

## 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](http://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](http://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](http://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](#)



**Vurderingsstyrelsen**Ny Østergade 9-11  
4000 RoskildeTelefon: 72 22 16 26  
vurdst.dk

Sags-id:

Vurderingsejendoms-  
id: **12345**BFE-nummer: **67890**

## Vi skal snart vurdere din ejendom – har vi de rigtige oplysninger?

Vi skal snart vurdere din ejendom på **Vurderingsvej 1, 2870 Dyssegård**.

Her får du de oplysninger, som vi mener er væsentlige for den nye vurdering. Det er det, der er deklARATIONEN<sup>(1)</sup>. Vi regner med at sende vurderingen til dig inden for 10 uger.

Din ejendom bliver vurderet pr. 1. januar 2020. Det er det, der hedder vurderingsterminen. Vi vurderer den, som den var ved udgangen af den 31. december 2019, altså ud fra forholdene på den dato.

### Hvis du er enig

Så skal du ikke gøre noget. Vi giver dig besked, når vurderingen er klar.

### Er der fejl i data, eller mangler der oplysninger?

Så giv os besked om det. Vi skal have dine bemærkninger senest 4 uger efter dette brevts dato. Det kan du læse mere om i afsnittet "Sådan retter eller tilføjer du oplysninger".

### Vil du vide mere om, hvordan vi vurderer ejendomme?

På [vurderingsportalen.dk/bag-om-vurderingen](http://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 <sup>(1)</sup> er forklaret til sidst her i din deklARATION.

### Short summary in English

**We will assess your property soon - do we have the right information?**

*This notice contains the information that we believe is essential for the assessment of your property. If you have any questions, please feel free to contact us at (+45) 72 22 16 26.*

### 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.

### Har du spørgsmål?

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

Venlig hilsen  
Vurderingsstyrelsen

## Vi vil bruge disse oplysninger, når vi vurderer din ejendom

Her kan du se de oplysninger, som vi mener er væsentlige, når vi skal fastsætte ejendomsværdien og grundværdien.

**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.

### Basisoplysninger om din ejendom

Matrikelnummer og ejerlav <sup>(1)</sup>	<b>32ct, som ligger i Kgs. Lyngby By, København</b>
Grundform <sup>(1)</sup>	<b>0,79</b>
Grundareal <sup>(1)</sup>	<b>691 m<sup>2</sup></b>
Vejareal <sup>(1)</sup>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
Koordinater <sup>(1)</sup>	<b>N 6182359, 51 E45325, 3</b>

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

## Din ejendoms omgivelser

Afstand til jernbane	<b>132,0 m</b>
Afstand til trafikvej <sup>(1)</sup>	<b>282,0 m</b>
Afstand til motorvej eller motortrafikvej	<b>656,0 m</b>
Afstand til station	<b>350,0 m</b>

*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 omgivelserne ud fra de koordinater, som knytter sig til din ejendom.*

## Sådan forventer vi at kategorisere din ejendom

Vi vil kategorisere din ejendom som en **ejerbolig**, nærmere bestemt som en **ejendom til helårsbeboelse**.

Ejendoms-kategorien<sup>(1)</sup> fastsættes ud fra ejendommens samlede karakter<sup>(1)</sup>. 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.

## Vi vil bruge disse oplysninger, når vi fastsætter ejendomsværdien

Vi tager højde for en lang række oplysninger, fx ejendommens opførelsesår og byggematerialer, grundens størrelse, afstande til natur og infrastruktur og prisniveauet for sammenlignelige ejendomme i området.

### Oplysninger fra BBR om boligen

Hvis der er fejl i oplysninger, der kommer fra BBR, har du pligt til selv at rette dem. Det kan du gøre gennem Ret BBR-oplysninger på [bbr.dk/ret](http://bbr.dk/ret).

