

# Grundskyld i DK

**Absurd, uigennemsigtig og uretfærdig.**

Af Peter Thielst Jessen

Kielgade 9, 2150 Nordhavn

DANMARK

[peter@thielst.dk](mailto:peter@thielst.dk)

Telefon 25 57 21 30

# Vi forelskede os i tanken om at bygge et rækkehus

...det skulle vi aldrig have gjort



PROBLEM NUMMER 1:

**Salgsopstillingen er intet værd,  
når det gælder nybyggeri i DK.  
Skat selv lokker boligkøbere af  
projektsalg i en skattefælde.**

Adresse <b>Aarhusgade 133, (Tværgade 5), 2150 Nordhavn</b>		Sag nr. <b>2013-0605</b>		Dato <b>02-08-2014</b>													
Kontantpris <b>6.795.000</b>	Udbetaling <b>340.000</b>	Brutto/md. <b>36.741</b>	Netto/md. <b>32.045</b>	v/ <b>29,60%</b> .													
<b>Ejendomsoplysninger</b>			<b>Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning</b>														
Kommune.....: <b>Københavns Kommune</b>			Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.														
Matr.nr.....: <b>2U Frihavnskvarteret, København</b>			Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.														
Må benyttes til.....: <b>Helårsbeboelse</b> ifølge.....: <b>Lokalplan</b>			Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.														
Ejendomstype.....: <b>Realkøhus</b> Zonestatus.....: <b>Byzone</b>																	
Offentlig vurdering pr.....: <b>01-10-2014</b>	Bygningsarealer ifølge.....: <b>Landinspektør</b>																
Offentlig ejendomsværdi.....: <b>6.795.000</b>	af dato.....: <b>25-02-2014</b>																
heraf grundværdi.....: <b>621.152</b>	Hovedbyggn. bebyg. areal ..: <b>73</b>																
Evt. ejerboligværdi.....: <b>0</b>	Heraf garage/carport/udhus: <b>0/0/0</b>																
Grundlag ejd.værdiskat.....: <b>2.206.915</b>	Kælderareal ..: <b>0</b>																
Grundskatteloftværdi.....: <b>621.152</b>	Udnyttet tagetage.....: <b>79</b>																
	Boligareal i alt ..: <b>152</b>																
Grundareal ifølge.....: <b>Landinspektør</b>	Andre bygninger ..: <b>20</b>																
Grundareal udgør.....: <b>131</b>	Heraf garage/carport/udhus: <b>0/0/20</b>																
Heraf vej.....: <b>0</b>	Opført/ombygget år.....: <b>2015</b>																
<b>Servitutter, byrder og andre anvendelsesbegrænsninger</b>			<b>Ejendomsmæglerens oplysning til parterne</b>														
28.12.1953: Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv.			Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med:														
12.12.2013: Vedtægter for Grundejerforeningen Århusgadekvarteret			<table border="0"> <tr> <td>Realkreditinstitut</td> <td><b>Ja</b></td> <td>Hvilke: <b>RD, Nykredit</b></td> </tr> <tr> <td>Pengeinstitut</td> <td><b>Ja</b></td> <td>Hvilke: <b>Danske Bank, BankNordik</b></td> </tr> <tr> <td>Forsikringselskab</td> <td><b>Ja</b></td> <td>Hvilke: <b>Gjensidige, Willis</b></td> </tr> <tr> <td>Andre</td> <td><b>Nej</b></td> <td>Hvilke:</td> </tr> </table>			Realkreditinstitut	<b>Ja</b>	Hvilke: <b>RD, Nykredit</b>	Pengeinstitut	<b>Ja</b>	Hvilke: <b>Danske Bank, BankNordik</b>	Forsikringselskab	<b>Ja</b>	Hvilke: <b>Gjensidige, Willis</b>	Andre	<b>Nej</b>	Hvilke:
Realkreditinstitut	<b>Ja</b>	Hvilke: <b>RD, Nykredit</b>															
Pengeinstitut	<b>Ja</b>	Hvilke: <b>Danske Bank, BankNordik</b>															
Forsikringselskab	<b>Ja</b>	Hvilke: <b>Gjensidige, Willis</b>															
Andre	<b>Nej</b>	Hvilke:															
			<table border="0"> <tr> <td>Finansiering</td> <td><b>Ja</b></td> <td>Hvis ja, hvorfra: <b>RD, Nykredit, BankNordik</b></td> </tr> <tr> <td>Forsikringer</td> <td><b>Ja</b></td> <td>Hvis ja, hvorfra: <b>Gjensidige, Willis</b></td> </tr> <tr> <td>Annoncering</td> <td><b>Ja</b></td> <td>Hvis ja, hvorfra: <b>Berlingske, Børsen, Det Grønne Område</b></td> </tr> </table>			Finansiering	<b>Ja</b>	Hvis ja, hvorfra: <b>RD, Nykredit, BankNordik</b>	Forsikringer	<b>Ja</b>	Hvis ja, hvorfra: <b>Gjensidige, Willis</b>	Annoncering	<b>Ja</b>	Hvis ja, hvorfra: <b>Berlingske, Børsen, Det Grønne Område</b>			
Finansiering	<b>Ja</b>	Hvis ja, hvorfra: <b>RD, Nykredit, BankNordik</b>															
Forsikringer	<b>Ja</b>	Hvis ja, hvorfra: <b>Gjensidige, Willis</b>															
Annoncering	<b>Ja</b>	Hvis ja, hvorfra: <b>Berlingske, Børsen, Det Grønne Område</b>															
<b>Forsikringsforhold</b>			Andre ydelser <b>Nej</b> Hvis ja, hvorfra:														
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgifter, er baseret på <b>foreliggende tilbud</b>			Parterne har ret til at få oplyst vederlagets/provisionens/rabattens størrelse.														
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:																	
svamp: <b>Ja</b> insekt: <b>Ja</b> rørskade: <b>Ja</b>																	
Forbehold:																	
<b>Anvendelsesudgifter</b>			<b>Øvrige forhold</b>														
Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgiften til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse. Oplysningerne stammer fra:			Ejendommen er omfattet af lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger (Energimærkeloven), og sælger betaler og udfører energimærkning, som leveres snarest efter byggeriets færdiggørelse.														
Det seneste års forbrug og udgiften hertil																	

