

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: Mariehamngade 3, 5. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.650.000

Sagsnr.: 19990000308
Ejerudgift/md.: kr. 8.139

Dato: 9.7.2024



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 uderum med udsigt over byen og vandet. Der er noget ret magisk over at lave englehop så tæt på himlen.

Fortsættes 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: Mariehamngade 3, 5. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.650.000

Sagsnr.: 19990000308
Ejerudgift/md.: kr. 8.139

Dato: 9.7.2024

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. Vaskesøjlen 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.

Heroppe på 5. sal. På toppen af Nordøkarréen ligger der en fantastisk lejlighed på hele 110 kvadratmeter uden bopælspligt. Boligen byder på både altan og en privat tagterrasse på hele 23 kvadratmeter, der nås via en skulpturel trappe, der fører dig op endnu tættere på lyset og himlen.

Det store lyse køkkenalrum med forskudte loftshøjder, bringer himlen helt ind i rummet og demonstrerer med overskud, hvordan Henning Larsen Architects har skabt boliger, der bryder de traditionelle rammer med visionen om at hente lys, vand og luft ind i boligerne.

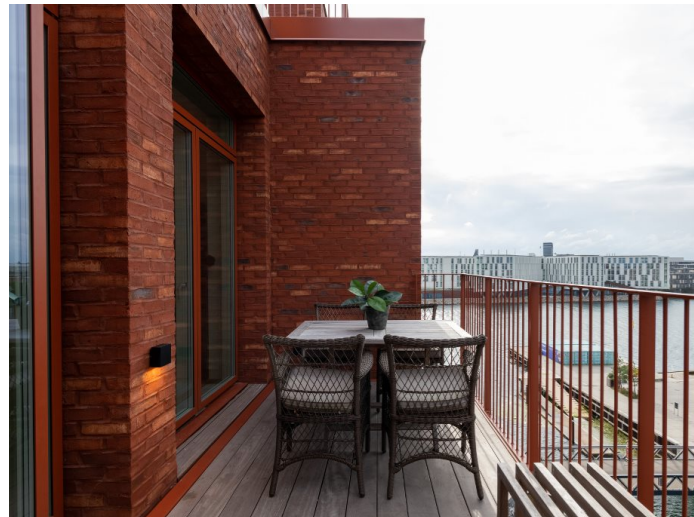
Lejligheden er indrettet i designlinjen Nordø, som Henning Larsen Architects Interior Design-team har skabt som en kvalitetsmæssig manifestation af hele ejendommens æstetiske dominans. Farvepaletten understreger materialevalgene og er sammensat med henblik på et liv med vandet lige dér for fødderne.

Unoform-køkkenet er i farven steingrau, og lejligheden har fået lagt et massivt egetræsparketgulv, der gør indelivet lige så skønt som livet udenfor. De håndbyggede Unoform elementer går igen i både badeværelse og i de indbyggede skabe.

Adresse: Mariehamngade 3, 5. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.650.000

Sagsnr.: 19990000308
Ejerudgift/md.: kr. 8.139

Dato: 9.7.2024



Adresse: Mariehamngade 3, 5. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.650.000

Sagsnr.: 19990000308
Ejerudgift/md.: kr. 8.139

Dato: 9.7.2024



Adresse: Mariehamngade 3, 5. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.650.000

Sagsnr.: 19990000308
Ejerudgift/md.: kr. 8.139

Dato: 9.7.2024



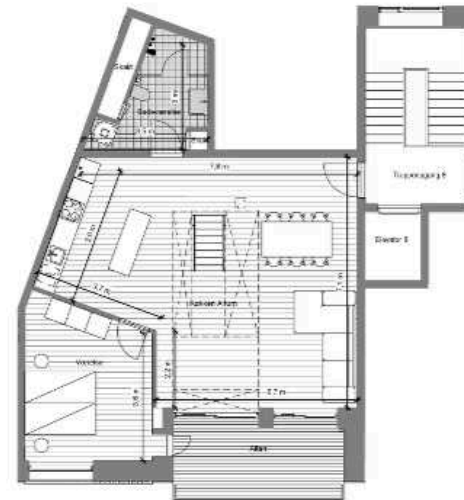
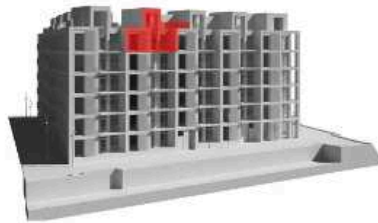
Adresse: Mariehamngade 3, 5. th., 2150 Nordhavn
 Kontantpris: kr. 10.650.000

Sagsnr.: 19990000308
 Ejerudgift/md.: kr. 8.139

Dato: 9.7.2024

Mariehamngade 3, 5. th Lejlighedsnummer 86

Terrasse	23	m ²
Altan	10	m ²
BBR	110	m ²
Tinglyst areal	97	m ²



Signaturforklaring

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



Note:
 Den viste møblering, inde og ude samt stiplede skabe møbelføjer 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, lekkorrellementer, indvendige trapper m.v.

