

Brug Vurderingsportalen, når du læser om din ejendomsvurdering

På de næste sider er der nyt til dig fra Vurderingsstyrelsen. Når du læser dokumentet, kan du bruge vurderingsportalen.dk, hvis du vil vide mere, eller er i tvivl om noget.

Vurderingsstyrelsen

Ny Østergade 9-11
4000 Roskilde

Telefon: 72 22 16 26
vurdst.dk

Vurderingsportalen er din indgang til de nye offentlige ejendomsvurderinger

På Vurderingsportalen får du viden om, hvordan vi vurderer ejendomme. Får du brug for hjælp, kan du slå op i vores store samling af spørgsmål og svar. Find den på vurderingsportalen.dk/faq.

Din vurdering bygger på flere og mere detaljerede data

Et solidt datagrundlag er nemlig afgørende for at kunne skabe så ensartede og præcise ejendomsvurderinger som muligt.

[Læs mere om nye data](#)



Tryghed om din boligskat

Skattestop på ejendomsværdiskatten og skatteloft på grundskylden beskytter dig mod pludselige stigninger i boligskatterne, når din nye vurdering kommer.

[Læs mere om, hvad der sker med din skat](#)



Forsigtighedsprincip i vurderingerne

Der er altid en naturlig usikkerhed, når man vurderer en ejendom. Det skal komme dig som boligejer til gode. Derfor bliver der trukket 20 % fra din vurdering, før skatten beregnes.

[Læs mere om forsigtighedsprincippet](#)



Penge tilbage

Hvis du tidligere har betalt skat af en for høj vurdering, kan du få penge tilbage – altså en compensation. Omvendt får du ikke en ekstraregning, hvis du har betalt skat af en for lav vurdering.

[Læs mere om tilbagebetalingsordningen](#)



Test Hansen
Vurderingsvej 5
2791 Dragør

1. september 2021

Vurderingsstyrelsen
Ny Østergade 9-11
4000 Roskilde

Telefon: 72 22 16 26
vurdst.dk

Sags-id:
TEST1234567890

Vurderingsejendoms-id:
123546

BFE-nummer: **789012**

Vurdering 2020

Vi har vurderet din ejendom

Du får her vores afgørelse om den offentlige ejendomsvurdering af din ejendom på **Vurderingsvej 5, 2791 Dragør**.

Din ejendom bliver vurderet pr. 1. januar 2020. Det er det, der hedder vurderingsterminen. Vi har vurderet din ejendom, som den var ved udgangen af den 31. december 2019, altså ud fra forholdene på den dato. Vi har fastsat og beregnet værdierne ud fra de oplysninger, der er registreret om ejendommen i vores og andre myndigheders systemer. Vi kan også have taget højde for oplysninger, som vi har modtaget fra dig eller andre.

Har du rettet eller tilføjet oplysninger i forbindelse med deklARATIONEN?

Hvis du har sendt en indsigelse med rettelser eller tilføjelser til deklARATIONEN, som har betydning for ejendomsværdien, grundværdien eller begge værdier, kan du se det under tillæg og nedslag her i dette brev. Det står under ejendomsværdi eller grundværdi eller begge steder.

Hvis de oplysninger, du har sendt til os, ikke har ført til en ændring, så har du fået et separat brev fra os med en begrundelse.

Ejendomsværdi: 3.282.000 kr.

Ejendomsværdien er afrundet til nærmeste tusinde kroner og er inklusive moms.

Grundværdi: 2.652.000 kr.

Grundværdien er afrundet til nærmeste tusinde kroner og er inklusive moms

Ejendomsværdien er værdien af den samlede ejendom, det vil sige grunden, bygningerne og andet sædvanligt tilbehør til ejendommen.

Grundværdien er værdien af grunden i ubebygget stand baseret på, hvad der økonomisk set er den bedst mulige anvendelse og udnyttelse af den.

Vurderingen og din skat fra 2021

Da der er en naturlig usikkerhed forbundet med at vurdere en ejendom og en grund, kan du maksimalt komme til at betale skat af et beløb, der er 20 procent lavere end vurderingen. Det kan dog være endnu lavere end det, da du samtidig er beskyttet af et skattestop på ejendomsværdiskatten og et skatteloft på grundskylden.

Short summary in English

**We have assessed
your property**

This letter is a legal document that contains the assessment of your property. If you have any questions, please feel free to call us at (+45) 72 22 16 26.

Du kan læse mere om boligskatte på skat.dk/bolig.

Vil du vide mere om, hvordan vi vurderer ejendomme?

På vurderingsportalen.dk/bag-om-vurderingen kan du læse mere om, hvordan vi generelt fastsætter ejendomsværdien og grundværdien, trin for trin. Her finder du også vores store samling af spørgsmål og svar.

Ord og begreber markeret med ⁽¹⁾ er forklaret til sidst her i dokumentet.

Vil du regne efter?

Så skal du vide, at det ikke er sikkert, at du får helt de samme tal, som vi gør. Det skyldes, at vi afrunder de tal, vi viser. Mange tal vil være afrundet til hele tal, og nogle vil have en eller flere decimaler.

Har du spørgsmål?

Så kan du læse i vores store samling af spørgsmål og svar på vurderingsportalen.dk/faq. Du er også velkommen til at ringe til os på 72 22 16 26. På vurderingsportalen.dk/kontakt, kan du se vores åbningstider og skrive til os.

Venlig hilsen
Vurderingsstyrelsen

Sådan har vi vurderet din ejendom

På de næste sider kan du se de væsentlige oplysninger, vi har brugt, og hvordan vi har brugt dem til først at fastsætte ejendomsværdien og dernæst grundværdien.

Basisoplysninger om din ejendom

Matrikelnummer og ejerlav ⁽¹⁾	11 ek, som ligger i Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby
Grundform ⁽¹⁾	0,99
Grundareal ⁽¹⁾	715 m²
Vejareal ⁽¹⁾	0 m²
Koordinater ⁽¹⁾	N 61665666,24, E 7254156,53

Basisoplysningerne har vi fra registret Matriklen og Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.

Din ejendoms omgivelser

Afstand til jernbane	1001,0 m
Samlet areal af skov ⁽¹⁾	0,78 ha

Oplysningerne har vi fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.

Oplysninger om din ejendoms omgivelser, som vi viser her, betyder noget for ejendomsværdien og grundværdien. Vi har set på ejendommens omgivelser ud fra de koordinater, som knytter sig til din ejendom.

Sådan har vi kategoriseret din ejendom

Vi har kategoriseret din ejendom som en **ejerbolig**, nærmere bestemt som en **ejendom til helårsbeboelse**.

Ejendoms-kategorien⁽¹⁾ fastsætter vi ud fra ejendommens samlede karakter⁽¹⁾. Her indgår både oplysninger fra BBR om ejendommens registrerede anvendelse og oplysninger fra offentlige registre i øvrigt. Når vi fastsætter, hvilken type din ejerbolig er, lægger vi vægt på ejendommens registrerede anvendelse.

Oplysninger om din ejendom

Oplysninger fra BBR om boligen

Vi har brugt oplysninger, der er registreret i BBR.