Vi vil gerne gå med livrem og seler, så...

**Vi spørger SKAT om vi kan regne med tallene i salgsopstillingen. Men det kan vi ikke få svar på. Vi må "kigge rundt i nabolaget"...**

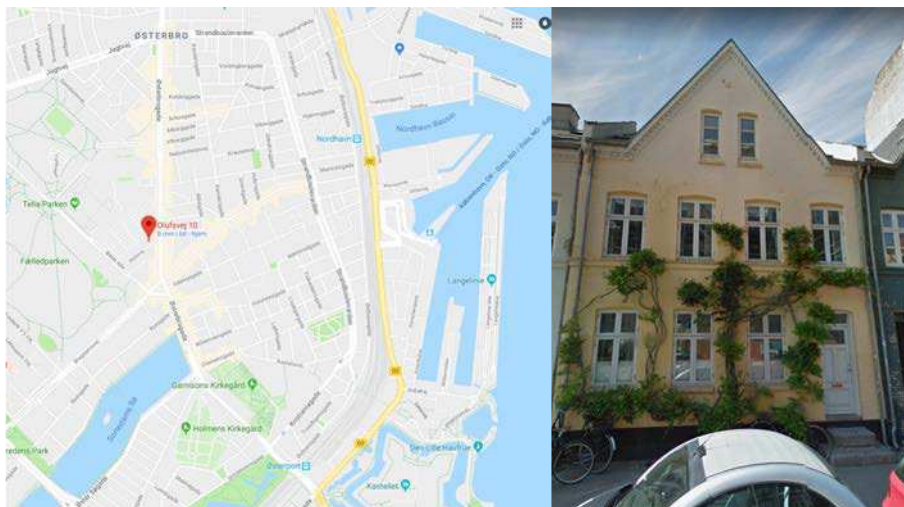
PROBLEM NUMMER 2:

# Vurderinger i dag

PROBLEM NUMMER 2:

**Der er ingen logik, når man sammenligner vurderinger på forholdsvis ens boliger.**

- Olufsvej 10
  - BBR-oplysninger
  - Jordstykke
    - Matrikel - 1596 - Udenbys Klædebo Kvarter, København
  - Planer
  - Økonomi
    - Gældende vurdering - 2017
      - Grundværdi
      - Ejendomsskat - 2018
    - Tidligere vurderinger og salgspriser
  - Tilstandsrapporter
  - Kort



#### Gældende vurdering

Vurderingsdato	01-10-2017
Ejendomsværdi	5.600.000,00
Grundværdi	755.400,00
Ejerboligværdi	0,00
Anvendt skattegrundlag	755.400,00
Stuehus grundværdi	0,00
Ejendommens benyttelse ved vurdering	Beboelsesejendom
Vurderet grundareal	233
Antal lejligheder	1
PP4 eller PP4A vurdering	Det er ikke en pgf. 4 vurdering eller en ændret pgf. 4 vurdering
Ophøjet PP4 eller PP4A vurdering	Årsvurderingen er ikke ophøjet fra en pgf. 4 vurdering
Vurderingskreds	14
Vurderingskreds navn	KØBENHAVN, ØSTERBROS
Vurderingsændring	Skatteident

#### Seneste omberegning af ejendomsværdi

Vurderingsdato	01-10-2017
Ejendomsværdi - 2001 niveau +5%	
Ejendomsværdi - 2002 niveau	

#### Seneste omberegning af ejerboligværdi

Vurderingsdato	01-10-2017
Løbenummer	
Ejerboligværdi - 2001 niveau +5%	
Ejerboligværdi - 2002 niveau	



## Dine søgninger

- [-] Høyensgade 9
  - [-] BBR-oplysninger
    - Hjælp til BBR
    - BBR-meddelelse
  - [+] BBR-Grund - Høyensgade 9
  - [+] Jordstykke
  - [+] Planer
  - [+] Økonomi
    - [-] **Gældende vurdering - 2017**
      - Grundværdi
      - Ejendomsskat - 2018
    - [+] Tidligere vurderinger og salgspriser
  - [+] Tilstandsrapporter
  - [+] Kort
- [+] Eckersbergsgade 7
- [+] Eckersbergsgade 5
- [+] Eckersbergsgade 6
- [+] Olufsvej 10



### Gældende vurdering

Vurderingsdato	?	01-10-2017
Ejendomsværdi	?	4.850.000,00
Grundværdi	?	1.133.300,00
Ejerboligværdi	?	0,00
Anvendt skattegrundlag	?	917.500,00
Stuehus grundværdi	?	0,00
Ejendommens benyttelse ved vurdering	?	Beboelsesejendom
Vurderet grundareal	?	74
Antal lejligheder	?	1
PP4 eller PP4A vurdering	?	Det er ikke en pgf. 4 vurdering eller en ændret pgf. 4 vurdering
Ophøjet PP4 eller PP4A vurdering	?	Årsomvurderingen er ikke ophøjet fra en pgf. 4 vurdering
Vurderingskreds	?	8
Vurderingskreds navn	?	KØBENHAVN, TOLDBODENS
Vurderingsændring	?	Skatteident

### Seneste omberegning af ejendomsværdi

Vurderingsdato	?	01-10-2017
Ejendomsværdi - 2001 niveau +5%	?	2.415.000,00
Ejendomsværdi - 2002 niveau	?	2.800.000,00

### Seneste omberegning af ejerboligværdi

Vurderingsdato	?	01-10-2017
Løbenummer	?	
Ejerboligværdi - 2001 niveau +5%	?	
Ejerboligværdi - 2002 niveau	?	

