

18. juni 2025

Tønder Kommune
Wegners Plads 2
DK - 6270 Tønder

Vurderingsstyrelsen
Ny Østergade 9-11
4000 Roskilde

Telefon: 72 22 16 26
vurdst.dk

Sags-id: **S1001282856**

Vurderingsejendoms-id: **1196023**

BFE-nummer⁽ⁱ⁾: **5213558**

Ejendomsvurdering 2020

Vi har vurderet din ejendom

Du får her vores afgørelse om den offentlige ejendomsvurdering af ejendommen på **Østergade 9, 6780 Skærbæk**.

Ejendommen er en ubebygget grund

Vi har vurderet din ejendom som en ubebygget grund. Vi anser en grund for at være ubebygget, når der er bygget maksimalt 50 m² småbygninger, såsom carporte eller udhuse – og der ikke er registreret beboelse. For ubebyggede grunde fastsætter vi kun en grundværdi. Der kan nemlig kun opkræves grundskyld⁽ⁱ⁾ og ikke ejendomsværdiskat⁽ⁱ⁾ af ejendommen.

Oplysningerne om, at der maksimalt er opført 50 kvadratmeter småbygninger på grunden, har vi fra BBR.

Reglen om, at vi ikke fastsætter en ejendomsværdi for ubebyggede grunde, står i ejendomsvurderingslovens § 10, nr. 4.

Grundværdi: 121.000 kr.*

Grundværdien er afrundet til nærmeste tusinde kroner.

**Vi er opmærksomme på, at grunden er fritaget for grundskyld⁽ⁱ⁾. Du skal derfor ikke betale skat af grundværdien.*

**We have assessed
your property**

***This letter is a legal
document that
contains the
assessment of your
property.***

*Read more about the
assessment process at
[vurderingsportalen.dk/
english](http://vurderingsportalen.dk/english).*

*You can also call us at
(+45) 72 22 16 26.*

Hvad bruges ejendomsværdi og grundværdi til?

Ejendomsværdi bruges til at beregne ejendomsværdiskat⁽ⁱ⁾. Grundværdi bruges til at beregne grundskyld⁽ⁱ⁾. De 2 værdier skal ikke lægges sammen. Der er 2, fordi de bruges til at beregne de 2 forskellige boligskatte.

Vurderingsterminen er den 1. januar 2020

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

Vi har beregnet og fastsat værdierne ud fra de oplysninger, der er registreret om ejendommen i vores og andre systemer. Vi kan også have taget højde for oplysninger, som vi har modtaget fra dig eller andre, fx hvis du er kommet med bemærkninger til deklarationen⁽¹⁾.

Reglerne om vurdering står i ejendomsvurderingslovens § 5 og § 81, stk. 5. Reglerne om, hvilke oplysninger, vi bruger, står i § 25.

Forstå ord og begreber

Vi forklarer ord og begreber markeret med ⁽¹⁾ i afsnittet *Ordforklaringer*.

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 om ejendomsvurdering og boligskat?

Så besøg vurderingsportalen.dk. Her kan du fx se videoer om, hvordan vi vurderer ejendomme, holde dig opdateret om boligskattereglerne og søge i vores samling af spørgsmål og svar. Du er også velkommen til at ringe til os på 72 22 16 26.

Venlig hilsen
Ejendomsvurderingscenter 1
Vurderingsstyrelsen

Sådan har vi vurderet ejendommen

På de næste sider kan du se de væsentlige oplysninger, vi har brugt, og hvordan vi har brugt dem til at vurdere ejendommen.

Basisoplysninger om ejendommen

Matrikelnummer og ejerlav ⁽¹⁾	433 , som ligger i Skærbæk Ejerlav, Skærbæk
Grundareal ⁽¹⁾	1.098 m²
Ejendommens koordinater ⁽¹⁾	485301,00 og 6112580,00 Vi bruger bl.a. koordinaterne til at måle afstande til kyst, jernbane og lignende.

Oplysningerne er baseret på data fra registret Matriklen og Klimadatastyrelsen.

Ejendommens kategori

Vi har kategoriseret ejendommen som en **ejerbolig**, nærmere bestemt som en **ubebygget grund, som er udlagt til helårsbeboelse**.

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

Vi har kategoriseret ejendommen efter reglerne i ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, og § 4, stk. 1, nr. 7.

Sådan har vi fastsat grundværdien

På de næste sider kan du læse, hvordan vi har fastsat grundværdien trin for trin. Du kan se mere om, hvordan vi vurderer grunde på vurderingsportalen.dk/grundvaerdi.

