

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Bramdrupvej 9B, Bramdrupdam
6000 Kolding

5.745.000 kr.



Attraktiv boligudlejningsejendom med 4 lejemål og garage



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
10	Ejendommen
11	Offentlig vurdering
11	Tekniske installationer - løsøre
11	Forsikring
11	Energimærke
11	Offentlige forhold / planer
11	Miljøforhold
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
12	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
13	Købesum
13	Startforrentning
13	Moms
13	Driftsudgifter
13	Handelsomkostninger
13	Startforrentning, specificeret
<hr/>	
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
15	Bolig
15	Lejemål i alt
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
16	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.



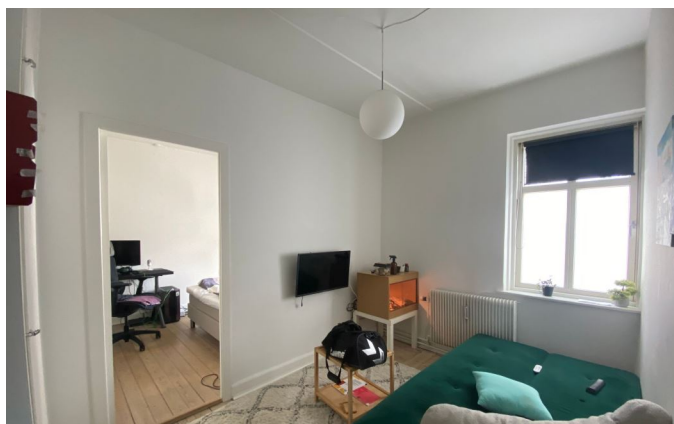
9a st



9a st



9a st



9a st



9a st



9a st



9a st



9a st



9a 1.



9a 1.



9a 1.



9a 1.



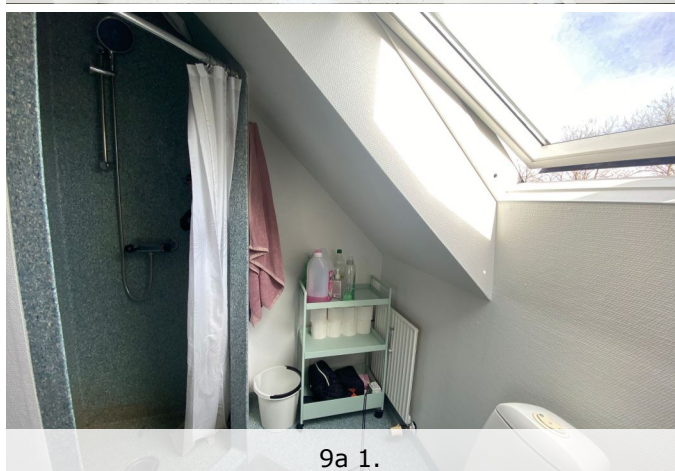
9a 1.



9a 1.



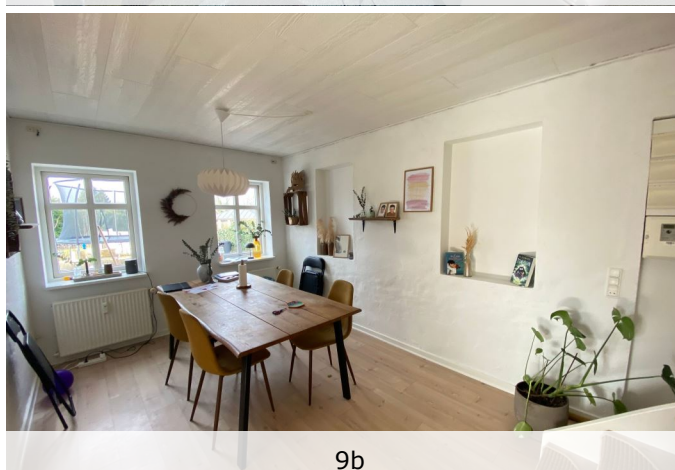
9a 1.



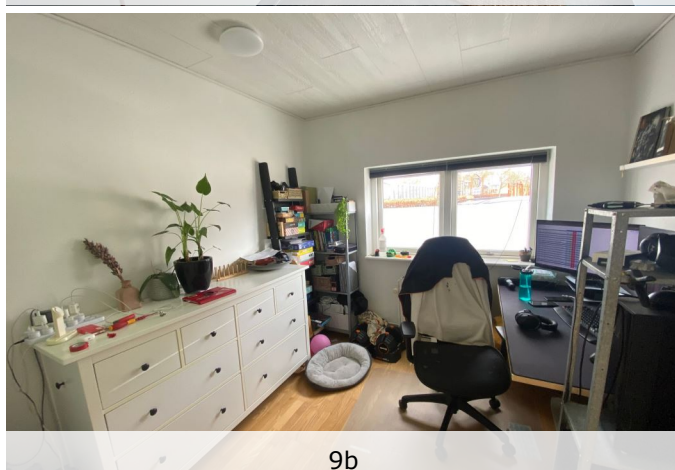
9a 1.



9b



9b



9b



9b



9b



9b



9b



M 3



M 3



M 3



M 3



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Bramdrupvej 9B, 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 m ²

Arealfordeling

Grundareal	1.230 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		317 m ²
Boligareal		396 m ²
Etageareal i alt		396 m ²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Bramdrupvej 9A

- opført / ombygget	1917
- bebygget areal	119 m ²
- antal etager	1

Enhed

Bramdrupvej 9A, 1	Etageareal	90 m ²
-------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type
Boligareal

Enhed

Bramdrupvej 9A, st	Etageareal	119 m ²
--------------------	------------	--------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type
Boligareal

Bygning nr. 2 - Bramdrupvej 9B

- opført / ombygget	1917/2007
- bebygget areal	181 m ²
- antal etager	1

Enhed

Bramdrupvej 9B	Etageareal	100 m ²
----------------	------------	--------------------

Dobbelthus Type
Boligareal

Enhed

Møllegårdsvej 3	Etageareal	87 m ²
-----------------	------------	-------------------

Dobbelthus Type
Boligareal

Bygning nr. 3 - Bramdrupvej 9B

- opført / ombygget	1950
- bebygget areal	17 m ²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2025	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	4.350.000
Grundværdi	3.121.000

Ejendomsværdien er anslået.

Ejendomsværdi fra 2020 vurdering.
Grundværdi er foreløbig 2025 vurdering.

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

Kommuneplanramme:
Bramdrupvej - Nørregyden vest

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.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	390.000	0
I alt årlig leje	390.000	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	5.745.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 5,56%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2026		14.866
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	10.931	
Rottebekæmpelse	103	
Sum		11.034
Udvendig vedligeholdelse		21.780
Administration:		
Administration	8.000	
Varmeregnskab	8.600	
Sum		16.600
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		10.352
I alt, anslået		74.632

Øvrige bemærkninger

Forsikrings pris oplyst af sælger

Grundskyld med stigningsbegrænsning jf. ejendomsskattebillet 2026

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	18.175
Advokat (Anslået)	15.000
Handelsomkostninger inkl. moms	33.175

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	5.745.000
Handelsomkostninger anslået	33.175
- Refusion depositum	97.500
- Refusion forudbetalt leje	7.700
Investeret kapital	5.672.975

Forrentning af investeret kapital

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	390.000
- Driftsudgifter iht. budget	74.632
Nettoleje til forrentning	315.368

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{315.368 \times 100}{5.672.975} = 5,56\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Boliglejer	Bramdrupvej 9A, st.	116	102.000	879		25.500	
2	Boliglejer	Bramdrupvej 9A, 1.	96	92.400	963		23.100	7.700
3	Boliglejer	Bramdrupvej 9B	110	102.000	927		25.500	
4	Boliglejer	Møllegårdsvej 3,	100	93.600	936		23.400	
I alt			422	390.000		0	97.500	7.700

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	422	390.000	0	97.500	7.700
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	422	390.000	0	97.500	7.700

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Trekants området, Sydjylland &
Fyn 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