Søg ejendom/adresse:

Tast evt. blot det første bogstav i vejnavnet og tryk søg/enter

Vejnavn:  Nr:  Etage:  Side/dørnr.:

**Søg ejendom** **Dine søgninger** **Om OIS**

**Dine søgninger**

- [-] Hilmar Baunsgaards Boulevard 10
  - [-] BBR-oplysninger
    - Hjælp til BBR
    - BBR-meddelelse
    - [+] BBR-Grund - Hilmar Baunsgaards Boulevard 2
  - [+] Jordstykke
  - [+] Planer
  - [+] Økonomi
    - [-] **Gældende vurdering - 2017**
      - Grundværdi
      - Ejendomsskat - 2018
      - [+] Tidligere vurderinger og salgspriser
  - [+] Tilstandsrapporter
  - [+] Kort
- [+] Hilmar Baunsgaards Boulevard 2
- [+] Høyensgade 9
- [+] Eckersbergsgade 7
- [+] Eckersbergsgade 5

**Gældende vurdering**

Vurderingsdato	?	01-10-2017
Ejendomsværdi	?	3.500.000,00
Grundværdi	?	542.700,00
Ejerboligværdi	?	0,00
Anvendt skattegrundlag	?	426.900,00
Stuehus grundværdi	?	0,00
Ejendommens benyttelse ved vurdering	?	Ejerlejlighed med beboelse i rækkehusbebyggelse.
Vurderet grundareal	?	0
Antal lejligheder	?	1
PP4 eller PP4A vurdering	?	Det er ikke en pgf. 4 vurdering eller en ændret pgf. 4 vurdering
Ophøjet PP4 eller PP4A vurdering	?	Årsvurderingen er ikke ophøjet fra en pgf. 4 vurdering
Vurderingskreds	?	5
Vurderingskreds navn	?	KØBENHAVN, SUNDBY VESTRE
Vurderingsændring	?	Ordinær vurdering

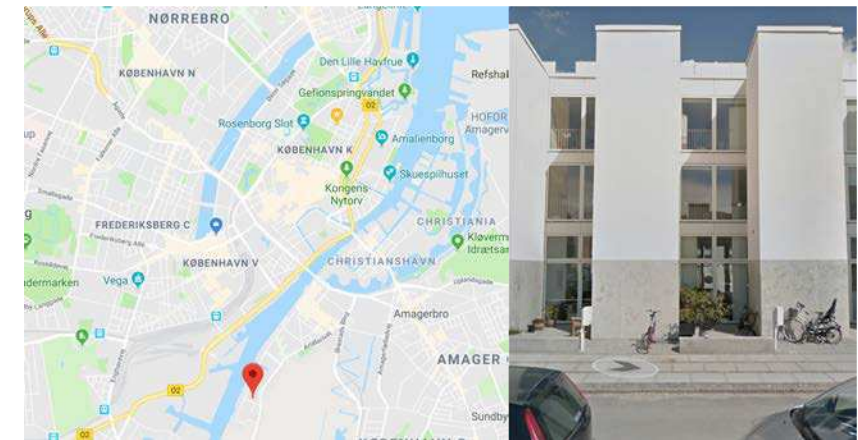


**Seneste omberegning af ejendomsværdi**

Vurderingsdato	?	01-10-2017
Ejendomsværdi - 2001 niveau +5%	?	1.942.500,00
Ejendomsværdi - 2002 niveau	?	2.200.000,00

**Seneste omberegning af ejerboligværdi**

Vurderingsdato	?	01-10-2017
Løbenummer	?	
Ejerboligværdi - 2001 niveau +5%	?	
Ejerboligværdi - 2002 niveau	?	



Vi købte i august 2014. Flyttede ind januar 2016.

**I foråret 2017 kom så  
vurderingen fra SKAT...**

- [-] Kielgade 9
  - [-] BBR-oplysninger
    - Hjælp til BBR
    - BBR-meddelelse
    - + BBR-Grund - Kielgade 9
  - + Jordstykke
  - + Planer
  - + Økonomi
    - [-] **Gældende vurdering - 2017**
      - Fradrag og fritagelser
      - Grundværdi
      - Ejendomsskat - 2018
    - + Tidligere vurderinger og salgspriser
  - + Tilstandsrapporter
  - + Kort
- + Hilmar Baunsgaards Boulevard 10
- + Hilmar Baunsgaards Boulevard 2
- + Høyensgade 9
- + Eckersbergsgade 7

#### Gældende vurdering

Vurderingsdato	?	01-10-2017
Ejendomsværdi	?	5.850.000,00
Grundværdi	?	2.496.300,00
Ejerboligværdi	?	0,00
Anvendt skattegrundlag	?	2.476.300,00
Stuehus grundværdi	?	0,00
Ejendommens benyttelse ved vurdering	?	Beboelsesejendom
Vurderet grundareal	?	131
Antal lejligheder	?	1
PP4 eller PP4A vurdering	?	Det er ikke en pgf. 4 vurdering eller en ændret pgf. 4 vurdering
Ophøjet PP4 eller PP4A vurdering	?	Årsvurderingen er ikke ophøjet fra en pgf. 4 vurdering
Vurderingskreds	?	14
Vurderingskreds navn	?	KØBENHAVN, ØSTERBROS
Vurderingsændring	?	Skatteident

#### Seneste omberegning af ejendomsværdi

Vurderingsdato	?	01-10-2017
Ejendomsværdi - 2001 niveau +5%	?	2.520.000,00
Ejendomsværdi - 2002 niveau	?	2.800.000,00

#### Seneste omberegning af ejerboligværdi

Vurderingsdato	?	01-10-2017
Løbenummer	?	
Ejerboligværdi - 2001 niveau +5%	?	
Ejerboligværdi - 2002 niveau	?	

30 naboer er i chok.

**1,9 mio. kr. mere end hvad  
salgsopstillingen satte os i udsigt.  
Det er 63.755 kr ekstra i skat om  
året – efter SKAT vel at mærke.**

Bondefanget:

**Havde vi kendt det tal fra starten,  
havde banken ikke givet grønt lys.**

**Vores samlede ejendomsskat er  
i alt på næsten 120.000 kr årligt.**

- + 342.000 kr. I Metroservitut (Det får resten af KBH helt gratis)**
- + 14.500 kr. årligt til parkering (det koster 600 kr om året i resten af KBH)**

- [-] Helsingigade 29 15 TV
  - [-] BBR-oplysninger
    - Hjælp til BBR
    - BBR-meddelelse
    - + BBR-Grund - Helsingigade 29
  - + Jordstykke
  - + Planer
  - + Økonomi
    - + **Gældende vurdering - 2017**
      - Ejendomsskat - 2018
      - + Tidligere vurderinger og salgspriser
  - + Tilstandsrapporter
  - + Kort
- + Helsingigade 29



#### Gældende vurdering

Vurderingsdato	?	01-10-2017
Ejendomsværdi	?	5.850.000,00
Grundværdi	?	242.700,00
Ejerboligværdi	?	0,00
Anvendt skattegrundlag	?	233.200,00
Stuehus grundværdi	?	0,00
Ejendommens benyttelse ved vurdering	?	Ejerlejlighed, beboelse
Vurderet grundareal	?	0
Antal lejligheder	?	1
PP4 eller PP4A vurdering	?	Det er ikke en pgf. 4 vurdering eller en ændret pgf. 4 vurdering
Ophøjet PP4 eller PP4A vurdering	?	Årsomvurderingen er ikke ophøjet fra en pgf. 4 vurdering
Vurderingskreds	?	14
Vurderingskreds navn	?	KØBENHAVN, ØSTERBROS
Vurderingsændring	?	Ordinær vurdering

#### Seneste omberegning af ejendomsværdi

Vurderingsdato	?	01-10-2017
Ejendomsværdi - 2001 niveau +5%	?	3.570.000,00
Ejendomsværdi - 2002 niveau	?	4.000.000,00

Top ↑

**Vi betaler fx tre gange mere i samlet ejendomsskat end DKs dyreste lejlighed i The Silo på 264 m<sup>2</sup>**  
**Pris = 23.500.000 kr. / Ejd.Skat = 44.000 kr.**

Stavnsbundet:

**Det er for dyrt at blive boende,  
men vi kan ikke sælge. Ingen vil  
betale 10.000,- om måneden i  
skatter, når lignende boliger i  
området koster det halve i skat.**



Der er ingen logik i, hvornår man er ejerlejlighed og hvornår man er rækkehus.