Boligenhed ⁽¹⁾	Fritliggende enfamilieshus (parcelhus). (Anvendelseskode ⁽¹⁾ : 120)
Bygningens anvendelse	Fritliggende enfamilieshus (parcelhus) (Bygningens anvendelseskode ⁽¹⁾ : 120)

Boligareal ⁽¹⁾	141 m²
Bygningsnummer	1
Opførelsesår	1954
Ombygningsår	1973
Tagmateriale	1946
Ydervægsmateriale	Letbeton (lette bloksten, gasbeton)
Opvarmning	Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr og Naturgas
Toilet og bad	Ét vandskyllende toilet og ét badeværelse

Sådan har vi fastsat ejendomsværdien

Her viser vi, hvordan vi har fastsat ejendomsværdien, trin for trin. Vil du have uddybet de enkelte trin, kan du læse videre efter trinoversigten.

Trin 1	<p>Vi beregner områdets kvadratmeterpris <i>Vi ser på priseniveauet i området. Ud fra priser på solgte ejendomme, som vi kalder referenceejendomme, beregner vi en kvadratmeterpris for området.</i></p>
Trin 2	<p>Vi justerer i områdets kvadratmeterpris <i>Vi tager højde for forskelle mellem referenceejendommene og din ejendom. Vi bruger en lang række data og får en kvadratmeterpris for din ejendom.</i></p>
Trin 3	<p>Vi beregner en foreløbig ejendomsværdi <i>Vi ganger ejendommens kvadratmeterpris med bygningernes vægtede areal og får en foreløbig ejendomsværdi.</i></p>
Trin 4	<p>Vi fastsætter den endelige ejendomsværdi <i>Til sidst ser vi på, om vi har oplysninger om særlige forhold, som fører til tillæg eller nedslag⁽¹⁾.</i></p>

Trin 1

Sådan har vi beregnet områdets kvadratmeterpris

Områdets kvadratmeterpris er beregnet til **25.637 kr.**

Denne kvadratmeterpris er beregnet ud fra salgspriser for ejendomme, der er solgt inden for de seneste seks år, som ligger tættest på, og som er af samme type⁽¹⁾ som din ejendom, altså det vi kalder referenceejendomme. Dem kan du se her:

Referenceejendommene, som vi har sammenlignet din ejendom med

Ejendommene står i en bestemt rækkefølge. Første ejendom på listen tæller mere end anden ejendom osv.

	Adresse	Salgsdato	Salgspris ⁽¹⁾	Fremskrevet salgspris ⁽¹⁾	Vægtet areal ⁽¹⁾
1	Vurderingsvej 791 Dragør	2015-07-30	1.825.000 kr.	2.095.158 kr.	85,7 m ²
2	Vurderingsvej 4, 2791 Dragør	2017-04-25	2.725.000 kr.	3.003.207 kr.	105,2 m ²
3	Vurderingsvej 50, 2791 Dragør	2017-07-22	3.500.000 kr.	3.789.507 kr.	181,6 m ²
4	Vurderingsvej 15, 2791 Dragør	2018-09-15	3.895.000 kr.	4.026.864 kr.	168,3 m ²
5	Afgørelsesvej 9, 2791 Dragør	2018-09-10	3.025.000 kr.	3.174.802 kr.	149,9 m ²
6	Afgørelsesvej 11, 2791 Dragør	2017-06-14	4.400.000 kr.	4.780.061 kr.	167,7 m ²
7	Afgørelsesvej 30, 2791 Dragør	2017-05-23	5.200.000 kr.	5.671.128 kr.	163,9 m ²
8	Afgørelsesvej 4, 2791 Dragør	2018-06-22	4.035.000 kr.	4.252.244 kr.	138,6 m ²
9	Afgørelsesvej 21, 2791 Dragør	2014-07-09	3.675.000 kr.	4.451.817 kr.	200,6 m ²
10	Afgørelsesvej 17, 2791 Dragør	2017-05-30	3.220.000 kr.	3.506.595 kr.	165,5 m ²
11	Deklarationsvej 30, 2791 Dragør	2019-08-19	4.040.000 kr.	4.094.426 kr.	131,3 m ²
12	Deklarationsvej 54, 2791 Dragør	2016-08-19	3.885.000 kr.	4.343.540 kr.	161,2 m ²
13	Deklarationsvej 59, 2791 Dragør	2017-07-23	5.225.000 kr.	5.640.444 kr.	165,0 m ²
14	Deklarationsvej 79, 2791 Dragør	2015-09-16	3.300.000 kr.	3.857.444 kr.	173,9 m ²
15	Deklarationsvej 99, 2791 Dragør	2016-03-05	3.900.000 kr.	4.440.223 kr.	139,0 m ²

Oplysningerne om referenceejendomme har vi fra Tinglysningsretten. Det vægtede areal har vi dog selv beregnet. Her har vi taget udgangspunkt i vægte, som Finans Danmark har beregnet.

Vi har fremskrevet salgspriserne på baggrund af prisudviklingen i området.

Hver ejendom tæller med forskellig vægt(i): 1: 12,9 procent, 2: 12,0 procent, 3: 11,1 procent, 4: 10,2 procent, 5: 9,3 procent, 6: 8,4 procent, 7: 7,5 procent, 8: 6,6 procent, 9: 5,7 procent, 10: 4,8 procent, 11: 4,0 procent, 12: 3,1 procent, 13: 2,2 procent, 14: 1,3 procent, 15: 0,4 procent.

Sådan har vi udvalgt referenceejendomme:

- De er solgt inden for de seneste seks år fra vurderingsterminen, det vil sige fra den 1. januar 2014 til og med den 31. december 2019, hvor salget også senest skal være registreret.
- De er solgt i et almindeligt frit salg⁽¹⁾.
- Salg, der adskiller sig væsentligt fra andre salg, når det gælder ejendommens størrelse og pris, er sorteret fra.

- Hvis din ejendom er blevet solgt i perioden, vil den være den referenceejendom, der vægter højest.
- Er en ejendom blevet solgt flere gange, er det dog kun det seneste salg, der indgår.
- De ligger så vidt muligt i samme kommune som din ejendom, og der er taget højde for geografiske oplysninger om ikke-brofaste øer⁽ⁱ⁾.

Trin2

Sådan har vi beregnet områdets kvadratmeterpris

Vi har justeret i områdets kvadratmeterpris, så den passer til din ejendom.

Den justerede kvadratmeterpris for din ejendom er beregnet til **21.914 kr.**

Vi har justeret områdets kvadratmeterpris ned med -3.723 kr.

Din ejendom er sjældent magen til dine referenceejendomme. Vi tager derfor højde for væsentlige forskelle mellem din ejendom og referenceejendommene. Det gør vi sådan her:

Vi tager udgangspunkt i områdets kvadratmeterpris og justerer for forskelle mellem din ejendom og referenceejendommene. Det gør vi for at beregne en kvadratmeterpris for din ejendom. Til det bruger vi en model, der, ud fra et statistisk skøn, justerer i områdets kvadratmeterpris på baggrund af oplysninger om referenceejendommene og på baggrund af, hvordan forskelle i beliggenhed og bygningskarakteristika i gennemsnit påvirker prisen. Vi har vægтет ejendommene på samme måde som i trin 1.

