

Salgsopstilling

Formulærens 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: Tallinngade 8, st., 2150 Nordhavn
Kontantpris: 7.650.000

Sagsnr.: 19990000228
Ejerudgift/md.: 7.981

Dato: 25.1.2024



Beskrivelse:

Nordø er et enkelt men præcist beskrivende navn for dette nye maritime byområde i København – vi er nemlig på en ø i Nordhavn. Herude, omringet af vand og lys, har Henning Larsen Architects tænkt, skabt og udviklet et åndeligt pusterum i form af en række originale og arkitektonisk spændende bygninger. Med udgangspunkt i studier om sol og vind er de to ejendomme, Nordøkarréen og Nordøhuset, nu færdigbygget og visionerne om at bo og leve i tæt kontakt med havet og himlen på Nordhavns bedste beliggenhed er indfriet til fulde.

Isoleret fra resten af Nordhavn - kun bragt sammen af to broforbindelser – giver Nordø følelsen af at træde over i et intimt og lokalt community, hvor smukke bygninger, grønne pladser og vand møder dit blik, uanset hvor det vender. På den anden side er man tæt på alt i en helt naturlig forbindelse med storbyen, hvor lokalområdets Metro, S-tog og Havnetunnel giver dig en urban mobilitet.

I rød tråd med resten af Nordhavns industrielle ophav er de to bygninger muret i to forskellige rustrøde nuancer af smukke brændte Petersen tegl.

Nordø er en overskuelig størrelse med fem ejendomme, hvor Henning Larssen Architects har stået for de fire. Øens femte ejendom er en cirkulær bygning helt ude på spidsen, som Vilhelm Lauritzen Architects har tegnet. Bygningens spektakulære arkitektur indeholder en atrium i midten med plantevækst og højt til loftet, som øens beboere frit kan benytte.

Nordøkarréen, hvor de få tilbageværende lejligheder er beliggende, deler visionen om at lade ude -og indeliv smelte sammen med store vinduespartier og altaner. Nordøkarréen adskiller sig arkitektonisk med et løbende etagefald mod vandet og lader stort set samtlige lejligheder have en relation til lys, mens de nyder godt af den fantastiske udsigt over havnen.

På Nordø smelter fællesområderne sammen med livet udenfor ejendommene. Den grønne lyse gård i Nordøkarréen deler materialer som cortenstål og træ, der ligeledes opleves i oaser rundt omkring på Nordø. På toppen af ejendommen er der skabt et konditags med udsigt over byen og vandet. Der er noget ret magisk over at lave englehop så tæt på himlen.

Forsættes på næste side

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: Carina Lützu

Adresse: Tallinngade 8, st., 2150 Nordhavn
Kontantpris: 7.650.000

Sagsnr.: 19990000228
Ejerudgift/md.: 7.981

Dato: 25.1.2024

Indenfor fortætter den dybe forståelse for gedigne materialevalg med smukke opgange, som alle er med elevator. Akustiske egetræslameller i loftet skaber ro for ørene, mens øjet finder ro i detaljer som nedfældede stålprofiler i det klassiske terrazzogulv. Stilen i opgangene er nordisk og ren og demonstrerer en materialeforståelse, der blot forstærkes, når døren til lejligheden åbnes.

Henning Larsen Architects har i den grad taget opgaven alvorligt og indrettet med et meget højt kvalitetsniveau. En tyk egetræshoveddør repræsenterer det første indtryk, mens egetræslister hele vejen rundt løfter æstetikken og smukt afslutter det karakteristiske sildebensmønster på gulvene, der er lagt med gulvvarme overalt. Farvepaletten er inspireret af nordens nuancer, med farvetoner fra himmel og hav uden at henlede til konservative hvidt-i-hvidt-løsninger, der ofte ses på nyere projekter. Alle døre er monteret med klassiske Arne Jacobsen-greb.