**Gårdhavehusene på Islands Brygge er ejerlejligheder. Men gårdhavehusene på Nordhavn er rækkehuse.**

**Der er tale om to nøjagtigt lige store enfamiliehuse i to plan, med egen indgang fra gaden og en lille gårdhave.**

PROBLEM NUMMER 3:

# Byggeretsprincippet

Byggeretsprincippet er utidssvarende.

**Byggeretsprincippet tager ikke  
højde for moderne bybebyggelse.  
Ifølge byggeretsprincippet er alle  
parcelhusgrunde i Danmark 800 m<sup>2</sup>.  
Vores grunde er mellem 72-131 m<sup>2</sup>**

(Når man ganger en meget dyr kvadratmeterpris i Nordhavn med 800, så får man i sagens natur et urimeligt højt tal.)

- [-] Kielgade 9
  - [-] BBR-oplysninger
    - Hjælp til BBR
    - BBR-meddelelse
    - + BBR-Grund - Kielgade 9
  - [-] Jordstykke
    - Matrikel - 2ap - Frihavns kvarteret, København
  - + Planer
  - + Økonomi
    - [-] Gældende vurdering - 2017
      - Fradrag og fritagelser
      - Grundværdi
      - Ejendomsskat - 2018
      - + Tidligere vurderinger og salgspriser
  - + Tilstandsrapporter
  - + Kort
- + Hilmar Baunsgaards Boulevard 10
- + Hilmar Baunsgaards Boulevard 2
- + Høyensgade 9
- + Eckersbergsgade 7

#### Grundværdispecifikationer

Grundværdiområdenummer	?	214AI
Nummer	?	3
Specifikation af grundværdi	?	
Areal/antal	?	0,00
Prisbetegnelse	?	Nedslag i forbindelse med regulering af årsomvurderet ejendom
Enhedsbeløb	?	-64.000,00
Beregnet bidrag til grundværdi	?	-64.000,00

#### Grundværdispecifikationer

Grundværdiområdenummer	?	214AI
Nummer	?	2
Specifikation af grundværdi	?	
Areal/antal	?	1,00
Prisbetegnelse	?	Byggeretspris ved standardberegning
Enhedsbeløb	?	2.200.000,00
Beregnet bidrag til grundværdi	?	2.200.000,00

#### Grundværdispecifikationer

Grundværdiområdenummer	?	214AI
Nummer	?	1
Specifikation af grundværdi	?	
Areal/antal	?	131,00
Prisbetegnelse	?	Kvadratmeterpris ved standardberegning
Enhedsbeløb	?	2.750,00
Beregnet bidrag til grundværdi	?	360.250,00

PROBLEM NUMMER 4:

**Ny boligpakke på vej.  
Indtil da: Betal, betal, betal.**

Ny boligpakke på vej. Men vi er fanget imellem to paradigmer.

**Vi bliver vurderet ud fra  
et nyt paradigme. Men vi  
beskattes ud fra det gamle.**

**Først når grundskyldspromillen for Københavns Kommune i 2021 sættes ned fra 34 til forventeligt 12,6 bliver vi ligestillet med resten af KBH's boligmarkedet. Naturligvis forudsat, at vores nye vurdering ikke igen bliver tre gange højere end sammenlignelige boliger i København.**

Vi klynger os til håbet om, at den nye boligpakke redder os:

**Men den trædder først i kraft i 2021. I årene 2018, 2019 og 2020 må vi derfor betale en ekstraordinær høj grundskyld.**

Indtil da koster det os i alt **190.000 kr. ekstra** i grundskyld henover de tre år – og nu er de nye vurderinger så oven i købet forsinket...



