



Bilag 4 - Oplysninger om fordeling af boligskat

Rullestenen

1 Ejerlejligheder i Bofællesskabet Rullestenen

- 1.1 Din nye ejerlejlighed i Bofællesskabet Rullestenen er beliggende på ejendommen matr.nr. 11av og 11f Vestermarken, Roskilde Jorder, beliggende Indfaldet 21, 4000 Roskilde – herefter benævnt ”Hovedejendommen”.

På det tidspunkt, hvor du overtager din nye ejerlejlighed, er ejerlejligheden endnu ikke selvstændigt vurderet af Vurderingsstyrelsen. Her foreligger kun en ejendomsvurdering af Hovedejendommen.

- 1.2 Vurderingsstyrelsen vil forventeligt – som reglerne er nu, jf. desuden pkt. 3.3 – foretage selvstændig vurdering af din ejerlejlighed ved den almindelige vurdering pr. 1. januar 2024. Det indebærer, at der formentlig først med virkning fra skatteåret 2025 foreligger en selvstændig ejendomsskattebillet for din ejerlejlighed.

Sælger har ikke indflydelse på og er ikke ansvarlig for, hvornår din ejerlejlighed bliver selvstændigt vurderet, eller om ejendomsvurderingen udskydes, eller reglerne herom ændres.

Indtil der foreligger en selvstændig ejendomsskattebillet for din ejerlejlighed, betaler du i henhold til din ejerlejligheds fordelingstal en forholdsmæssig andel af de årlige ejendomsskatter, der påhviler Hovedejendommen, jf. pkt. 2.

- 1.3 Grundejerforeningen er via Ejerforeningen ansvarlig for at fordele og opkræve ejendomsskat, indtil der foreligger en selvstændig ejendomsskattebillet.

2 Grundlaget for beregning af ejendomsskat frem til selvstændig vurdering

- 2.1 For så vidt angår Hovedejendommen er det forventet, at Vurderingsstyrelsen i forbindelse med næste offentlige vurdering af Hovedejendommen vil beregne ejendomsskattebyrden på baggrund af det antal byggeretter, som lokalplanen giver mulighed for at opføre på Hovedejendommen.
- 2.2 Den vedlagte ejendomsskattebillet, jf. pkt. 5.1, gengiver således ikke den reelle ejendomsskattebyrde, der påhviler Hovedejendommen.
- 2.3 Indtil der foreligger en selvstændig ejendomsskattebillet for din ejerlejlighed, tages der på baggrund af ovenstående forbehold for, at beregningen af din ejerlejligheds forholdsmæssige andel af de årlige ejendomsskatter, der påhviler Hovedejendommen, kan ske på den af de måder, som er beskrevet nedenfor, der er mest retvisende i forhold til den reelle ejendomsskattebyrde, der påhviler din ejerlejlighed:



- (1) *En forholdsmæssig andel af de årlige ejendomsskatter, der i henhold til den aktuelle ejendomsskattebillet påhviler Hovedejendommen, jf. pkt. 5.1*

I så fald beregnes ejendomsskatten som følger, indtil der foreligger en selvstændig ejendomsskattebillet for ejerlejligheden:

Ved den offentlige ejendomsvurdering af 2. oktober 2019 for Hovedejendommen, som den vedlagte ejendomsskattebillet er baseret på, jf. pkt. 5.1, vedrørte det vurderede grundareal 4.794 m², hvoraf vej udgjorde 45 m² vej.

Det samlede fordelingstal for Ejerforeningen Rullestenen er opgjort til 4.467.

- (2) *En forholdsmæssig andel af den ejendomsskattebyrde, der påhviler Hovedejendommen på grundlag af antallet af byggeretter, der anvendes til opførelsen af byggeri på Hovedejendommen ganget med den til enhver tid værende sats fra Vurderingsstyrelsen pr. byggeret*

I så fald beregnes ejendomsskatten som følger, indtil der foreligger en selvstændig ejendomsskattebillet for ejerlejligheden:

Det samlede fordelingstal for Ejerforeningen Rullestenen er opgjort til 4.467.

Indtil der foreligger en selvstændig ejendomsskattebillet for ejerlejligheden, kan din ejerlejligheds forholdsmæssige andel af de årlige ejendomsskatter, der påhviler Hovedejendommen, opgøres som følger med begge ovennævnte metoder:

$$= \frac{[\text{beløb}]}{4.467 \text{ m}^2} \times [\text{ejerlejlighedens fordelingstal}] = [\text{beløb}]$$

Idet det anvendte beløb udgør summen af den til enhver tid værende sats fra Vurderingsstyrelsen pr. byggeret ganget med det samlede antal byggeretter, der anvendes til opførelsen af byggeri på Hovedejendommen, og idet det anvendte beløb fordeles på Hovedejendommens samlede fordelingstal på 4.467, der ganges med din ejerlejligheds tinglyste areal for at kunne beregne den forholdsmæssige andel af den ejendomsskattebyrde, der påhviler Hovedejendommen.

3 Kommende boligskatter

- 3.1 Der henvises til salgsopstillingen med et erfaringsbaseret skøn over de forventede kommende boligskatter, herunder ejendomsskatter og ejendomsværdiskatter, idet der udtrykkeligt gøres opmærksom på, at sælger og sælgers ejendomsformidler ikke indestår herfor. Skønnet over beregningsgrundlaget for de kommende boligskatter kan være forskelligt fra købesummen.
- 3.2 Der gøres udtrykkeligt opmærksom på, at sælger ikke indestår for, at de fremtidige ejendomsvurderinger baseres på de beregninger, der er baseret på skøn m.v. – og det kan således ikke udelukkes, at en kommende vurdering vil ligge tættere på eksempelvis købesummen med deraf følgende højere ejendomsværdiskatter og ejendomsskatter.



Side:
3 af 3

3.3 De nye boligskatteregler træder i kraft fra 2024, og der skal betales boligskat af den til enhver tid gældende offentlige ejendomsvurdering. På tidspunktet for købsaftalens indgåelse er der endnu ikke klarhed over ejerlejlighedens beskatning fremadrettet, og sælger bærer intet ansvar herfor.

4 Ejerforeningens fællesarealer

4.1 Ejerforeningens fællesareal vil bestå af fælleshuset på tinglyste 510 m². Grundarealet kan ændres som følge af nødvendige matrikulære justeringer.

4.2 Det forventes baseret på hidtidig praksis, at Vurderingsstyrelsen ved selvstændig vurdering vil værdiansætte ejerforeningens fællesareal til kr. 0,00. I perioden frem til forventet skattebetaling (på kr. 0,00) i henhold til ny ejendomsvurdering vil ejerforeningen i medfør af gældende ejendomsskattebilletter skulle afholde ejendomsskat for fællesarealerne. Udgifterne forventes at være af begrænset størrelse og indeholdes i diverseposten i ejerforeningens budget.

5 Bilag

5.1 Der vedlægges nugældende ejendomsskattebillet for Hovedejendommen for 2021.