Materialekarakteren styrkes yderligere med køkken, -skabe og -badelementer fra danske Unoform med indmad i fingertappet ahorn. Vaskesøjlerne er tysk kvalitet fra Miele smukt skjult bag en matteret glasdør og badeværelsesarmaturer er fra Dornbracht, mens der er Quooker i køkkenet med kogende vand på sekundet.

Livet på Nordø fyldes af havets refleksioner og giver sjælen og sanserne plads til at ånde med højt til himlen og ro. Beliggenheden i Nordhavn må betragtes som en ren 5'er, hvilket giver helt mening, når du spadserer over broen til din egen rolige ø – lige der midt i byen. Det er ganske unikt.

Denne stuelejlighed med Nordøkarréens placering blot få meter fra vandet i Kronløbsbassinet er noget helt særligt. Et privat overdækket udeområde understreger ude -og indelivet som yderligere optimeres af, at Nordø kun tillader gadeparkering i begrænset omfang.

Lejligheden er rummelig og familievenlig. Med designlinjen Nordø, der er udviklet af Henning Larsen Architects Interior Design-team, er de sanselige farvetoner og taktile materialevalg harmoniske og falder naturligt ind, når man bor og lever med daglig øjenkontakt til vandet.

Unoform-køkkenet er i en farvetonen kieselgrau og lejligheden er yderligere optimeret af massive egetræsparketgulv, ligesom de håndbyggede Unoform elementer i både badeværelset og de indbyggede skabe fuldender stilen.

Lejligheden er uden bopælspligt.

Adresse: Tallinggade 8, st., 2150 Nordhavn
Kontantpris: 7.650.000

Sagsnr.: 19990000228
Ejerudgift/md.: 7.981

Dato: 25.1.2024



Adresse: Tallinggade 8, st., 2150 Nordhavn
Kontantpris: 7.650.000

Sagsnr.: 19990000228
Ejerudgift/md.: 7.981

Dato: 25.1.2024



LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE +45 3963 6335
STRANDVEJEN 347 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG LUTZAU.DK

Adresse: Tallinngade 8, st., 2150 Nordhavn
Kontantpris: 7.650.000

Sagsnr.: 19990000228
Ejerudgift/md.: 7.981

Dato: 25.1.2024



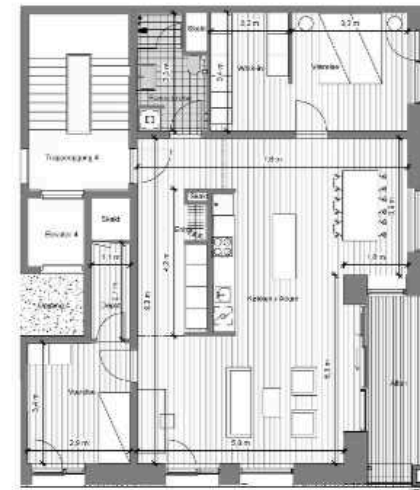
Adresse: Tallinggade 8, st., 2150 Nordhavn
 Kontantpris: 7.650.000

Sagsnr.: 19990000228
 Ejerudgift/md.: 7.981

Dato: 25.1.2024

Tallinggade 8, st. Lejlighedsnummer 37

Altan: 10 m²
 BBR: 136 m²
 Tinglyst areal: 122 m²



Signaturforklaring

- | | | | |
|--|-------------------------------------|--|------------|
| | Køle-fryseskab, integreret | | Vaskesøjle |
| | Overskab | | Optionsvej |
| | Opvaskemaskine, integreret | | Teknikdør |
| | Køgeplader / Indbygningsovn 600x600 | | Skydedør |
| | Nedhængt loft | | Alm. skabe |
| | Dobbeltthøj | | |



Note:
 Den viste måling inde og uden samt stiplede skabe medfølger ikke. De angivne mål er angivet med en decimal og er derfor kun vejledende og uden garanti for særlig og nøjagtig. Ild og henviser til købsaftalens bestemmelser og Dansk Ejendomsmæglerforenings brancherovm.

Bemærk at de i plantegningen anførte mål fra væg til væg ikke tager højde for indsat inventar såsom skabe, lekkorlementer, indvendige trapper mv.