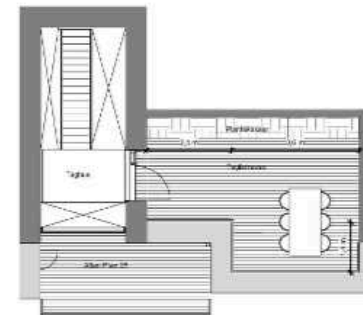
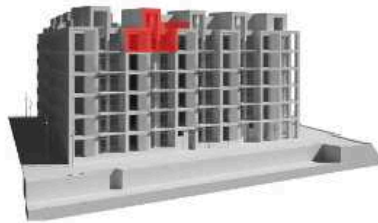
Adresse: Mariehamngade 3, 5. th., 2150 Nordhavn
 Kontantpris: kr. 10.650.000

Sagsnr.: 19990000308
 Ejerudgift/md.: kr. 8.139

Dato: 9.7.2024

Mariehamngade 3, 5. th Lejlighedsnummer 86

Terrasse	23 m ²
Altan	10 m ²
BBR	110 m ²
Tinglyst areal	97 m ²



Signaturforklaring

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



Note:
 Den viste møblering, inde og ude 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, lekkorelementer, indvendige trapper m.v.

Adresse: Mariehamngade 3, 5. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.650.000

Sagsnr.: 19990000308
Ejerudgift/md.: kr. 8.139

Dato: 9.7.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: Delnr. 2 af 2BH Frihavns kvarteret, København m.fl.
BFE-nr.: 10081117 m.fl.
Ejerl.nr. 86
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: 10.250.000,00
Grundværdi: 5.325.610,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.200.000,00
Grundlag for grundskyld: 4.260.488,00

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

Tilbehør:

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

.
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 97 m²
Heraf tinglyst boligareal: 97 m²
BBR-boligareal: 110 m²
Øvrige arealer: 34 m²
-heraf Terrasse 23 m²
-heraf Altan 11 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 97/9116
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:

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 udførelsen af projektet.

Grundejerforening: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Cykelparkering og depotrum i kælder

På toppen af bygningen et fælles uderum til benyttelse for Nordøs beboere.

Adresse: Mariehamngade 3, 5. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.650.000

Sagsnr.: 19990000308
Ejerudgift/md.: kr. 8.139

Dato: 9.7.2024

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.: 7.700,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Anslået aconto varme pr. md. 642 kr., hvilket svarer til 7.700 kr. pr. år.

Anslået aconto vand pr. md. 275 kr., hvilket svarer til 3.300 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.

Elinstillationsrapport: 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

Forurenede 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: Mariehamngade 3, 5. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.650.000Sagsnr.: 19990000308
Ejerudgift/md.: kr. 8.139

Dato: 9.7.2024

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 41.820,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.650.000,00
Grundskyld 2024	kr. 21.728,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	65.750,00
Rottebekæmpelse anslået	kr. 200,00	Ejerskiftegebyr administrator	kr.	3.000,00
Fællesudgifter anslået	kr. 27.500,00	I alt	kr.	10.718.750,00
Metroudgift anslået - år 2024 tal	kr. 6.424,00	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:	kr. 97.672,00			

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: 535.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 60.910 md./ 730.917 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 49.419 md./ 593.026 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 på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.6.2024. 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: 1/10 - 1/4. **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: Mariehamngade 3, 5. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.650.000

Sagsnr.: 19990000308
Ejerudgift/md.: kr. 8.139

Dato: 9.7.2024

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:

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.

Sikkerhed

Udover sikkerhed til ejerforeningen, er der desuden tinglyst sikkerhed til:
UDVIKLINGSSELSKABET BY & HAVN I/S kr. 11.385,00
Grundejerforeningen Århusgadekvarter kr. 3.080,00

Adresse: Mariehamngade 3, 5. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 10.650.000

Sagsnr.: 19990000308
Ejerudgift/md.: kr. 8.139

Dato: 9.7.2024

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 specifikrådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Om anslået offentlig grundværdi og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren til brug for salgsopstillingen anslået den offentlige grundværdi til kontantprisen. Beskatningsgrundlag for grundskyld er ligeledes anslået til den anslåede grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Det anslåede beskatningsgrundlag ligger til grund for den anslåede grundskyldsbetaling i salgsopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller 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.

Skønnet ejendomsvurdering, grundværdi og grundskatteloft

Ejendomsmægleren har derfor anført anslåede værdier for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skatteløfter 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 gøres opmærksom på, at i overgangsperioden er efterfølgende stigning i grundskatteløftet 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.