

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
GRETHE KØBKE



Roskildevej 498, Elverdam, 4340 Tølløse

Nutidens karakteristiske bygning - der er opført i 1877 - er gennem tiderne løbende blevet pietetsfuld renoveret, repareret og vedligeholdt, og fremstår som en magtfuld krobygning, som bygger på den folkelige betydning kroen har stået for og varetaget.

Ejendommen består af den meget smukke kro i sammenhæng med de tilstødende længer. Selve kroafsnittet er opført og indrettet med restaurant og krodell, der kan indrettes efter brug og behov med central buffetplacering. Kroen er indrettet med stort industrikøkken med kølerum, tilberedning- og produktionsfaciliteter, samt med rigelig lager rum m.v. Der hører til krodriften 2 lokaler på 1. sal, der hidtil har tjent til administration/it-brug. Der er indrettet toiletforhold (M/K) som fremstår særdeles pænt og ordentligt.

Kro- og længebygninger afgrænser et gårdareal, hvorfra der er opgang til to boliger der er indrette i tagetagen. Derudover er der i en lagerlænge indrettet en velbeliggende bolig, der afventer godkendelse for ibrugtagning. Sælger oplyser at der vil være mulighed for mere rationelt at sammenbygge kro- og længebygningerne samt en tidligere lagerbygning og herved skabe mulig for at indrette ekstra beboelse.

Til hele ejendommen- og dermed også gældende for krodriften - hører et stort parkeringsareal, ligesom der er opført en idyllisk lille pavillon med stråtag, der flankerer adgangen til kro og ejendom. Til boligerne hører to store (bagvedliggende) gårdarealer, samt haveafsnt.

Der er givet Landzonetilladelse til etablering af yderligere 5-6 boliger på ejendommen.

FAKTA
BOKS:

Leje: 608.728

Boligareal 141 m²

Depositum 218.563

Afkast: 8,56%

Erhvervsareal 680 m²

Moms: Ja for erhverv

Postadresse: c/o PSJ-Sonsult ApS, Vingårds Allé 68, 2900 Hellerup · TLF.: 21 86 07 00
UAFHÆNGIG EJENDOMSMÆGLER · WWW.KOBKE.DK · KOBKE@KOBKE.DK · V/NIELS J. KØBKE

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
GRETHE KØBKE

Adresse:	Roskildevej 498, Elverdam. 4340 Tølløse
Matr.nr.:	1a Elverdamsmølle, Soderup.
Ejendomskategori:	Udlejningsejendom, kro, boliger evt. byggemulighed.
Opført:	1877
Areal:	Tinglyst: 4886 m ² grund. BBR: 141 m ² bolig 174 m ² restaurant. 228 m ² restaurant. 31 m ² køkken. 10 m ² bad. 161 m ² lager. 76 m ² udhus. 17 m ² pergula Der er på anført en bygning nr. 7 – skurvogn, denne står ikke på ejendommen.
Vurdering:	År 2022: Ejendomsvurdering 2022 1.400.000 Heraf grundværdi 206.100 Foreløbig grundværdi 2023 1.427.000 Ejendommen er ikke under omvurdering. Men en køber er bekendt med den nye lovgivning for offentlig vurdering af erhvervsejendomme.
Forsikringer:	Bygningsforsikring er tegnet hos:
Energimærke:	Energimærke for ejendommen af 23.2.2016 mærket: E.
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej.

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
GRETHE KØBKE

Kloak:	Offentlig kloak.
Fredning m.m.	Jf. opslag på kulturarv.dk er der ejendommen ikke omfattet af fredning/bevaring.
Lokalplan/Kommuneplan:	Holbæk Kommuneplan er gældende for området.
Tinglyste servitutter:	<p>12.03.1935 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.</p> <p>05.03.1949 Dok om oversigt mv.</p> <p>04.10.1961 Dok om adgangsbegrænsning mv.</p> <p>24.12.1969 Dok om byggelinier mv.</p> <p>31.07.1971 Dok om bygelinier mv (servitутten findes ikke i akten).</p> <p>19.11.1985 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.</p> <p>09.01.1989 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.</p> <p>09.02.1989 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.</p>
Etableringsmulighed:	<p>Der er givet Landzonetilladelse til etablering af: Der er søgt om tilladelse til indretning af 6 boliger i eksisterende krobygning, der i dag anvendes til restaurant og lager. Den ene bolig er dog allerede indrettet (portnerbolig), og der er således tale om en delvis lovliggørelse af allerede etableret bolig. De resterende 5 boliger er endnu ikke indrettet. Nærmere oplysninger kan fås hos ejendomsmægleren.</p>
El, vand og varme	El:

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
GRETHE KØBKE

Leveres af Ørsted, forbrug efter måler.
Afregning direkte overfor leverandøren.

Vand:
Offentlig vandforsyning.

Varme:
Oliefyr. Med indendørs olietank på 1.800 L fra 1983.

Jordforurening:

Ejendommen er pt. ikke kortlagt som forurenede eller mulig forurenede.

Lejeforhold:

Ejendommen er udlejet til Kro/Restaurant og 2 boliger.
Der er et tomt "boliglejemål" dette er ikke godkendt til bolig.
Lejekontrakter kan udleveres ved henvendelse til ejendomsmægleren.

Udover lejen betales for forbrug.

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET GRETHE KØBKE

RESULTAT

Indtægter:

Pr. år:

Lejeindtægt bolig	163.200,00
Anslået leje ikke godkendt bolig	90.000,00
Lejeindtægt erhverv	355.527,96
Indtægter i alt:	608.727,96

Udgifter:

Pr. år:

Ejendomsskatter	10.960,53
Renovation	6.352,00
Forsikringer	21.437,72
Egen administration	30.000,00
Vedligeholdelse	62.880,00
EI	6.554,34
Udgifter i alt	138.184,59

Driftsresultat:

Pr. år:

Indtægter i alt:	608.727,96
Udgifter i alt	-138.184,59
Driftsresultat	470.543,37

Afkast:

Afkast p.a. 8,56

Købesum:

Købesum

Købesum	5.000.000,00
Byggeret 4 lejl.	500.000,00
Samlet købesum	5.500.000,00

Kapitalbehov:

Kontant købesum:	5.500.000,00
Tinglysningsafgift-skøde	1.850,00
Tinglysning variabel afgift	30.000,00
Depositum	-218.563,98
Berigtigelse – anslået	25.000,00
Kapitalbehov:	5.338.286,02

Likviditet:

Driftsresultat	470.543,37
Afskrivninger	-101.400,00
Resultat før skat	369.143,37
Virksomhedsskat	81.211,54
Driftsresultat	470.543,37
Skat	-81.211,54
Likviditetsresultat	389.331,83

Afkast efter virksomhedsskat 7,29

Afskrivninger er anslået.

En køber bør få sin revisor til at beregne de rigtige afskrivninger.

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
GRETHE KØBKE



Postadresse: c/o PSJ-Consult ApS, Vingårds Alle 68, 2900 Hellerup · Tlf. 21 86 07 00
UAFHÆNGIG EJENDOMSMÆGLER · WWW.KOBKE.DK · KOBKE@KOBKE.DK · V/NIELS J. KØBKE

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
GRETHE KØBKE



EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
GRETHE KØBKE



EJENDOMSMÆGLERFIRMAET GRETHE KØBKE