Adresse: Tallinngade 8, st., 2150 Nordhavn
Kontantpris: 7.650.000Sagsnr.: 19990000228
Ejerudgift/md.: 7.981

Dato: 25.1.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: Lokalplan
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 2BH Frihavnskvarteret, København
BFE-nr.: 100081117
Ejerl.nr. 37
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 7.650.000,00
Grundværdi: 5.493.606,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.120.000,00
Grundlag for grundskyld: 4.394.885,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dkTilbehør:

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

type: Integreret køle-/fryseskab mærke: Miele
type: Indbygningsovn mærke: Miele
type: Kogeplade mærke: Miele
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Emhætte mærke: Thermex
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele

Arealer*

Tinglyst areal:	122 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	122 m ²
BBR-boligareal:	136 m ²
Øvrige arealer:	10 m ²
-heraf Altan	10 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 122/9115
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 50.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

7.5.1991 Dok om affaldsdepoter mv. 29/9-1998:Relax del af matr.nr.219 Amagerbro (140057) 1_G-I_557 - der kan evt. også være påtegninger i ejendommens akt. 9909a916-227c-4e8c-8f9c-967e79dee493 - påtegning relaxsation - 23.07.2020
20.4.1994 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr litra Frr 1_S-I_53
21.6.2007 Tillæg til dokument lyst 26.04.2006 om elforsyning/transformeranlæg nu: Københavns Energi Holding A/S (KE Drift A/S) Akt P-625 I.afd. 1_P-I_625 - se tillige AKT: 1_N-IV_353
12.12.2013 Vedtægter: Vedtægter for Grundejerforeningen Århusgadekvarteret
17.12.2017 Jordforurening
13.12.2018 Jordforurening
Fortsættes på side 5
07.05.1991-29385-01: Dok om affaldsdepoter mv.
20.04.1994-41538-01: Dok om transformerstation/anlæg mv.
21.06.2007-80118-01: Tillæg til dokument lyst 26.04.2006 om elforsyning- / transformeranlæg.
12.12.2013-1005047886: Vedtægter for Grundejerforeningen Århusgadekvarteret.
17.12.2017-1009430211: Jordforurening.
13.12.2018-1010353155: Jordforurening.
13.02.2020-1011637656: Servitut vedrørende fremtidig betaling af tillægskøbesum.
05.03.2020-1011700799: Servitut vedr. maksimal bebyggelse og supplere købesum, anvendelse og parkeringsforhold.
11.03.2020-1011723596: Servitut vedrørende tilbagekøbsret.
11.03.2020-1011724939: Servitut vedrørende ankre.
14.04.2020-1011798052: Deklaration vedr. tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme.
25.05.2020-1011885225: Servitut vedrørende ikke forringelse af adgangsveje og offentlig adgang til fællesarealer.

Køber respekterer de servitutter - både offentligretlige og privatretlige - der måtte blive pålagt Ejerlejligheden i forbindelse med udførslen af projektet.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Cykelparkering og depotrum i kælder.

På toppen af bygningen et fælles konditag til benyttelse for Nordø beboere.

Adresse: Tallinngade 8, st., 2150 Nordhavn
Kontantpris: 7.650.000

Sagsnr.: 19990000228
Ejerudgift/md.: 7.981

Dato: 25.1.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.520,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Anslået aconto varme pr. md. 793 kr., hvilket svarer til 9.520 kr. pr. år.

Anslået aconto vand pr. md. 340 kr., hvilket svarer til 4.080 kr. pr. år.

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: A2020

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt, dog ikke korttidsudlejning f.eks. Airbnb

Husdyr: Almindelige husdyr tilladt

Lokalplan

Lokalplan nr. 463 – Århusgadekvarteret i Nordhavn

Parkering

Det er muligt at parkere i Lüders parkeringshus og tilmelding kan ske via By og Havn. Se priser og vilkår her <https://parkincph.dk/en/areas/nordhavn/p-hus-lueders/>

Depotrum

Til ejerlejligheden hører et depotrum beliggende i kælderetagen efter sælgers anvisning

Forurenet kategori V2

Ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2, hvilket betyder, at regionen har foretaget tekniske undersøgelser af jorden og på den baggrund har kendskab til forurening. Kontakt ejendomsmægler for yderligere spørgsmål.