Modellen bruger registrerede oplysninger om referenceejendommenes karakteristika, som de var på det tidspunkt, ejendommene blev solgt. Oplysninger om referenceejendommenes beliggenhed er baseret på data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering fra 2019.

På [vurderingsportalen.dk/forhold-vi-ser-på](http://vurderingsportalen.dk/forhold-vi-ser-pa) forklarer vi nærmere om de forhold, vi ser på, når vi sammenligner ejendomme med referenceejendomme.

Forskelle mellem din ejendom og referenceejendommene

Samlet betydning i procent	-15 %
----------------------------	-------

Vi har samlet justeret kvadratmeterprisen med	-3.723 kr.
---	------------

Den justerede kvadratmeterpris for din ejendom	21.914 kr.
---	-------------------

Vi beregner den samlede justering i procent ved at gange de enkelte justeringer med hinanden, det vil sige med en multiplikativ metode.

De tal, vi viser dig, har vi afrundet. På vurderingsportalen.dk/justeringer kan du finde svar på, hvordan vi beregner justeringer med den multiplikative metode.

Her kan du se, hvordan referenceejendommene adskiller sig fra din ejendom, det vil sige de forskellige forhold, som vi justerer for. Vi viser væsentlige forhold, der har betydning for justeringen i områdets kvadratmeterpris, og som har resulteret i en justering på mindst to procent. Hvis der er andre forhold, som hver især fører til en justering, der er mindre end to procent, har vi lagt dem sammen til en samlet justering. Dem viser vi som øvrige justeringer. Vi viser altså kun de væsentlige forhold, der har resulteret i en justering på mindst to procent.

På vurderingsportalen.dk/ref-ejendomme kan du finde oplysninger om de forskellige forhold for dine referenceejendomme.

Her er de væsentlige forhold, der justerer områdets kvadratmeterpris op:

Øvrige justeringer ⁽¹⁾	0,3 %
-----------------------------------	-------

Her er de væsentlige forhold, der justerer områdets kvadratmeterpris ned:

Opførelsesår	-6 %
Ombygningsår	-2 %
Ydervægsmateriale	-3 %
Antal toiletter og bad	-3 %
Vægtet areal	-2 %

De tal, vi viser her, har vi afrundet til hele tal. Hvis der er "Øvrige justeringer" viser vi dog tallet med en decimal.

Trin 3

Sådan har vi beregnet en foreløbig ejendomsværdi

Den foreløbige ejendomsværdi er beregnet til **3.282.784 kr.**

Den har vi beregnet ved at gange den justerede kvadratmeterpris for din ejendom (fra trin 2) med det vægtede areal af din ejendom.

Sådan har vi vægtet arealet for din ejendom

En ejendoms forskellige typer areal påvirker dens værdi forskelligt, fx tæller en kvadratmeter i stueetagen mere end en kvadratmeter i tagetagen. Derfor kan der være forskel på det samlede areal og det vægtede areal.

Arealanvendelse	Samlet areal	Vægt i procent	Vægtet areal
Boligareal ekskl. tagetage (beregnet)	141,0 m ²	100 %	141,0 m ²
Indbygget udhus	22,0 m ²	40 %	8,8 m ²
Samlet vægtet areal			149,8 m²

Hvis du har flere bygninger med samme arealanvendelse på din grund, har vi lagt arealerne sammen. Oplysninger om arealanvendelse og areal har vi fra BBR. Vi har taget udgangspunkt i de vægte, Finans Dan-mark har beregnet.

Trin 4

Sådan har vi fastsat den endelige ejendomsværdi

Den endelige ejendomsværdi er fastsat til **3.283.000 kr.** (afrundet til nærmeste tusinde kroner).

Før vi har fastsat den endelige ejendomsværdi, har vi set på, om vi har oplysninger om særlige forhold, der ikke er taget højde for i trin 1 til 3. Det vil sige forhold, der påvirker værdien, og som kan føre til tillæg eller nedslag.

Her kan du læse om tillæg og nedslag, der påvirker ejendomsværdien

Værdien af tillæg eller nedslag **0 kr.**

Fritekst ***begrundelse for tillæg/nedslag EV VM

Vi har ikke oplysninger om særlige forhold eller fejl i data, der påvirker ejendomsværdien.

Sådan har vi fastsat grundværdien

Her kan du se, hvordan vi har vurderet grunden, trin for trin. Vil du have uddybet de enkelte trin, kan du læse videre efter trinoversigten.

Trin 1

Vi vurderer, hvordan grunden bedst anvendes og udnyttes

Vi undersøger, hvilken anvendelse og udnyttelse af din grund der giver den højeste værdi.

Trin 2

Vi beregner en foreløbig grundværdi

Vi tager udgangspunkt i prisniveauet i området og vurderer, hvad din grund ville værd, hvis der ikke var bygget noget på den.

Trin 3

Vi fastsætter en endelig grundværdi

Til sidst ser vi på, om vi har oplysninger om særlige forhold, som fører til tillæg eller nedslag⁽¹⁾.

Trin 1

Sådan har vi vurderet, hvordan grunden anvendes og udnyttes bedst muligt

Vi vurderer grunde i ubebygget stand, baseret på, hvad der økonomisk set er den bedst mulige anvendelse og udnyttelse, det vil sige det, der giver den højeste værdi. Derfor ser vi på, hvordan grunden faktisk anvendes og udnyttes⁽¹⁾, og hvilke muligheder der er efter plangrundlaget.

Anvendelse: Her ser vi både på den type af byggeri, som er opført, og på det, som kan opføres på grunden. Faktisk anvendelse kan fx være fritliggende enfamilieshus (parcelhus), og planlagt anvendelse kan fx være åben-lav bebyggelse.

Udnyttelse: Her ser vi både på den mængde byggeri, som er opført, og på det, som kan opføres på grunden. Faktisk udnyttelse kan fx være 140 kvadratmeter, og planlagt udnyttelse kan fx være en bebyggelsesprocent på 30.

Særligt for ejendomsvurderingen for 2020

Når vi ser på, hvad der er muligt efter plangrundlaget, er der ved denne vurdering to særlige forhold:

- Vi skal kun se på mulig anvendelse til boligbebyggelse eller sommerhus- og fritidsboligbebyggelse. Er det fx efter plangrundlaget muligt at bygge erhverv på din grund, skal vi altså se bort fra det.
- Hvis der står i plangrundlaget, at en del af din ejendom skal anvendes til alment boligbyggeri eller erhverv, skal vi vurdere denne del af grunden til 0 kr. Vi har som udgangspunkt kun taget højde for det, hvis du har gjort os opmærksom på det. Det skyldes, at vi for de fleste ejendomme ikke har adgang til disse oplysninger i plandataregistret Plandata.dk. Vi har derfor ikke taget højde for oplysningerne, hvis det ikke står her i vurderingen.

Udnyttelse af grunden opgør vi i etageareal⁽¹⁾. Det viser vi enten i kvadratmeter eller i procent. Vi ser på to former for etageareal:

- **Det faktiske etageareal** er det samlede areal af dit hus og eventuelle bibygninger og annekser, der kan være fordelt over flere etager. Arealet kan være mindre end det, der står i BBR, hvis du har bibygninger på grunden. Det kan det, fordi vi efter reglerne i bygningsreglementet skal trække nogle kvadratmeter fra. Det faktiske etageareal er altså det samme som den faktiske udnyttelse.
- **Det planlagte etageareal** er det beregnede antal kvadratmeter, det er muligt at bygge efter plangrundlaget. Det planlagte etageareal er altså det samme som den planlagte udnyttelse.