PROBLEM NUMMER 5:

# Den automatiske tilbagebetalingsordning

Vi rammes af endnu en 'lomme' i den nye boligpakke.

**Den automatiske tilbagebetalingsordning gælder ikke nybyggeri.  
For kun ejere, der viser sig, at have betalt for meget i årene 2011 til 2018 får penge tilbage.**

Regneeksempel på vores bolig fra den nye boligpakke:

**Estimat for beregningsgrundlag:**

Ejd.værdiskat, (9 mio x 80%)	= 7,2 mio kr. x 0,55%	= 39.600 kr.
Grundskyld, 2,6 mio x 1,26%		= 31.500 kr.
<b>I alt</b>		<b>= 71.100 kr.</b>

**Det er stadig en forskel på næsten 50.000 kr. om året, som vi lige nu betaler mere. Så ud fra den nye pakkes regnemåde, betaler vi også langt mere end hensigten.**

FORSLAG:

**Forlæng den automatiske  
tilbagebetalingsordning,  
så den også gælder for meget  
betalt skat i årene 2018-2021.**

**Historien gentager sig...**



Showroom i Pakhus  
54 på Klubiensvej 1,  
2150 Nordhavn

Ejerlejlighed, 158 m<sup>2</sup>

Sundkaj 71 st. tv, Ejl.nr. 21  
2150 Nordhavn

## Sundmolehusene: Velfortjent livsnydelse i den grønne metropol



Showroom i Pakhus 54 på Klubiensvej 1, 2150 Nordhavn

Projektbeskrivelse:

Der findes et sted, som ligger ud til Øresund, selvom det er en del af Østerbro. Det er et sted, hvor grønt og blått mødes i en rolig og harmonisk helhed. Lige der - midt mellem himmel og hav - ligger Sundmolehusene som tre organiske bygningskroppe i skiftende højder med et varieret facadeudtryk. De mange altaner, taghaver og udearealer kombineret med den omkringliggende beplantning skaber en oplevelse af at være midt i naturen, selvom man er en del af byen med dens mange tilbud om shopping, kultur og aktiviteter.

### Økonomi

Kontantpris	<b>7.795.000 kr.</b>
Ejerudgift pr. md.	<b>6.731 kr.</b>
Kvm. pris <sup>?</sup>	<b>49.335 kr.</b>
Udbetaling	<b>390.000 kr.</b>
Brutto/Netto <sup>?</sup> ekskl. ejerudgift	<b>34.334 / 29.357 kr.</b>
<a href="#">Låneberegner</a>	
Prisudvikling	<b>0%</b>

Giv et uforpligtende prisforslag - [mere info](#)

### Fakta

Byggeår	<b>2017</b>
Boligareal	<b>158 m<sup>2</sup></b>
Etage	<b>0</b>
Antal rum	<b>5</b>
Elevator	<b>Ja</b>
Gårdmiljø	<b>Ja</b>
Altan	<b>Ja</b>
Sagsnr.	<b>148N00083</b>
Ejendomsværdi i kr.	<b>7.795.000</b>
Heraf grundværdi i kr.	<b>789.385</b>
Vurderingsår	<b>2017</b>



## NYT RÆKKEHUS MED EKSTRA MATERIALEVALG

Se flere billeder

Adresse: Sundkaj 61, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: 8.445.000

Sagsnr.: 602140  
Ejerudgift/md.: 6.551

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 3 p Frihavns kvarteret, København  
BFE-nr.:  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)  
Vej: Privatvej; vejvedligeholdelse  
Kloak: Offentlig  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 2017

#### Arealer

Grundareal udgør: 72 m<sup>2</sup>  
- heraf vej: 2 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Tingbogsattest  
Hovedbyg. bebyg. areal: 45 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 45 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 19 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 154 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 0 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge: BBR-ejermeddelelse  
- af dato: 08.04.2018

#### Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2017  
Offentlig ejendomsværdi: 7.036.000 kr.  
Heraf grundværdi: 812.000 kr.  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.200.000 kr.  
Grundskatteloftværdi: 812.000 kr.