Metroafgift

Metroafgift I denne salgsopstilling er medtaget en udgift til metro jf. tinglyst servitut. Den opkrævede tillægskøbesum udgør pr. 1. januar 2024 kr. 58,40 inkl. moms pr. m2 BBR boligareal pr. år. Tillægskøbesummen indekseres hvert år med udviklingen i nettoprisindekset. Beløbet bortfalder ved udløb af det tresindstyvende år fra betalingsforpligtelsens start.

Grundejerforeningen Århusgadekvarteret

Køber har gennem Ejerforeningen ret og pligt til at være medlem af Grundejerforeningen Århusgadekvarteret ("Grundejerforeningen"), som varetager alle fælles anliggender for alle ejere indenfor Lokalplanens område.

Adresse: Tallinngade 8, st., 2150 Nordhavn
Kontantpris: 7.650.000Sagsnr.: 19990000228
Ejerudgift/md.: 7.981

Dato: 25.1.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	31.212,00	Kontantpris/udbetaling	7.650.000,00
Ejendomsskat 2024	22.414,00	Tinglysningsafgift skøde	47.750,00
Fællesudgifter anslåede	34.000,00	Ejerskiftegebyr administrator	3.000,00
Metroudgift anslået - år 2024 tal	7.942,40	I alt	7.700.750,00
Røttebekæmpelse anslået	200,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske	
Ejerudgift i alt 1. år:	95.768,40		

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: 385.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 43.902 md./ 526.826 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 35.619 md./ 427.429 år v/ 24,50 %
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 23.1.2024. 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: 1/4 - 1/10. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Tallinngade 8, st., 2150 Nordhavn
Kontantpris: 7.650.000

Sagsnr.: 19990000228
Ejerudgift/md.: 7.981

Dato: 25.1.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Servitutter - Fortsat fra side 3.

13.2.2020 SERVITUT VEDRØRENDE FREMTIDIG BETALING AF TILLÆGSKØBESUM
5.3.2020 SERVITUT VEDR I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBE-SUM, II ANVENDELSE, III PARKERINGSFORHOL
11.3.2020 SERVITUT VEDRØRENDE ANKRE
14.4.2020 DEKLARATION VEDR. TILSLUTNINGS – OG FORBLIVELSESPLIKT TIL FJERNVARME
25.5.2020 SERVITUT VEDRØRENDE IKKE FORRINGELSE AF ADGANGSVEJE OG OFFENTLIG ADGANG TIL FÆLLESAREALER
11.11.2022 Deklaration om vejudlæg
14.11.2022 Deklaration om fælles afløb
21.2.2023 Deklaration om Friarealer
3.5.2023 Deklaration om rist og afløb
10.5.2023 DEKLARATION OM AFVANDING AF TAG OG UDSPYER
1.6.2023 Vedtægter: 1 NAVN
6.9.2023 DEKLARATION OM EFTERLADTE SPUNSVÆGGE

1 og 5 års gennemgang

Efter overtagelsesdagen gennemføres 1-års og 5-års gennemgang, hvor eventuelle mangler registreres og afhjælpes inden for sædvanlig og rimelig tid uden vederlag for Køber, for så vidt der er tale om mangler, som Sælger bærer ansvaret for. Mangler, der skyldes manglende eller fejlagtig vedligeholdelse af Ejerlejligheden, er således Sælger uvedkommende.