Oplysninger, vi har brugt til vurderingen af bedste anvendelse og udnyttelse

Vi har set på mulig anvendelse og udnyttelse af grunden.

Her kan du se det eller de plangrundlag, som gælder for din grund:a

Plangrundlag ⁽¹⁾	Villakvarter mellem Vurderingsvej og Deklarationsvej (delområde B)
Mulig anvendelse og udnyttelse	En anvendelse til Åben-lav boligbebyggelse med en udnyttelse på 40,0 procent.

Oplysninger om plangrundlaget har vi fra Plandata.dk. Her kan du se anvendelse og udnyttelse beskrevet i den enkelte plan.

Vi har også set på den faktiske anvendelse og udnyttelse af grunden

Her kan du se, hvilke oplysninger vi har:

Faktisk anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse
Faktisk udnyttelse, altså faktisk etageareal	141,0 m²

Oplysninger om faktiske forhold har vi fra BBR.

Trin 2

Sådan har vi beregnet den foreløbige grundværdi

Den foreløbige grundværdi er beregnet til **2.652.253 kr.**

Uddybning af metoden

Den foreløbige grundværdi har vi beregnet ved at:

1. beregne en ejendomsværdi af et standardhus på din grund
2. aflæse en værdi på grundværdikurven
3. justere i forhold til den bedste udnyttelse af grunden.

Vi beregner en ejendomsværdi for et standardhus på din grund

Vi tager altså udgangspunkt i det, vi kalder et "standardhus", som vi forestiller os er bygget på din grund. Dette beregner vi en ejendomsværdi for. Her bruger vi den samme metode, som da vi beregnede den foreløbige værdi af din ejendom, altså før vi tog stilling til eventuelle tillæg eller nedslag. Der er dog to forskelle:

- Vi tager udgangspunkt i områdets kvadratmeterpris og justerer for forskelle mellem referenceejendommene og standardhuset, det vil sige ikke for forskellene mellem referenceejendommene og din ejendom.
- Vi bruger standardhusets vægtede areal i stedet for din ejendoms vægtede areal.

Værdien af standardhuset placeret på din grund har vi beregnet til 3.676.074 kr.

Standardhuset er et teoretisk hus, der er defineret ud fra statistiske data om typiske ejendomme i Danmark. Det er et parcelhus i mursten fra 1970. Det har cementstentag, ydervæg af mursten, ét badeværelse, ét toilet, fjernvarme, ingen supplerende varme og et vægtet areal på 140 kvadratmeter.

Vi aflæser en værdi på grundværdikurven

Ejendomsværdien af standardhuset på din grund bruger vi til at aflæse en værdi grunden på det, vi kalder grundværdikurven.

Den aflæste værdi af din grund er 2.597.173 kr.

Grundværdikurven viser forholdet mellem ejendomsværdi og grundværdi. Kurven bygger på en lang række data, fx fra salg af ubebyggede grunde og data fra ejendomsrådgervurderinger. Du kan læse mere om kurven på Vurderingsportalen.

Vi justerer i forhold til den bedste udnyttelse af din grund

Den aflæste værdi af din grund justerer vi i forhold til den bedste udnyttelse af din grund. Vi justerer i forhold til en typisk grund på 800 kvadratmeter, hvor bebyggelsesprocenten er 30 procent. Det giver et etageareal på 240 kvadratmeter og et restareal på 560 kvadratmeter.

Da din grund ikke adskiller sig fra den typiske grund, har vi ikke justeret i din grunds værdi. Her kan du se, hvordan din grund adskiller sig fra den typiske grund, og hvad det betyder for vores fastsættelse af værdien af din grund:

Forskelle mellem den typiske grund og den bedste udnyttelse af din grund

Samlet justering i procent	2 %
Vi har samlet justeret den foreløbige værdi med	55.080 kr.

Den foreløbige grundværdi

(Aflæst grundværdi plus eller minus værdien af de samlede justeringer)

2.652.253 kr.

Vi beregner den samlede justering i procent ved at gange de enkelte justeringer med hinanden, det vil sige med en multiplikativ metode.

De tal, vi viser dig, har vi afrundet. På vurderingsportalen.dk/justeringer kan du finde svar på, hvordan vi beregner justeringer med den multiplikative metode.

Sådan adskiller din grund sig fra den typiske grund

	Den typiske grund	Bedste udnyttelse af din grund, altså den, der er mulig efter plangrundlaget	Forskel i m ²	Justering i procent
Etageareal	240 m ²	286,0 m ²	-46,0 m ²	4,3 %
Restareal	560 m ²	m ²	131,0 m ²	-2,1 %

Trin 3

Sådan har vi fastsat grundværdien

Den endelige grundværdi er fastsat til **2.653.000** kr. (afrundet til nærmeste tusinde kroner).

Før vi har fastsat den endelige grundværdi, har vi set på, om vi har oplysninger om særlige forhold, der ikke er taget højde for i trin 1 og 2. Det vil sige forhold, der påvirker værdien, og som kan føre til tillæg eller nedslag.

Her kan du læse om tillæg og nedslag, der påvirker grundværdien

Værdien af tillæg eller nedslag **0** kr.

Vi har ikke oplysninger om særlige forhold eller fejl i data, der påvirker grundværdien.



Hvis du vil klage over vurderingen af din ejendom

Det er muligt at klage over denne vurdering, når vi også har sendt meddelelser om tidligere vurderinger af din ejendom og et eventuelt tilbud om at få penge tilbage, altså en kompensation.

Når det er muligt at klage over denne vurdering, vil du høre fra os igen i et særligt brev. Brevet indeholder dokumentet "Hvis du vil klage, er det nu muligt", der beskriver dine klagemuligheder og frister. Det er hverken muligt at klage eller bede om genoptagelse, før du får dette brev.

Du skal være opmærksom på, at klagemyndighederne⁽¹⁾ kun kan ændre ejendomsværdien eller grundværdien, hvis ændringen påvirker vurderingen med mere end 20 procent.

Læs mere på vurderingsportalen.dk/klagevejledning.

Hvis der er sket ændringer på eller for din ejendom netop den 1. januar 2020

Du kan bede om, at vi ser på vurderingen for 2020 igen (genoptagelse), hvis du vil have, at vi skal vurdere ejendommen ud fra forholdene 1. januar 2020. Det skyldes, at vi har vurderet ejendommen, som den var 31. januar 2019.

Når vi ser på vurderingen igen, inddrager vi de ændringer, der er sket den dag, og du får derefter en ny vurdering. Hvis der ikke er nogen ændringer den 1. januar 2020, vil værdierne være de samme.

Du kan først bede om genoptagelse, når du får et brev i din digitale postkasse, som indeholder dokumentet "Hvis du vil klage, er det nu muligt".



Hvis du vil læse om love og regler

Her kan du læse mere om, hvilke regler vi har brugt ved vurderingen af din ejendom.

Du finder lovene på skat.dk/skattelove. Ændringslovene finder du på retsinfo.dk. Søg på lovens nummer og årstal for at finde den rigtige lov.

Relevante love

Reglerne om ejendomsvurdering står i ejendomsvurderingsloven (lovbekendtgørelse nr. 1449 af 1. oktober 2020, som ændret ved lov nr. 2227 af 29. december 2020 og lov nr. 291 af 27. februar 2021).

I skatteforvaltningsloven (lovbekendtgørelse nr. 635 af 13. maj 2020, som ændret ved lov nr. 1061 af 30. juni 2020 og lov nr. 291 af 27. februar 2021) er det nærmere beskrevet, hvordan vi håndterer indsigelser, alt efter hvornår vi modtager dem. Klagereglerne er også beskrevet i loven.

Du kan læse om loven og ændringslovene på vurderingsportalen.

Fælles regler for ejendoms- og grundværdi

Ved vurderingen af en ejendom fastsætter vi den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori, under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for ejendommen. Det står i ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 1.

Ved vurderingen fastsættes en ejendomsværdi og en grundværdi. Det står i ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 2.

Ejendomsværdien og grundværdien afrundes til nærmeste tusinde kroner. Det gør vi, fordi det står i ejendoms-vurderingslovens § 49, at ansættelser skal afrundes til nærmeste tusinde kroner. Ansættelser er et begreb i ejendomsvurderingsloven, og både ejendomsværdien og grundværdien er ansættelser.

Vi har kategoriseret din ejendom efter ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, og § 4, stk. 1, nr. 1. Ka-

tegoriseringen af ejendomme sker på baggrund af ejendommens samlede karakter. Det står i § 3, stk. 2. Ved fastsættelsen af, hvilken type ejerbolig der er tale om, lægger vi vægt på oplysninger i BBR om ejendommens registre-rede anvendelse af enheder og bygninger på grunden. Det står i § 4, stk. 2.

Vurderingsterminen for ejerboliger som din er 1. januar i lige år. Det følger af ejendomsvurderingslovens § 5, stk. 1, jævnfør stk. 2. Vurderingen i 2020 sker på baggrund af ejendommens størrelse og forholdene i øvrigt ved udgangen af den 31. december 2019. Vurderingen sker efter prisforholdene på dette tidspunkt. Det står i § 81, stk. 5.

Vi foretager vurderinger på baggrund af oplysninger fra offentlige registre eller offentlige myndigheder om grundareal, bygningsareal, beliggenhed og øvrige karakteristika vedrørende grunden og bygningerne af væsentlig betydning for vurderingen på vurderingstidspunktet, dvs. ud fra forholdene ved udgangen af den 31. december 2019. Det står i ejendomsvurderingslovens § 25, stk. 1 og § 81, stk. 5. Vi tager også hensyn til øvrige forhold, som ved udgangen af den 31. december 2019 er af væsentlig betydning for værdien af ejendommen. Det står i ejendomsvurderingslovens § 25, stk. 2 og § 81, stk. 5.

Hvis der ved fastsættelsen af ejendomsværdien eller grundværdien indgår modelberegninger, medregnes konstaterede eller påberåbte særlige faktiske forhold ikke ved ansættelsen, hvis forholdene samlet set påvirker ejendomsværdien eller grundværdien med mindre end 5 procent. Det står i ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 3.

Vi kan foretage vurderinger på baggrund af de oplysninger, vi har indhentet. Det står i ejendomsvurderingslovens § 58 a.

Hvis der er sket ændringer på eller for din ejendom netop den 1. januar 2020

Reglerne om muligheden for at få genoptaget vurderingen pr. 1. januar 2020 på baggrund af forholdene pr. 1. januar 2020 står i ejendomsvurderingslovens § 81, stk. 5 og 6.

Regler om ejendomsværdien

Definitionen af, hvad der forstås ved ejendomsværdien, står i § 16, stk. 1. Ejendomsværdien fastsættes inklusive moms. Det står i § 16, stk. 2.

Vurderingen af ejerboliger foretages på grundlag af de priser i fri handel, der er konstateret for sammenlignelige ejendomme (det vi kalder referenceejendomme) og for den pågældende ejendom selv på vurderingstidspunktet. Vurderingen foretages også på baggrund af øvrige markedsindikatorer af væsentlig betydning for vurderingen. Det står i ejendomsvurderingslovens § 24. Vi ser på salg af sammenlignelige ejendomme, som er handlet inden for seks år op til vurderingsterminen, og fremskriver salgspriserne til aktuelt niveau. En handelspris betragtes som konstateret, når endeligt overdragelsesdokument for handelen er tinglyst. Det står i § 24, stk. 2.

Regler om grundværdien

Definitionen af, hvad der forstås ved grundværdi, står i § 17, stk. 1. I samme bestemmelse står der, at grundværdien ansættes inklusive værdien af eventuelle byggemodningsarbejder. Grundværdien fastsættes inklusive moms. Det står i § 17, stk. 2. Ved ansættelsen tages der hensyn til forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, herunder tinglyste servitutter, hvis du som ejer kan godtgøre, at servitutten entydigt regulerer ejendommens anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder. Det står i § 17, stk. 3. Ved ansættelsen tages der også hensyn til eventuel mulighed for frastykning. Kan der foretages maksimalt to frastykninger, har vi forudsat at omkostninger til udmatrikulering og byggemodning af grunden vil udgøre 25.000 kr. pr. frastykning (2020-niveau), medmindre du som ejer har dokumenteret andet. Det står i § 17, stk. 5.

Ved vurderingen pr. 1. januar 2020 skal vi kun se på mulig anvendelse til boligbebyggelse eller sommerhus- og fritidsboligbebyggelse. Det står i ejendomsvurderingslovens § 85 a, 1. punktum. Hvis det står i plangrundlaget, at en del af en ejendom skal anvendes til alment boligbyggeri eller erhverv, så skal vi ikke tillægge denne del af den mulige anvendelse af grunden nogen værdi, når vi vurderer, hvad der er muligt efter plangrundlaget. Det står i § 85 a, 3. punktum.

Regler om tidsfrister

Vi skal træffe afgørelse på grundlag af de oplysninger, der foreligger ved afgørelsesperiodens indtræden. Det står i skatteforvaltningslovens § 20 b, stk. 2. Hvis vi ikke har nået at træffe afgørelse inden afgørelsesperioden slutter, skal vi træffe afgørelse på grundlag af alle de oplysninger, der foreligger på afgørelsestidspunktet. Det

står i skatteforvaltningslovens § 20 c.

Regler om klage

Reglerne om klage står i skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 1, 2 og 3, og ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 7, 8 og 9.

Ordforklaringer

Her finder du forklaringer på de ord og begreber, som vi har markeret med et lille (i) i deklARATIONEN og VURDERINGEN. Ordene er vigtige for at forstå de oplysninger, som vi bruger, når vi fastsætter værdien af din ejendom.

Anneks

Et anneks er en selvstændig mindre bygning, fx et gæstehus, der er opført på grunden, ofte tæt på hovedhuset. Annekser er ofte kendetegnet ved at være til beboelsesformål, og de tæller med i det vægtede areal og ejendommens etageareal. Et anneks kan være bygget af samme materialer som huset, fx muret og med tegltag. Se også "*Boligareal*" og "*Etageareal*".

Anvendelse og udnyttelse

Anvendelse

Her ser vi både på den type byggeri, som er opført, og på det, som kan opføres på grunden.

- *Faktisk anvendelse*: Hvilke bygninger ligger på grunden, og hvad bliver de brugt til? Det kan fx være et fritliggende enfamilieshus (parcelhus).
- *Planlagt anvendelse*: Hvilke bygninger må der bygges på grunden, og hvad må de bruges til? Det vil sige, hvilke typer af byggeri er der mulighed for at bygge ifølge plangrundlaget, fx en lokalplan? Typen af byggeri kan fx være åben-lav bebyggelse.

Udnyttelse

Her ser vi både på den mængde byggeri, som er opført, og på det, som kan opføres på grunden.

- *Faktisk udnyttelse*: Hvor stort et etageareal er der faktisk bygget på grunden? Det kan fx være 140 kvadratmeter.
- *Planlagt udnyttelse*: Hvor meget må der bygges på grunden ifølge plangrundlaget? Det vil enten stå som et antal kvadratmeter eller i procent. Der kan fx være en bebyggelsesprocent på 30.

Den faktiske udnyttelse er det samme som det faktiske etageareal.

Se også "*Etageareal*".

Anvendelseskode (enhedens)

Enhedens anvendelseskode er den registrerede oplysning i BBR, som beskriver, hvad en enhed på en ejendom bliver anvendt til. Anvendelsen er registreret som en talkode. Nogle bygninger er delt op i flere enheder, og hver enhed har sin egen anvendelseskode. En bygning kan fx både have en enhed, som bruges til bolig, og en enhed der bruges til erhverv.

Se også "*Bygningens anvendelseskode*".

Bedste måde at anvende og udnytte din grund på

Når vi vurderer grunde, skal vi se på, hvad der økonomisk set er den bedst mulige anvendelse og udnyttelse, som hvis der ikke var bygget noget på den, altså i ubebygget stand. Det vil sige, at vi vurderer, hvad der giver den højeste værdi.

Vi sammenligner det, der faktisk (kon-kret) er bygget på grunden, med det, der er muligt at bygge på den ifølge plangrundlaget. Vi ser derfor på:

- hvordan grunden rent faktisk anvendes og udnyttes

og

- hvad det er muligt at anvende og unytte grunden til ifølge plangrundlaget

Vi beregner en værdi af grunden, som hvis der var bygget det, der er muligt efter plangrundlaget. Det kan fx være tæt-lav bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 40.

Vi skal sammenligne værdien af, hvad der faktisk er bygget på grunden, med det, der er muligt at bygge på den ifølge plangrundlaget i to tilfælde: Hvis der lovligt er bygget mere på grunden, eller hvis den lovligt anvendes på en anden måde, end det der er muligt efter plangrundlaget. Så sammenligner vi de beregnede værdier, og den anvendelse og udnyttelse af grunden, der giver den højeste værdi, er dermed den bedste måde at anvende og udnytte grunden på. Se også "*Anvendelse og udnyttelse*".

Beliggenhed i øvrigt

Når vi ser på, hvordan en ejendoms beliggenhed adskiller sig fra referenceejendommenes, justerer vi for nogle konkrete forhold, fx afstand til station, kyst og stor sø. Men vi justerer også for, hvordan beliggenheden i øvrigt adskiller sig fra referenceejendommenes beliggenhed, fx om ejendommen, vi vurderer, ligger i udkanten af en by eller mere centralt. Det bruger vi ejendommens og referenceejendommenes koordinater til. Se også "*Koordinater*".

BFE-nummer

BFE er en forkortelse for Bestemt Fast Ejendom. BFE-nummeret er en fælles ejendomsidentifikation til at harmonisere grunddata om ejendomme. BFE-nummeret bruges især af Tinglysningsretten.

Bibygninger

Bibygninger er mindre bygninger på grunden, fx garage, carport, udhus, drivhus, skur, hønsehus, åbne overdækninger, overdækkede terrasser og lignende bygninger. Det er det, der hedder småbygninger i BBR. Se også "*Etageareal*".

Boligareal

Vi skelner mellem to slags boligarealer: Boligareal generelt og boligareal i tagetage. Vi ser på det på en lidt anden måde end fx BBR. Vi arbejder nemlig med det såkaldte vægtede areal. Her påvirker et boligareal i tagetagen ikke en ejendoms samlede værdi lige så meget som boligarealet i øvrige etager. Kælderareal godkendt til beboelse tæller lige så meget som det generelle boligareal. Det er kun boligarealet i tagetage, der skiller sig ud. Se også "*Vægtet areal*".

Boligenhed

En boligenhed er i BBR beskrevet som et sammenhængende areal til beboelse i en bygning. En boligenhed skal have en selvstændig adgang og være knyttet til en adresse. Boligenheden er registreret med en anvendelseskode, det kan fx være 120 – Fritliggende enfamilieshus (parcelhus). Se også "*Anvendelseskode*".

Bygningens anvendelseskode

Bygningens anvendelseskode er den oplysning fra BBR, der beskriver, hvad en bygning på en ejendom bliver anvendt til. Anvendelsen er registreret som en talkode, der optræder sammen med en kort beskrivelse af bygningen. Koden for et fritliggende enfamilieshus (parcelhus) er fx 120. Se også "*Enhedens anvendelseskode*".

Deklaration

Som noget nyt vil alle ejendommejerere kunne se de væsentlige oplysninger, vi vil lægge til grund for vurderingen af netop deres ejendom. Det er deklARATIONEN. Det er en særlig form for partshøring, som vi sender til ejere, før vi vurderer deres ejendom. På den måde får ejer mulighed for at komme med bemærkninger. Deklarationen indeholder de væsentlige oplysninger, vi har om en ejendom, og som vi vil bruge, når vi vurderer den. I deklARATIONEN viser vi også oplysninger, vi har om andre ejendomme (se også "*Referenceejendomme*"), som er væsentlige, når vi skal vurdere ejendommen.

Den, der er mulig efter plangrundlaget

I plangrundlaget for en ejendom vil der som regel stå, hvilke muligheder der er for at bruge grunden, det vil sige, hvad den må bruges til, og hvor meget der må bygges på den. Det har stor indflydelse, når vi fastsætter grundværdien.

Hvis vi vurderer, at den bedste måde at anvende og udnytte din grund på er den, der er mulig efter plangrundlaget, så vil det stå i din vurdering.

Som oftest vil den bedste udnyttelse være den bebyggelsesprocent eller det etageareal, der står i plangrundlaget. Men enkelte gange kan den bedste udnyttelse godt være en lavere bebyggelsesprocent eller et mindre etageareal, end hvad der står i plangrundlaget. Hvis grunden fx kan bebygges med 800 kvadratmeter, men den ikke er det, og andre sammenlignelige grunde i området heller ikke er bebygget med så meget, så kan det tyde på, at den bedste udnyttelse faktisk er mindre end 800 kvadratmeter.

Derfor skriver vi "den, der er *mulig* efter plangrundlaget", da udnyttelsen godt kan adskille sig fra det antal kvadratmeter, man maksimalt må bygge.

Se også "*Bedste måde at anvende og udnytte din grund på*" og "*Plangrundlag*".

Ejendommens samlede karakter

Når vi kategoriserer ejendomme, ser vi på ejendommens samlede karakter. Det vil sige, hvilken type ejendom er den, og hvad bruges den til. Vi bruger oplysningerne i BBR, men også oplysninger fra andre offentlige registre.

Den registrerede anvendelse i BBR viser, hvad bygningen primært bruges til. Fx er et fritliggende enfamilieshus (parcelhus) en ejerbolig. Selv om man fx bruger en mindre del af bygningen til erhverv, ændrer det ikke kategoriseringen som ejerbolig, fordi næsten hele bygningen bruges til beboelse.

Se også "*Ejendomskategori*".

Ejendomskategori

Når vi vurderer ejendomme, inddeler vi dem i fire hovedkategorier:

1. Ejerbolig
2. Landbrugsejendom
3. Skovejendom
4. Erhvervsvejendom, grunde i et kolonihaveområde eller anden ejendom, som ikke er omfattet af nr. 1-3.

Hovedkategorien har betydning for, hvornår vi skal vurdere en ejendom, og hvordan vi vurderer den. Der er forskel på, hvordan de fire kategorier af ejendomme vurderes.

Se også "*Ejendommens samlede karakter*".

Ejendomsværdi

Ejendomsværdien er værdien af den samlede ejendom, det vil sige grunden, bygningerne og andet sædvanligt tilbehør, dog ikke inventar. Vi vurderer den, som den var ved udgangen af den 31. december 2019.

Ejendomsværdiskat

Den skat, man betaler af ejendomsværdien, hedder ejendomsværdiskat, og den indgår i ens forskuds- og årsopgørelse.

Ejerlav

Danmark er inddelt i cirka 9.000 ejerlav, der er baseret på landets tidligere opdeling i herreder, sogne og købstæder. I dag er ejerlav en betegnelse for ejendomme og jordstykker i et bestemt område. Ejerlavet består af navnet på den landsby (område), som ejendommen tilhører, og navnet på det sogn, som ejendommen ligger i.

Etageareal

Etagearealet (det faktiske) er det samlede registrerede areal af et hus og arealet af eventuelle bibygninger og annekser. Etagearealet kan være fordelt over flere etager og betyder fx, at hvis man på sin grund har et hus, som har 50 kvadratmeter i stuen og 50 på første sal, så svarer det til 100 etagemeter. Det tal, vi viser for etagearealet, kan dog være noget andet, end hvad der står i BBR. Det vil det være, hvis der er bibygninger på en grund. I det tilfælde skal vi nemlig efter reglerne i bygningsreglementet trække nogle kvadratmeter fra alt efter hvilken type bolig, man har.

Der er også et planlagt etageareal, som er et beregnet etageareal ud fra, hvad der er muligt at bygge efter plangrundlaget. Se også "*Annekser*", "*Bibygninger*" og "*Restareal*".

Fremskrevet salgspris

Den fremskrevne salgspris er den seneste salgspris regnet frem til prisniveauet ved udgangen af den 31. december 2019. Vi beregner som udgangspunkt den fremskrevne salgspris på baggrund af prisudviklingen i kommunen, men i større byer på postnummerniveau. Hvis der er få salg, fremskriver vi på baggrund af salg i de nærmeste områder.

Frit salg

Frit salg betyder, at salget skal være sket på markedsvilkår og mellem det, der kaldes uafhængige parter. Fx må parterne ikke være i familie med hinanden, og salg på tvangsauktion tæller heller ikke med.

Grundareal

Grundarealet er arealet af din grund. Hvis der også er et vejareal, er det inkluderet i det grundareal, vi viser. Vi viser også vejarealet.
Se også "*Vejareal*".

Grundform

Grundens form har betydning for, hvordan og hvor meget af grunden, der kan bruges. Ved grundform viser vi et tal mellem 0 og 1, som vi får fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering. Tallet afspejler forholdet mellem grundens samlede areal og den del, som det kan lade sig gøre at bygge på. En grund, der er forholdsvis nem at bygge på, er nemlig oftest mere værd, end en grund, der er svær at bygge på.

- Hvis grunden har en form, så den har et stort sammenhængende rektangulært område, man kan bygge på, så har den en hensigtsmæssig grundform. Jo tættere på 1, jo mere hensigtsmæssig er grundens form.
- Hvis grunden derimod har en form, hvor det ikke kan lade sig gøre at bygge på større dele af den, så har den en uhensigtsmæssig grundform. Jo tættere på 0, jo mere uhensigtsmæssig er grundens form.

Vi viser med to decimaler.

Grundskyld

Den skat, man betaler af sin grund, hedder grundskyld

Grundværdi

Værdien af grunden i ubebygget stand baseret på, hvad der økonomisk set er den bedst mulige anvendelse og udnyttelse.

Ikke-brofaste øer

Hvis en ejendom ligger på en ø, der ikke er en bro til, er den meget forskellig fra ejendomme, der ligger på fastlandet eller på en ø, der er en bro til. Så hvis en ejendom ligger på en ikke-brofast ø, så sammenligner vi med andre ejendomme, der også ligger på ikke-brofaste øer. De er mere sammenlignelige, også selvom de afstandsmæssigt ligger længere fra ejendommen, vi vurderer.

Klagemyndighederne

Klagemyndighederne på vurderingsområdet er: Vurderingsankenævnene, Landsskatteretten og Skatteankestyrelsen. De behandler klager over vurderinger. De er uafhængige, og de er dermed ejernes garanti for, at der bliver truffet afgørelse på et neutralt og sagligt grundlag.

Koordinater

Vi bruger koordinater til at fastlægge den præcise placering af en ejendom. Koordinaterne henviser til ejendommens adressepunkt. Når vi måler afstande til fx kyst eller motorvej, bruger vi koordinaterne som udgangspunkt for målingen. Vi bruger også koordinaterne til beliggenhed i øvrigt, når vi sammenligner ejendommen med dens referenceejendomme.

Se også "*Beliggenhed i øvrigt*".

Mindstegrundstørrelse

Mindstegrundstørrelse er et begreb, man bruger, når man ser på muligheder for udstykning. Ét af kriterierne, for at man kan udstykke en grund, er, at den skal være mindst dobbelt så stor som den mindstegrundstørrelse, der

står i plangrundlaget eller Bygningsreglementet. Er mindstegrundstørrelsen i plangrundlaget fx 700 kvadratmeter, skal grunden være mindst 1.400 kvadratmeter, for at den kan udstykkes til to grunde.

Såfremt mindstegrundstørrelsen for en anvendelse, fx til åben-lav (parcelhus), ikke fremgår af plangrundlaget, så bruger vi den mindstegrundstørrelse, som fremgår af Bygningsreglementet, der gælder pr. vurderingsterminen. Fordi det ikke indeholder en mindstegrundstørrelse for tæt-lav bebyggelse (rækkehuse m.v.), bruger vi her en mindstegrundstørrelse på 700 kvadratmeter. Den svarer til mindstegrundstørrelsen for åben-lav bebyggelse (parcelhuse).

Plangrundlag

Plangrundlaget fastlægger overordnet, hvad og hvor meget man må bygge på en grund, hvilket kan have indflydelse på værdien af ejendommen. Plangrundlaget kan fx være lokalplaner, kommuneplanrammer eller landzonetilladelser.