Boligenhed <sup>(i)</sup>	<b>Fritliggende enfamilieshus (parcelhus).</b> (Anvendelseskode <sup>(i)</sup> : <b>120</b> )
Bygningens anvendelse	<b>Fritliggende enfamilieshus (parcelhus)</b> (Bygningens anvendelseskode <sup>(i)</sup> : <b>120</b> )
Boligareal <sup>(i)</sup>	<b>81</b>
Bygningsnummer	<b>1</b>
Opførelsesår	<b>1921</b>
Ombygningsår	<b>Intet ombygningsår</b>
Tagmateriale	<b>Tagpap (med taghældning)</b>
Ydervægsmateriale	<b>Mursten (tegl, kalksten, cementsten)</b>
Opvarmning	<b>Elovne, elpaneler og Elektricitet</b>
Toilet og bad	<b>Ét vandskyllende toilet og ét badeværelse</b>

### Oplysninger om ejendomme, vi sammenligner din ejendom med

Når vi vurderer din ejendom, tager vi udgangspunkt i en sammenligning med andre ejendomme i området. Vi udvælger så vidt muligt de ejendomme, der ligger tættest på, og som er af samme type<sup>(i)</sup> som din ejendom. Det er det, vi kalder referenceejendomme<sup>(i)</sup>. Dem bruger vi til at beregne områdets kvadratmeterpris med udgangspunkt i din ejendom. På [vurderingsportalen.dk/referenceejendomme](http://vurderingsportalen.dk/referenceejendomme) kan du få svar på typiske spørgsmål om referenceejendomme. Du kan også se en kort film, der forklarer det, du har brug for at vide.

Referenceejendommene skal være solgt inden for de seneste seks år fra vurderingsterminen, det vil sige fra den 1. januar 2014 til og med den 31. december 2019. Vi skal vurdere din ejendom ud fra prisforholdene den 31. december 2019. Derfor fremskriver vi salgspriserne på referenceejendommene til den dato. Ejendommene står i en bestemt rækkefølge. Første ejendom på listen tæller mere end anden ejendom osv.

	<b>Adresse</b>	<b>Salgsdato</b>	<b>Salgspris<sup>(i)</sup></b>	<b>Fremskrevet salgspris<sup>(i)</sup></b>	<b>Vægtet areal<sup>(i)</sup></b>
1	Vurderingsvej 9, 2870 Dyssegård	2015-05-02	6.252.000 kr.	7.817.023 kr.	171,0 m <sup>2</sup>
2	Vurderingsvej 24, 2870 Dyssegård	2019-04-13	5.850.000 kr.	6.084.582 kr.	152,0 m <sup>2</sup>
3	Vurderingsvej 11, 2870 Dyssegård	2017-02-17	4.645.000 kr.	5.317.577 kr.	123,3 m <sup>2</sup>
4	Vurderingsvej 14, 2870 Dyssegård	2017-01-24	4.150.000 kr.	4.738.873 kr.	147,8 m <sup>2</sup>
5	Vurderingsvej 19, 2870 Dyssegård	2018-06-05	8.520.000 kr.	9.162.094 kr.	203,7 m <sup>2</sup>
6	Vurderingsvej 23, 2870 Dyssegård	2014-06-10	3.940.000 kr.	5.233.044 kr.	228,6 m <sup>2</sup>
7	Vurderingsvej 24, 2870 Dyssegård	2016-05-02	5.850.000 kr.	7.046.370 kr.	228,6 m <sup>2</sup>
8	Vurderingsvej 15, 2870 Dyssegård	2014-11-08	4.720.000 kr.	6.127.340 kr.	133,3 m <sup>2</sup>
9	Vurderingsvej 18, 2870 Dyssegård	2014-05-19	7.750.000 kr.	10.335.404 kr.	222,8 m <sup>2</sup>
10	Afgørelsesvej 24, 2870 Dyssegård	2018-10-01	5.260.000 kr.	5.555.822 kr.	162,8 m <sup>2</sup>
11	Afgørelsesvej 33, 2870 Dyssegård	2016-01-16	4.185.000 kr.	5.097.984 kr.	149,1 m <sup>2</sup>
12	Afgørelsesvej 34A, 2870 Dyssegård	2019-08-15	7.725.000 kr.	7.853.733 kr.	180,5 m <sup>2</sup>
13	Afgørelsesvej 36, 2870 Dyssegård	2017-02-27	5.860.000 kr.	6.697.056 kr.	173,1 m <sup>2</sup>
14	Afgørelsesvej 18, 2870 Dyssegård	2018-07-02	9.095.000 kr.	9.711.808 kr.	195,0 m <sup>2</sup>
15	Afgørelsesvej 17, 2870 Dyssegård	2017-05-25	6.500.000 kr.	7.353.643 kr.	197,0 m <sup>2</sup>

Oplysninger 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 beregnet den fremskrevne salgspris på baggrund af prisudviklingen i området.

Hver ejendom tæller med forskellig vægt<sup>(i)</sup>: 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.

## Hvordan er din ejendom forskellig fra referenceejendommene?

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.

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

Vi viser her de forhold, som giver en væsentlig justering i områdets kvadratmeterpris. Vi tager dog også højde for forhold, som hver især giver en mindre justering. Når du senere får vurderingen af din ejendom, vil vi have samlet dem i gruppen "Øvrige justeringer".

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.

Vi vil lægge vægt på, at din ejendom adskiller sig væsentligt fra en eller flere af referenceejendommene på disse punkter:

Her er de væsentlige forhold, vi regner med vil justere områdets kvadratmeterpris op:

**Vægtet areal**

Her er de væsentlige forhold, vi regner med vil justere områdets kvadratmeterpris ned:

**Opvarmning  
Antal toiletter og bad**

Vi viser kun de væsentlige forhold, der har betydning for justeringen i områdets kvadratmeterpris.

På [vurderingsportalen.dk/ref-nejendomme](http://vurderingsportalen.dk/ref-nejendomme) kan du finde oplysninger om de forskellige forhold for dine referenceejendomme.

## Sådan vil vi vægte arealet for din ejendom

Her er oplysningerne, som vi vil bruge til at beregne det vægtede areal.

Arealanvendelse	Samlet areal	Vægt i procent	Vægtet areal
Boligareal ekskl. tagetage (beregnet)	81,0 m <sup>2</sup>	100 %	81,0 m <sup>2</sup>
Kælderareal, ikke godkendt til beboelse	81,0 m <sup>2</sup>	40 %	32,4 m <sup>2</sup>
Garage	13,0 m <sup>2</sup>	25 %	3,3 m <sup>2</sup>
<b>Samlet vægtet areal</b>			<b>116,7 m<sup>2</sup></b>

*Hvis du har flere bygninger med samme type 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 Danmark har beregnet.*

## Andre forhold, der kan have betydning for vurderingen af din ejendom

Vi ser på, om vi har oplysninger om særlige forhold eller fejl i data, der kan påvirke vurderingen, og som kan føre til tillæg eller nedslag<sup>(1)</sup>.

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



## Vi vil bruge disse oplysninger, når vi fastsætter grundværdien

Vi vurderer grunde i ubebygget stand baseret på, hvad der økonomisk set er den bedst mulige anvendelse og udnyttelse<sup>(1)</sup> af den, det vil sige det, der giver den højeste værdi. Her har grundens beliggenhed stor betydning for værdien. Det betyder også noget, hvad det er muligt at bruge grunden til, og hvor meget der er bygget og må bygges på den.

### Bedste måde at anvende og udnytte grunden på

Her kan du se, hvilke oplysninger vi vil bruge, når vi skal vurdere, hvad der er den bedste måde at anvende og udnytte grunden på, det vil sige det, der giver den højeste værdi. Vi ser både på, hvad der er muligt efter plangrundlaget, og hvordan den faktisk anvendes og udnyttes<sup>(1)</sup>.

**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.

Når vi ser på, hvad der er muligt efter plangrundlaget, skal vi her ved 2020-vurderingen kun se på mulig anvendelse til boligbebyggelse eller sommerhus- og fritidsboligbebyggelse. Det betyder, at hvis det efter plangrundlaget fx er muligt at bygge erhverv på din grund, så vil vi denne gang se bort fra det.

Udnyttelse opgør vi i etageareal<sup>(1)</sup>. 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, der er muligt at bygge efter plangrundlaget. Det planlagte etageareal er altså det samme som den planlagte udnyttelse.

## Oplysninger, vi ser på, når vi vurderer grundens bedste anvendelse og udnyttelse

### Vi ser på mulig anvendelse og udnyttelse af grunden.

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

Plangrundlag <sup>(1)</sup>	Vurderingsvej og Afgørelsesvej
Mulig anvendelse og udnyttelse	En anvendelse til <b>Åben-lav boligbebyggelse</b> med en udnyttelse på <b>25,0</b> procent.  Mindstegrundstørrelsen <sup>(1)</sup> er <b>700,0 m<sup>2</sup></b> .

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

### Vi ser også på den faktiske anvendelse og udnyttelse af grunden

Her kan du se, hvilke oplysninger vi har:

Faktisk anvendelse	<b>Åben-lav boligbebyggelse</b>
Faktisk udnyttelse, altså faktisk etageareal	<b>162,0 m<sup>2</sup></b>

*Oplysninger om faktiske forhold har vi fra BBR.*

## Andre forhold, der kan have betydning for vurderingen af din grund

Vi ser på, om vi har oplysninger om særlige forhold eller fejl i data, der kan påvirke vurderingen, og som kan føre til tillæg eller nedslag<sup>(1)</sup>.

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

## ➔ Sådan retter eller tilføjer du oplysninger

Hvis du mener, at der er fejl i de oplysninger, vi har, eller at vi mangler nogle, der kan være væsentlige for vurderingen, kan du give os besked ved at sende en indsigelse. Det kan fx være, hvis der er sket ændringer på din ejendom, som ikke er med her. Ændringerne skal være sket senest den 1. januar 2020 (vurderingsterminen).

Der gælder forskellige regler for, hvordan vi skal behandle oplysningerne, alt efter hvornår vi modtager dem:

- Hvis du vil være sikker på, at vi tager stilling til oplysningerne, skal vi have modtaget dem senest 4 uger efter dette brevets dato. Hvis vi modtager oplysningerne efter det tidspunkt, tager vi som udgangspunkt ikke stilling til dem.
- Vi regner med at sende vurderingen til dig inden for 10 uger, altså senest 10 uger efter dette brevets dato. Hvis vi ikke når det inden da, tager vi også stilling til oplysninger, vi eventuelt har modtaget efter fristen på de 4 uger, som vi har beskrevet i første punkt i denne punktopstilling.

På [vurderingsportalen.dk/frister](http://vurderingsportalen.dk/frister) kan du læse mere om fristen for at sende en indsigelse, når du vil rette eller tilføje oplysninger.

### Sådan gør du

- Gå til [vurderingsportalen.dk/kontakt](http://vurderingsportalen.dk/kontakt).
- Vælg linket "Gå til indsigelse via kontaktformular på skat.dk" under "Er du uenig i data om din ejendom".
- Log ind med dit NemID, og skriv din indsigelse i kontaktformularen.

Skriv, hvorfor du mener, at dine oplysninger er væsentlige for vurderingen. Husk at vedhæfte eller vedlægge dokumentation for dine oplysninger, fx hvornår en ændring er sket.

### Handler din indsigelse om BBR-oplysninger?

Hvis du har opdaget fejl eller mangler i de BBR-oplysninger, vi viser, kan det skyldes:

- Enten at BBR er opdateret, efter vi har trukket data om din ejendom, og så skal du sende os den nye BBR-meddelelse. Det gør du ved at vedhæfte den i en indsigelse.
- Eller at BBR ikke er opdateret, og så skal du selv rette oplysningerne på [bbr.dk/ret](http://bbr.dk/ret). Når ændringerne er endeligt registreret, skal du sende os en ny BBR-meddelelse. Det gør du ved at vedhæfte den i en indsigelse.

Vær opmærksom på, at fristerne for indsigelse også gælder i disse tilfælde.

På [vurderingsportalen.dk/bbr](http://vurderingsportalen.dk/bbr) kan du læse mere om, hvad du skal være opmærksom på, når du vil rette eller tilføje BBR-oplysninger.

### Der er en nedre grænse for, hvornår vi kan give tillæg og nedslag i ejendoms- eller grundværdien

Grænsen er lovbestemt og gælder, hvis vi bruger beregninger fra vores statistiske model, når vi fastsætter ejendoms- eller grundværdien. At fastsætte værdien af en ejendom er nemlig altid forbundet med en naturlig usikkerhed. Grænsen betyder, at vi ikke kan give tillæg eller nedslag for særlige faktiske forhold, hvis de samlet set påvirker enten ejendoms- eller grundværdien med mindre end fem procent.

### Særligt om servitutter og deres betydning

Servitutter kan have betydning for vurderingen af din ejendom. Du bør derfor oplyse os om det, hvis der er tinglyst en servitut på din ejendom, som du mener er værdipåvirkende. Hvis det er en privatretlig servitut, så tager vi kun hensyn til den, hvis den er pålagt en ejendom til fordel for en anden ejendom, og ejendommene ikke har samme ejer. Du kan finde tinglyste servitutter på [tinglysning.dk](http://tinglysning.dk).

### Hvis en del af din ejendom skal anvendes til alment boligbyggeri eller erhverv

Hvis der står i plangrundlaget, at en del af din ejendom skal anvendes til alment boligbyggeri eller erhverv, skal vi her ved ejendomsvurderingen for 2020 vurdere denne del af grunden til 0 kr., når vi ser på, hvad der er muligt efter plangrundlaget.

Vi har dog for de fleste ejendomme ikke adgang til disse oplysninger i plandataregistret Plandata.dk. Giv os derfor gerne besked, hvis en del af din ejendom efter plangrundlaget skal anvendes til alment boligbyggeri eller erhverv. Vi har nemlig ikke taget højde for oplysningerne, hvis det ikke står her i deklARATIONEN.

## § Hvis du vil læse om love og regler

Reglerne om deklaration, frister og vores muligheder for at ændre vurderinger står 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). Se især:

- § 20 a, § 20 b og § 20 c om reglerne for deklaration, frister mv.

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

- § 3 og § 4 om kategorisering
- § 15 om vurdering af ejendomme
- § 16 og § 17 om ejendoms- og grundværdi
- § 18, § 19, §20 og § 20 a om anvendelse og udnyttelse af grunden
- § 24, § 25 og § 26 om ejerboligvurderinger
- § 55, § 56 og § 58 a om data og registre mv.
- § 85 a om overgangsregler ved vurderingen pr. 1. januar 2020.

Du finder skatteforvaltningsloven og ejendomsvurderingsloven på [skat.dk/skattelove](http://skat.dk/skattelove). Ændringslovene finder du på [retsinfo.dk](http://retsinfo.dk). Søg på lovens nummer og årstal for at finde den rigtige lov.

# Ordforklaringer

Her finder du forklaringer på de ord og begreber, som vi har markeret med et lille <sup>(i)</sup> 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 (konkret) 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 ejendomsejere 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 etageareal. 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](http://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](http://ejendomsinfo.dk/ois-esr), og du kan slå ejendomme op på [ejendomsinfo.dk](http://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](http://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](http://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 [sdfe.dk](http://sdfe.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](http://tinglysning.dk), hvor du kan læse mere.