Bemærkninger til grundværdien

Vi mener, at den økonomisk set bedste måde at anvende og udnytte grunden på er en af dem, der er mulig efter plangrundlaget.

Grunden kan ifølge plangrundlaget anvendes på flere forskellige måder. Vi har derfor set på hver mulighed og på, hvad og hvor meget der er bygget på grunden. Vi mener, at den mulige anvendelse af grunden til tæt-lav boligbebyggelse med et planlagt etageareal på 475,2 m² giver den højeste værdi.

Vurderingen er foretaget efter ejendomsvurderingslovens § 18, stk. 1 og 2.

Oplysninger har vi fra Plandata.dk.

Vi beregner den økonomisk set bedste måde at anvende og udnytte grunden på

Vi vurderer grunde i ubebygget stand baseret på, hvad der økonomisk set er den bedste måde at anvende og udnytte grunden på⁽¹⁾, det vil sige det, der giver den højeste værdi. Derfor ser vi på, hvilke muligheder der er ifølge plangrundlaget, og hvordan grunden faktisk anvendes og udnyttes⁽¹⁾.

Reglerne står i ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1.

Mulighederne for at anvende og udnytte en grund hænger sammen parvis

Er det fx muligt at anvende grunden til åben-lav boligbebyggelse (parcelhus) og udnytte den med en bebyggelsesprocent på 30, og det også er muligt at anvende grunden til tæt-lav boligbebyggelse (rækkehus) og udnytte den med en bebyggelsesprocent på 40, så laver vi en beregning på hver af de to muligheder.

Ved vurderingen kan vi lægge oplysninger fra plandataregisteret Plandata.dk til grund. Det kan vi, medmindre vi bliver opmærksomme på, at oplysningerne må anses for åbenbart urigtige.

Reglerne om, hvordan vi kan bruge plandata.dk står i ejendomsvurderingslovens § 55, stk. 1, 2. pkt.

Særligt for ejendomsvurderingen for 2020

Særligt for ejendomsvurderingen for 2020 gælder det, at vi kun skal se på mulig anvendelse til boligbebyggelse eller sommerhus- og fritidsboligbebyggelse. Er det fx ifølge plangrundlaget muligt at bygge erhverv på grunden, skal vi altså se bort fra det. Og hvis en del af ejendommen ifølge plangrundlaget skal anvendes til alment boligbyggeri eller erhverv, skal vi vurdere denne del af grunden til 0 kr. Det har vi som udgangspunkt kun taget højde for, hvis du har gjort opmærksom på det, da vi for de fleste ejendomme ikke har adgang til disse oplysninger.

Reglerne står i ejendomsvurderingslovens § 85 a.

Grunden er fritaget for grundskyld

I ejendomsvurderingen for 2020 skal vi fastsætte en grundværdi, selvom grunden er fritaget for grundskyld, og du ikke skal betale skat af grundværdien. Det skal vi, fordi vi skal bruge grundværdien pr. 1. januar 2020 i forbindelse med tilbagebetalingsordningen⁽¹⁾.

Oplysningen om fritagelsen har vi fra den kommune, ejendommen ligger i.

Reglerne om, at vi skal fastsætte grundværdien, står i ejendomsvurderingslovens § 13, stk. 2, og § 85.

Trin 1 af 3

Vi har vurderet, hvad der er bedste anvendelse og udnyttelse⁽ⁱ⁾

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

Vi har set på mulig anvendelse og udnyttelse⁽ⁱ⁾ af grunden ifølge plangrundlaget

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

- **Ullerupvej**
- **Bygningsreglementet, der var gældende på vurderingsterminen**

Plangrundlag⁽ⁱ⁾

Vi bruger bygningsreglementet i tilfælde, hvor:

- der ikke er oplysninger om planer i Plandata.dk
- der ikke er tilstrækkelige oplysninger om anvendelse og/eller udnyttelse i planerne i Plandata.dk
- planerne i Plandata.dk indeholder en generel anvendelse⁽ⁱ⁾
- der kun er en kommuneplanramme registreret i Plandata.dk, og bygningsreglementet giver ejer mulighed for at bygge mere, end hvad der er muligt efter kommuneplanrammen.