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Induktionskogeplader, Indbygningsovn, Køle-/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler. Alt i AEG. Emhætte  
Exhausto.

Sundkaj 61  
2150 Nordhavn

Boligtype	Rækkehus
Størrelse	154
Kontantpris	8.445.000
Ejerudgift pr. md.	6.551

Kom ud og se boligen

Giv et bud

Hent salgsmateriale

Gem





**Medarbejder:** Vi kender ikke nyt vurderingssystem for 1,7 millioner boliger



## Købere af nye boliger lokkes i skattefælde

Boligkøbere skal betale 5000 kroner ekstra hver måned, fordi Skats vurdering blev firedoblet

Lørdag d. 29. sep. 2018 - kl. 22:55

31



## Pas på: Projektkøb risikerer at udløse skattesmæk

### Information

#### Købere af nye boliger lokkes i skattefælde

Boligkøbere skal betale 5000 kroner ekstra hver måned, fordi Skats vurdering blev firedoblet.

30. september 2018 kl. 14:47

Kommentarer (0)

ERHVERV - 29. sep. 2018 - 22.28 | Opdateret 8 timer siden

#### Købere af nye boliger lokkes i skattefælde

#### Boligkøbere lokkes i skattefælde - skal betale 10.000 kr. i boligskat månedligt



## Projektkunder på herrens mark: Skat kan blive fordoblet

Købere af nybyggeri kan komme i klemme op til dagen, hvor det nye skattesystem for boliger træder i kraft. De risikerer ifølge ekspert at skulle betale langt mere i skat end forventet



#### Chok over ejendomsvurdering: Børnefamilie i nybygget rækkehus skal betale 10.000 kroner i boligskat om måneden

Familier, der køber nye boliger i tiltro til, at boligskatten bliver som beregnet af Skat og ejendomsmæglerne, får sig en ubehagelig overraskelse. For nogle en ekstraregning på





***”Den nuværende tilstand må betegnes som absolut uacceptabel i forhold til retssikkerheden.”***

Torben Liborius, Erhvervspolitisk Direktør, Dansk byggeri

dansk byggeri



***”Den offentlige myndighed, der opkræver skat, må også kunne give forbrugerne korrekt oplysning om, hvor meget de skal betale. Vi vil bede om et hastemøde med skatteministeren.”***

Torben Strøm, formand Dansk Ejendomsmæglerforening

POLITIKEN MENER

# Leder: Det er skandaløst, at staten ikke får styr på boligskat

LEDER 5. OKT. 2018 KL. 07.34

# Der er noget galt i Danmark

1. Når det lader sig gøre, at gennemføre så stor en handel, som et huskøb er, uden at have nogen som helst forudsætning for at vide, hvad den endelige grundvurdering og dermed den samlede ejerudgift kommer til at lyde på. Det må være muligt at vurdere en grund før byggeriet står færdigt. Grundværdi er jo netop grundens værdi i ubebygget stand.
2. Når måden man beregner en byggeretspris på tager udgangspunkt i en bedaget antagelse om at en gennemsnitsgrund er 800 m<sup>2</sup> stor. Det passer ikke til moderne bybebyggelse, hvor nye typer byhuse på meget små grunde skyder frem.
3. Når man i tre år kan efterlades i ingenmandsland mellem to skatteparadigmer, hvor man vurderes efter er nyt, men beskattes efter et gammelt – uden at der er taget højde for det i den nye boligpakke.

# **Plan til 20 milliarder: Gigantisk kunstig ø ud for København skal skaffe nye boliger til 35.000 og klimasikre hovedstaden**

Regeringen vil bygge ny ø ud i vandet ved Refshaleøen, Lynetteholmen, hvor der skal bygges boliger til 35.000. Grundsalg skal skaffe penge til metro og ringvej med brugerbetaling rundt om København. »Et Kinderæg«, siger Lars Løkke Rasmussen

# Tak for jeres tid.

Kontakt:

Peter Thielst Jessen  
Kielgade 9, 2150 Nordhavn

[peter@thielst.dk](mailto:peter@thielst.dk)

Telefon 25 57 21 30