
Administration	8.000	
Varmeregnskab	8.600	
Sum		16.600
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		10.352
I alt, anslået		74.529

Øvrige bemærkninger

Forsikringspræmie oplyst af sælger.

Grundskyld med stigningsbegrænsning jf. ejendomsskattebillet 2026

Udgifter til udvendig vedligeholdelse og administration er anslået.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	34.850
Advokat (Anslået)	8.000
Handelsomkostninger inkl. moms	42.850

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	5.495.000
Handelsomkostninger anslået	42.850
- Refusion depositum	97.800
- Refusion forudbetalt leje	37.800
Investeret kapital	5.402.250

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	391.200
- Driftsudgifter iht. budget	74.529
Nettoleje til forrentning	316.671

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{316.671 \times 100}{5.402.250} = 5{,}86\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	Boliglejer	Bramdrupvej 9A, st.	116	102.000	879		25.500	9.800
2	Boliglejer	Bramdrupvej 9A, 1.	96	93.600	975		23.400	8.900
3	Boliglejer	Bramdrupvej 9B	110	102.000	927		25.500	10.000
4	Boliglejer	Møllegårdsvej 3,	100	93.600	936		23.400	9.100
I alt			422	391.200		0	97.800	37.800

Lejemål i alt

Type	*Areal*	*Årlig leje*	*Ref. drift.*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
Bolig	422	391.200	0	97.800	37.800
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	422	391.200	0	97.800	37.800

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Trekantområdet ApS
Nørrebrogade 5A
7100 Vejle

Telefon: 75727420
E-mail: 903@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-903

Kontakt

Henrik Grønkjær
Indehaver

Mobil: 41267420
E-mail: hg@mailreal.dk