Oplysninger om plangrundlaget har vi fra Plandata.dk. Som regel kan du se anvendelse, udnyttelse og mindstegrundstørrelse⁽ⁱ⁾ beskrevet i den enkelte plan. Vær opmærksom på, at vi anvender plangrundlaget, der var gældende den 31. december 2019. Det betyder, at planer kan være aflyst og erstattet af nye i mellemtiden.

Vi har også set på den faktiske anvendelse og udnyttelse⁽ⁱ⁾ af grunden.

Her kan du se, hvilke oplysninger vi har:

Oplysninger om faktisk anvendelse og udnyttelse har vi fra BBR.

Trin 2 af 3

Vi har beregnet en foreløbig grundværdi

Foreløbig værdi af grunden: **120.691 kr.**

Den foreløbige værdi er beregnet sådan her:

- Først har vi beregnet ejendomsværdien for det, vi kalder et standardhus⁽ⁱ⁾, som vi forestiller os, er på grunden.
- Den bruger vi til at aflæse en værdi på grundværdikurven⁽ⁱ⁾.
- Til sidst har vi justeret den aflæste værdi i forhold til den bedste udnyttelse.

1. Vi beregner en ejendomsværdi for et standardhus

Når vi beregner grundværdien for en ubebygget grund, tager vi udgangspunkt i ejendomsværdien for det, vi kalder et standardhus⁽ⁱ⁾, som vi forestiller os, er på grunden. I beregningen af standardhusets ejendomsværdi bruger vi områdets kvadratmeterpris, som vi finder ved at se på salgspriser for sammenlignelige ejendomme, som vi kalder referenceejendomme⁽ⁱ⁾. Hvis der er forskelle mellem referenceejendommene og standardhuset, der påvirker værdien, justerer vi områdets kvadratmeterpris. Den eventuelt justerede kvadratmeterpris ganger vi med standardhusets vægtede areal for at beregne standardhusets ejendomsværdi, som vi skal bruge til at aflæse en værdi på grundværdikurven.

Du kan se de referenceejendomme, som vi har brugt, og de eventuelle justeringer, vi har foretaget, i bilaget: *Bilag til deklaration og vurdering: Referenceejendomme og eventuelle justeringer i områdets kvadratmeterpris for ejendomsværdi.*

Værdien af standardhuset placeret på grunden har vi beregnet til 541.004 kr.

2. Vi aflæser en værdi på grundværdikurven

Når vi aflæser værdien, bruger vi den beregnede ejendomsværdi af ejendommen med et standardhus på.

Den aflæste værdi af grunden er 110.114 kr.

3. Vi justerer i forhold til den bedste udnyttelse

Den aflæste værdi justerer vi i forhold til den bedste udnyttelse. Det betyder, at vi justerer værdien, hvis etageareal eller restareal⁽¹⁾ adskiller sig fra den typiske grund.

- Når den bedste anvendelse er anvendelse til helårshuse, fx åben-lav (parcelhuse), er den typiske grund på 800 kvadratmeter, og bebyggelsesprocenten er 30 procent. Det giver et etageareal på 240 kvadratmeter og et restareal på 560 kvadratmeter.
- Når den bedste anvendelse er anvendelse til sommerhuse, er den typiske grund på 1.200 kvadratmeter og bebyggelsesprocenten er 15 procent. Det giver et etageareal på 180 kvadratmeter og et restareal på 1.020 kvadratmeter.

Her kan du se, hvor meget grunden adskiller sig fra den typiske grund, og hvad det betyder for fastsættelsen af værdien.

Justeringer i den aflæste værdi på grundværdikurven

Samlet justering i procent 10 %

Samlet justering i kroner 10.577 kr.

De tal, vi viser, har vi afrundet. Vi beregner den samlede justering i procent ved at gange de enkelte justeringer med hinanden. Er den ene procent fx plus 3 %, og den anden er minus 5 %, så ganger vi 1,03 med 0,95.

Den samlede justering er et udtryk for den procentvise afvigelse af grunden i forhold til den typiske grund. Det er både grundens afvigelse i etageareal og restareal.

	Den typiske grund	Bedste udnyttelse af grunden	Justering i procent
Etageareal	240 m ²	439 m ²	8,54 %
Restareal	560 m ²	659 m ²	0,99 %

Trin 3 af 3

Vi har fastsat den endelige grundværdi

Den endelige grundværdi er fastsat til **121.000 kr.** (afrundet til nærmeste tusinde kroner).

Før vi har fastsat værdien af grunden, har vi set på, om vi har oplysninger om særlige forhold, der ikke er taget højde for endnu. Det vil sige forhold, der påvirker værdien, og som kan føre til tillæg eller nedslag.