DGNB-certificering bæredygtighed

Boligerne på Nordø er DGNB-certificeret til guldniveau. Med en DGNB-certificering arbejdes med en helhedsorienteret indsats i forhold til bæredygtighed, og således tilgodeses både miljømæssige, sociale og økonomiske aspekter af bæredygtighed under udviklingen og opførelsen af byggeriet. Der er fokus på at nedbringe den CO2 som udledes over byggeriets livscyklus. Et grundprincip i en DGNB-certificering er også at sikre et godt indeklima gennem dagslys, temperatur og ventilation der fungerer fra ibrugtagningen.

Tinglyst sikkerhed

Der vil udover sikkerhed til ejerforening blive tinglyst sikkerheder jf. købsaftalens bestemmelser til nedenstående, som skal respekteres
UDVIKLINGSSELSKABET BY & HAVN kr. 14.076,00
Grundejerforeningen Århusgadekvarter kr. 3.808,00

Adresse: Tallinngade 8, st., 2150 Nordhavn
Kontantpris: 7.650.000

Sagsnr.: 19990000228
Ejerudgift/md.: 7.981

Dato: 25.1.2024

Skønnet ejendomsvurdering, grundværdi og grundskatteloft

Ejendommen er nyopført og er endnu ikke selvstændigt vurderet. Grunden er ligeledes endnu ikke selvstændigt vurderet.

Ejendomsmægleren har derfor anført anslåede værdier for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skattelofter i nærværende salgsopstilling. De anslåede værdier, der ligger til grund for de anførte skattebetalinger i salgsopstillingens ejerudgifter, er dels den aktuelle udbudspris dels en skønnet værdiansættelse af bygning og grundværdi.

Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skattelofter, fra 2024 vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne vil blive implementeret, når skatteomlægningen forventes gennemført i 2024.

Det gøres opmærksom på, at i overgangsperioden er efterfølgende stigning i grundskatteloftet fra 2021 til 2024 maksimeret til at udgøre 2,80% årligt, indtil skatteomlægningen antages at blive indført i 2024, hvor der forventes at blive indført nye lavere grundskyldspromiller. Ejendomsværdibeskatningen antages omlagt i 2024 med forventet højere progressionsgrænse og indførelse af lavere satser. Eventuelle afvigelser mellem salgsopstillingens værdier og beløb, samt Vurderingsstyrelsens endelige værdier og opkrævede beløb, er Accura Advokatpartnerselskab, sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Det udarbejdede skøn over skatterne er oplyst med forbehold for vejledninger for anslåede boligskatter fra Dansk Ejendomsmæglerforening, som følge af aktuelle vedtagne lovændringer vedtaget i forbindelse med udskydelse af skatteomlægningen til 2024. Rådgiver for sælger Accura Advokatpartnerselskab har derfor bistået med at udarbejdet et skøn over de fremtidige ejendomsskatter. Enhver ændring eller tilføjelse ift. de her skitserede regler er Accura Advokatpartnerselskab, sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

På forlangende kan de anvendte forudsætninger for den skønsmæssige opgørelse af ejendomsskatter udleveres, som udelukkende er beregnet til at give læseren en generel og overordnet information om indførelse af et nyt ejendomsvurderingssystem, beskrivelse af vores overvejelser i forhold til tidligere politiske udmeldinger på området samt en generel forståelse af vores sædvanlige beregningsmetoder på området. Informationerne i dokumentet kan derfor ikke betragtes som juridisk rådgivning overfor læseren, og læseren skal således selv foretage sine egne konklusioner og beregninger på området (informationerne i dette dokument kan derfor ikke erstatte juridisk rådgivning).

Som følge heraf kan Accura Advokatpartnerselskab, sælger og sælgers ejendomsmægler derfor ikke stilles til ansvar for eventuelle fejl, udeladelser, mangler, fejlfortolkning, etc. eller gøres ansvarlig (hverken direkte eller indirekte) for eventuelle tab, skader, skuffede forventninger, etc. der følger af anvendelsen af informationerne i dokumentet.

Om anslåede boligskatter i salgsopstillingen

Den 1. januar 2024 trådte et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, vil blive fastsat ud fra nye principper og vil blive beskattet anderledes end tidligere. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at disse er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk