



Tom Jensen
tj@skbolig.dk

Sagsnr.
2017-0395686

Dokumentnr.
2017-0395686-2

**Ejendommen matr.nr. 668 Sankt Annæ Vester Kvarter,
København, ejerlejlighedsnr. 5, Adelgade 1, 2. 24.- Københavns
Kommunes tilbagekøbsret**

Du har anmodet om et tilbud på udskydelse af Københavns
Kommunes tilbagekøbsret.

Retningslinierne for både frikøb og udskydelse fremgår af vedlagte
bilag.

*

Deklaration

Ifølge deklARATION tinglyst den 7. december 1962 kan Københavns
Kommune tidligst i år 2050 tilbagekøbe ejendommen for 38.652 kr.
uden tillæg for bygningernes værdi.

Ejendommens vurdering

Ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2015 er ejendommen
vurderet til ejendomsværdi 1.750.000 kr., heraf grundværdi 215.800
kr.

Beløb for udskydelse

	Beløb i kr.	Tinglysningsafgift	I alt kr.
Udskydelse til år 2052	35.544	1.660	37.204

Betalingsfrist

Ved beregningen af beløbet for udskydelse indgår tre elementer: 1)
den offentlige ejendomsvurdering, 2) beregningsåret og 3)
kalkulationsrenten.

Ad 1) den offentlige ejendomsvurdering

Beløbet for udskydelse beregnes ud fra den senest offentliggjorte
offentlige ejendomsvurdering.

Hvis vurderingen ændres eller reguleres, inden betalingen er modtaget
hos os, skal beregningen også ændres, og dette tilbud vil derfor ikke
længere være gældende.

**Ejendomshandler og -
rettigheder**

Borups Allé 177
2400 København NV

EAN nummer
5798009804723

Hvis du herefter fortsat ønsker at udskyde tilbagekøbsretten, skal du derfor anmode os om et nyt tilbud, der så vil blive beregnet på grundlag af den nye vurdering.

Hvis du vil have oplyst datoen for offentliggørelse af de nye offentlige ejendomsvurderinger, kan du henvende dig til SKAT.

Ad 2) beregningsåret

Da kommunens tilbagekøb ifølge deklARATIONEN kan ske i april måned i tilbagekøbsåret, beregnes beløbet for udskydelse endvidere ud fra et beregningsår, der løber fra 1. april til 31. marts.

Hvis den offentlige vurdering ikke ændres, gælder beløbet til og med den førstkommende 31. marts.

Ad 3) kalkulationsrenten

Kalkulationsrenten i indeværende beregningsår er 2,2 %.

Den offentlige ejendomsværdi reduceret med tilbagekøbssummen tilbagediskonteres fra tilbagekøbsåret til indeværende år med kalkulationsrenten.

* *

Ovenstående beløb for udskydelse gælder således, hvis vi har modtaget betalingen i henhold til dette tilbud senest den 28. marts 2018 (den 29., 30. og 31. marts 2018 er ikke bankdage), og vurderingen ikke er ændret eller reguleret, inden beløbet er modtaget hos os.

* *

Når beløbet er modtaget, er beregningen derimod endelig, og ændring i ejendommens offentlige vurdering efter betalingsdagen er derfor uden betydning, uanset om vurderingen stiger eller falder.

Betalingsform

Bankoverførsel til konto i Danske Bank:	0216 4069-177-859
Som reference bedes overførslen påført:	SAV 668 5

Tro og love erklæring

Vedlagt erklæring skal underskrives af ejeren og indsendes samtidig med betalingen.

Når beløbet er modtaget, sørger vi for, at deklARATIONEN ændres. Vi vil orientere herom.

Omvurdering

SKAT har suspenderet den generelle adgang til at begære omvurdering af den offentlige ejendomsvurdering frem til år 2018/2019. Borgerrepræsentationen har derfor ved sin beslutning af 8. oktober 2015 givet mulighed for at rekvirere en konkret ejendomsmæglervurdering af en ejendom med tilbagekøbsret. Vurderingen udarbejdes af en ejendomsmægler og skal indhentes via Københavns Kommune. Vurderingsrapporten bekostes af ejer, og den indhentede vurdering vil – uanset om den er højere eller lavere end den offentlige vurdering – herefter danne grundlag for beregningen af beløbet for udskydelse. Muligheden for at rekvirere en konkret vurdering gælder, så længe SKAT har suspenderet muligheden for at begære omvurdering.

Internet

På www.kobenhavnsejendomme.kk.dk/artikel/tilbagekoebsret er der oplysninger om Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder og en model til beregning af beløbet for frikøb og udskydelse.

Skat

Hvis du har foretaget skattemæssige afskrivninger som følge af tilbagekøbsretten, kan du kontakte SKAT for information om de skattemæssige konsekvenser af et frikøb eller en udskydelse af tilbagekøbsretten.

Har du spørgsmål i øvrigt, er du velkommen til at ringe til os på tlf. nr.
51 37 22 15.

Med venlig hilsen



Tobias Pedersen
Stud. jur.

Bilag:

Tro og love erklæring

Retningslinjer for beregning af frikøbs- og udskydelsesbeløb

TRO OG LOVE ERKLÆRING

**Ejendommen matr.nr. 668 Sankt Annæ Vester Kvarter,
København, ejerlejlighedsnr. 5, Adelgade 1, 2. 24.- Københavns
Kommunes tilbagekøbsret**

I forbindelse med anmodning om udskydelse af Københavns Kommunes tinglyste tilbagekøbsret på ovennævnte ejendom erklærer undertegnede på tro og love, at der siden seneste offentlige vurdering af ejendommen

ikke er afsluttet forbedringsarbejder i henhold til saneringsloven eller byfornyelsesloven, som der ikke er taget hensyn til ved den offentlige vurdering, og

ikke er afholdt omkostninger til vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, der overstiger et beløb svarende til 25 % af seneste offentlige ejendomsvurdering.

Tro og love erklæringen afgives under strafansvar for rigtigheden heraf.

Den

Som ejer af ejendommen

Retningslinier for frikøb og udskydelse af Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder i henhold til den midlertidige frikøbsordning – vedtaget af Borgerrepræsentationen den 30. marts 2017

Frikøb

Frikøb medfører, at deklarationen om kommunens tilbagekøbsret til ejendommen aflyses og falder bort. Frikøb sker ved betaling af et kontant beløb, som beregnes således:

Såfremt kommunen *skal betale erstatning for bygninger*, reduceres grundværdien, der fremgår af ejendomsmæglervurderingen, med tilbagekøbssummen. Dette beløb tilbagediskonteres fra tilbagekøbsåret til indeværende år med en diskonteringsrente på 2,2 % p.a.

Såfremt kommunen *ikke skal betale erstatning for bygninger*, reduceres ejendomsværdien, der fremgår af ejendomsmæglervurderingen, med tilbagekøbssummen. Dette beløb tilbagediskonteres fra tilbagekøbsåret til indeværende år med en diskonteringsrente på 2,2 % p.a.

Udskydelse

Udskydelse medfører, at året for kommunens tilbagekøbsret til ejendommen ændres ved tinglysning af påtegning på deklarationen med angivelse af det nye tilbagekøbsår.

Udskydelse kan ske i op til 35 år fra anmodningen herom og sker ved betaling af et kontant beløb, som beregnes således:

Uanset om kommunen skal betale erstatning for bygninger eller ej, beregnes udskydelsesbeløbet med udgangspunkt i den gældende offentlige ejendomsvurdering som differencen mellem frikøbsbeløbet, beregnet på grundlag af det hidtidige tilbagekøbsår, og frikøbsbeløbet, beregnet på grundlag af det nye tilbagekøbsår.

Vurdering

Såfremt kommunen ikke skal betale erstatning for bygninger, skal ejeren i forbindelse med frikøb eller udskydelse afgive en erklæring på tro og love. I erklæringen bekræftes det for det første, at der ikke på ejendommen er afsluttet forbedringsarbejder i henhold til sanerings- eller byfornyelsesloven. Derudover bekræftes det for det andet, at der ikke på ejendommen er afholdt omkostninger til forbedring og vedligeholdelse, som overstiger et beløb svarende til 25 % af ejendomsmæglervurderingen ved frikøb eller den seneste offentlige ejendomsvurdering ved udskydelse. Erklæringen dækker perioden fra ejendomsmæglervurderingen og indtil erklæringen underskrives ved frikøb, og erklæringen dækker perioden fra den seneste offentlige vurdering og indtil erklæringen underskrives ved udskydelse.

Kan ejeren ikke afgive sådan erklæring, skal der foretages en særskilt og udvidet ejendomsmæglervurdering.