Tillæg og nedslag, der påvirker værdien af grunden

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

Hvis du vil klage over vurderingen af din ejendom

Det er muligt at klage over denne vurdering, når vi også har udsendt meddelelser om tidligere vurderinger af din ejendom og et eventuelt tilbud om kompensation i forbindelse med tilbagebetalingsordningen⁽¹⁾.

Når det er muligt at klage over denne vurdering, vil du høre fra os igen i et særligt brev om dine klagemuligheder og frister. Det er hverken muligt at klage eller at 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. Det samme gælder i forhold til genoptagelsesager - her kan både vi og klagemyndighederne kun ændre ejendomsværdien eller grundværdien, hvis ændringen påvirker vurderingen med mere end 20 procent.

Læs mere på vurderingsportalen.dk/klage.

Reglerne om klage står i skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 1-3, og ejendomsvurderingslovens § 89, stk. 7-9. Kravet om en ændring på mere end 20 procent ved genoptagelse og klage står i skatteforvaltningslovens §§ 33, stk. 1 og 3, 35 h, stk. 2, 38, stk. 3 og 45, stk. 2.

§ Hvis du vil læse om love og regler

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

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

Reglerne om ejendomsvurdering står i [ejendomsvurderingsloven](#) (lovbekendtgørelse nr. [1510](#) af 8. december 2023 med de ændringer der følger af lov nr. [679](#) af 3. juni 2023).

I [skatteforvaltningsloven](#) (lovbekendtgørelse nr. [1053](#) af 20. september 2024) er det nærmere beskrevet, hvordan vi håndterer indsigelser, alt efter hvornår vi modtager dem. Klagereglerne er også beskrevet i loven.

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.

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

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

Regler om ejendomsværdien

Ejendomsværdien er som udgangspunkt værdien af den samlede ejendom, det vil sige grunden, bygningerne og andet sædvanligt tilhører til ejendommen. 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 fastsættelsen af værdien tages der hensyn til forskrifter udstedt i medfør af planlovgivningen eller anden offentlig regulering, herunder tinglyste servitutter, hvis du som ejer har godtgjort, at servituten entydigt regulerer ejendommens anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder. Det står i ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 3.

Ved fastsættelsen af værdien tages der også hensyn til eventuel mulighed for udstykning. Kan der foretages maksimalt to udstykninger, har vi forudsat at omkostninger til udmatrikulering og byggemodning af grunden vil udgøre 25.000 kr. pr. udstykning (2020-niveau), medmindre du som ejer har dokumenteret andet. Det står i § 17, stk. 5.

Mulighed for udstykning vurderes på baggrund af mindstegrundstørrelsen for en anvendelse.

Mindstegrundstørrelsen fremgår oftest af plangrundlaget, det vil fx sige lokalplan eller kommuneplanramme. Gør den ikke det, ser vi på reglerne i bygningsreglementet, der gælder pr. vurderingsterminen. Det står i § 173 i bygningsreglementet for 2018, at mindstegrundstørrelsen for fritliggende enfamiliehuse er 700 kvadratmeter. For sommerhuse er mindstegrundstørrelsen fastsat til 1.200 kvadratmeter. Ved rækkehuse

bruger vi også en mindstegrundstørrelse på 700 kvadratmeter. Du kan læse mere i ordforklaringen under 'Mindstegrundstørrelse'.

Reglerne for hvordan udnyttelsen af en grund skal beregnes i forhold til grundens størrelse står i § 454 i bygningsreglementet for 2018.

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.

Ordforklaringer

Her finder du forklaringer på de ord og begreber, som vi har markeret med et lille ⁽ⁱ⁾ i deklarationen og vurderingen. Du kan også læse mere og slå ordene op på vurderingsportalen.dk.

Anneks

Et anneks er en selvstændig mindre bygning, fx et gæstehus, der er opført på grunden. Annekser er ofte kendetegnet ved at være til beboelsesformål. De tæller med i det vægtede areal og ejendommens etageareal.

Anvendelse og udnyttelse

Anvendelse

Her ser vi både på den type byggeri, som faktisk er opført på grunden, og på det, som er muligt at opføre på den.

- **Faktisk anvendelse:** Hvilke bygninger ligger på grunden, og hvad bliver de brugt til? Det kan fx være et fritliggende enfamilieshus (parcelhus).
- **Mulig anvendelse:** Hvilke bygninger må der bygges på grunden, og hvad må de bruges til ifølge plangrundlaget? Det kan fx være åben-lav boligbebyggelse (parcelhus) eller tæt-lav boligbebyggelse (rækkehus).