Se også "*Den, der er mulig efter plangrundlaget*".

Referenceejendomme

Når vi vurderer en ejendom, sammenligner vi den med andre ejendomme, der er solgt i perioden fra den 1. januar 2014 til og med 31. december 2019. Det er det, vi kalder referenceejendomme. Vi udvælger ejendomme, som ligger tættest på, og som er af samme type som ejendommen, vi vurderer. Fx er rækkehuse og parcelhuse samme type, nemlig ejendomme til helårsbeboelse.

Restareal

Restarealet er forskellen mellem grundarealet og etagearealet.
Se også "*Etageareal*".

Salgspris

Den pris, som ejendommen blev solgt for ved seneste frie salg.

Samlet areal af skov

Hvis "Samlet areal af skov" står under "Din ejendoms omgivelser", er det, fordi der er skov inden for en radius af 500 meter rundt om ejendommen. Det er altså det samlede areal af skov, der kan have betydning for værdien. Størrelsen på det samlede areal af skov vises i hektar. En hektar er 100 gange 100 meter, altså 10.000 kvadratmeter. En hektar svarer til cirka to fodboldbaner.

Stor sø

Hvis "Stor sø" står under "Din ejendoms omgivelser", er det, fordi det har en betydning for ejendoms- og grundværdien. Der skal være mindst en sø, som er over 1.000 kvadratmeter og inden for en radius af 500 meter fra ejendommen, vi vurderer, for at det har betydning, når vi justerer i områdets kvadratmeterpris. Statistisk data viser nemlig, at sådan en sø har betydning for værdien. Afstanden til en stor sø er noget andet end udsigt over en sø. Det kan du læse om under "Udsigt".

Stort vandløb

Hvis "Stort vandløb" står under "Din ejendoms omgivelser", er det, fordi det har en betydning for ejendoms- og grundværdien. Vandløbet skal være over 12 meter i bredden og være inden for en radius af 1.000 meter fra ejendommen, vi vurderer, for at have en betydning, når vi justerer i områdets kvadratmeterpris. Vores viden bygger på data, vi har indsamlet om vandløbs betydning for en ejendoms værdi.

Tillæg og nedslag

Der er mange forhold, der kan påvirke ejendomsværdien, grundværdien eller begge dele. De fleste tager vi højde for, når vi beregner den foreløbige ejendoms- og grundværdi. Derudover kan der dog være særlige forhold ved ejendommen og dens omgivelser, der har væsentlig betydning for dens værdi, og derfor kan vi give tillæg eller nedslag. Tillæg øger værdien, mens nedslag sænker værdien.

Der er dog en nedre grænse: Hvis vi har brugt beregninger fra den statistiske model, kan vi kun give tillæg eller nedslag for særlige faktiske forhold, hvis det påvirker værdien med fem procent eller mere.

Trafikvej

Trafikveje er de overordnede veje mellem landsdelene, mellem bysamfund og mellem de enkelte kvarterer i en større by.

Type

Der findes forskellige typer af ejerboliger, fx ejendomme til helårsbeboelse, sommerhuse eller ejerlejligheder.

Udsigt

Udsigten i meter er et samlet tal mellem 0 og 72.000, der viser, om der fx er ingen, delvis eller fuld udsigt over hav eller sø fra en ejendom. Det betyder, at jo flere meter, der i alt er registreret over vand, jo mere udsigt over sø eller hav er der fra ejendommen. Nul meter vil altså betyde, at man slet ikke kan se hav eller sø inden for en radius af to kilometer, mens et meget højt tal kan betyde, at man bor i et hus på toppen af en bakke på en lille ø i havet. Udsigt over hav omfatter også udsigt over fjorde og havne.

Vejareal

Vejareal er det samlede areal af vej, der er på en grunds matrikel.

Se også "Grundareal".

Vægt - referenceejendommenes vægt i procent

Referenceejendommene har ikke den samme betydning, når vi fastsætter ejendoms- og grundværdien. Den ejendom, der ligger tættest på, vægter højest. Vægten i procent viser den andel, altså den vægt, som en referenceejendom indgår med, når vi fastsætter de to værdier.

Listen over referenceejendomme står i en bestemt rækkefølge. Første ejendom på listen tæller mere end anden ejendom osv. Når vi regner ud, hvor

meget de enkelte referenceejendomme skal tælle, regner vi med flere decimaler, end vi viser i oversigten. Derfor giver det ikke præcis 100 procent, hvis man lægger tallene sammen.

Vægtet areal

Det vægtede areal er en beregning af, hvordan forskellige typer bygningsareal påvirker en ejendoms samlede værdi forskelligt. En kvadratmeter i stueetagen tæller fx mere end en kvadratmeter under skråtag. Derfor er der ofte forskel på bygningens samlede areal og det vægtede areal.

Kilder

Vi får oplysninger fra mange forskellige registre. Her kan du læse lidt om dem og finde eksempler på, hvilke oplysninger vi får fra hvem. Du kan også læse mere på de forskellige registres hjemmesider, som vi henviser til.

Bygnings- og Boligregistret (BBR)

BBR er et register med oplysninger om alle bygninger og boliger i Danmark. Der er mange oplysninger om hver enkelt bygning, fx hvor de ligger, hvad de bruges til, deres størrelse og alder. Du kan læse mere på bbr.dk.

Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR)

ESR er et landsdækkende register, der indeholder oplysninger om ejerforhold, matrikler, vurderinger og ejendoms-skatte. ESR anvendes af statslige, amtskommunale og kommunale myndigheder samt af private virksomheder til løsning af administrative, lovgivningsmæssige og planlægningsmæssige opgaver. Du kan læse mere om ESR på ejendomsinfo.dk/ois-esr, og du kan slå ejendomme op på ejendomsinfo.dk.

Matriklen

Registret Matriklen er det danske register over opdeling og placering af fast ejendom, altså jordstykker og bygninger. Matriklen indeholder bl.a. matrikelregister, -kort og -arkiv, opmålinger og andre matrikeloplysninger. Matriklen hører under Geodatastyrelsen, og du kan læse mere på gst.dk/matriklen.

Plandata.dk

Plandata.dk er et digitalt register for fysisk planlægning i Danmark. Det er her, vi får oplysninger om bl.a. plangrundlaget. Formålet med Plandata.dk er at sikre let adgang til offentlige planer, der beskriver lokal, kommunal og regional planlægning. Du kan læse mere på plandata.dk.

Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering (SDFE)

SDFE er indgangen til mange slags oplysninger, fx skråfotos, luffotos, kort og Danmarks højdemodel. Det er herfra, vi får oplysninger om fx afstande, grundform og udsigt. På sdfе.dk kan du læse mere om de forskellige slags oplysninger.

Tinglysningsretten

Tinglysningsretten registrerer oplysninger om ejerforhold, pantsætning og servitutter i Tingbogen. Tinglysning er den offentlige registrering, efterprøvelse og offentliggørelse af rettigheder over fast ejendom, andelsboliger mv. Rettighederne offentliggøres i Tingbogen. Tinglysning kan være en betingelse for, at rettigheden er gyldig og beskyttet. Al tinglysning foregår nu digitalt via tinglysning.dk, hvor du kan læse mere.