Udnyttelse

Her ser vi både på den mængde byggeri, som faktisk er opført på grunden, og på hvor meget, det er muligt at opføre på den.

- **Faktisk udnyttelse:** Hvor stort et etageareal er der faktisk bygget på grunden? Det kan fx være 140 kvadratmeter. Den faktiske udnyttelse er det samme som det faktiske etageareal. Se også *Etageareal*.
- **Mulig udnyttelse:** Hvor meget må der bygges på grunden ifølge plangrundlaget? Det vil enten stå som et antal kvadratmeter eller i procent. I sommerhusområder kan der fx være en bebyggelsesprocent på 15.

Anvendelseskode (enhedens)

Enhedens anvendelseskode er den oplysning i BBR, som beskriver, hvad en enhed på en ejendom bliver brugt 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 anvendelse og udnyttelse

Vi vurderer grunde i ubebygget stand, det vil sige uden bygninger på. Vi skal fastsætte grundværdien ud fra, hvordan grunden bedst kan anvendes og udnyttes økonomisk set, det vil sige, ud fra hvad der giver den højeste værdi. Vi vurderer ud fra, hvordan det er muligt at anvende og udnytte grunden ifølge plangrundlaget (fx lokalplan eller kommuneplanramme), og hvordan grunden faktisk anvendes og udnyttes. Hvis der er flere anvendelsesmuligheder ifølge plangrundlaget, regner vi på hver af mulighederne.

Når vi regner på det, der er muligt ifølge plangrundlaget, vil den bedste udnyttelse i langt de fleste tilfælde være den bebyggelsesprocent eller det etageareal, der står i plangrundlaget.

Når vi regner på den bedste udnyttelse for grunde udlagt til etageboliger, kan der være tilfælde, hvor bebyggelsesprocenten ikke modsvarer antallet af kvadratmeter, det er muligt at bygge på grunden. Det skyldes, at vores beregninger af den bedste udnyttelse i forhold til grundens størrelse afhænger af, hvilken data der er tilgængelig i plandata. Hvis vi fx har oplysninger om bygningshøjden, men ikke om antallet af tilladte etager, antager vi, at etagehøjden er 4 meter. Ved at dividere bygningshøjden med 4, regner vi på det mulige tilladte antal etager på grunden.

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 ifølge plangrundlaget.

Beliggenhed i øvrigt

Når vi ser på, hvordan beliggenheden for en ejendom til helårsbeboelse adskiller sig fra referenceejendommens beliggenhed, justerer vi for flere konkrete forhold, fx afstand til station, kyst og stor sø. Det bruger vi ejendommens og referenceejendommens koordinater til. Vi justerer også for, hvordan en ejendoms beliggenhed i øvrigt adskiller sig fra referenceejendommens beliggenhed – fx om ejendommen ligger i udkanten af en by eller mere centralt.

BFE-nummer

BFE-nummeret er den unikke identifikation af en fast ejendom. BFE står for Bestemt Fast Ejendom. Alle typer af bestemte faste ejendomme registreres i matriklen.

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.

Boligareal

Vi skelner mellem to slags boligarealer: Boligareal generelt og boligareal i tagetage. Boligareal i tagetage påvirker 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*.

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.

Deklarationen

Deklarationen 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 forventer at bruge, når vi vurderer ejendommen.

Dobbelthus

Et dobbelthus er en bygning med to boligenheder, som er adskilt af lodret lejlighedsskel.

Ejendomskategori

Vi inddeler ejendomme i disse kategorier:

- Ejerbolig
- Landbrugsejendom
- Skovejendom
- Erhvervsjendomme og grunde i et kolonihaveområde eller andre ejendomme, som ikke er omfattet af de første tre kategorier.

Ejerboliger inddeler vi derudover i typer, fx ejendomme til helårsbeboelse, ejerlejligheder til helårsbeboelse, sommerhuse og andre fritidshuse.

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. Ejerlavet består af navnet på den landsby (område), som ejendommen tilhører, og navnet på det sogn, som ejendommen ligger i.

Etageareal

Det faktiske etageareal er det samlede registrerede areal af huset + arealet af eventuelle annekser + det beregnede areal af eventuelle bibygninger.

Der er også et muligt etageareal, som er et beregnet etageareal ud fra, hvor meget det er muligt at bygge ifølge plangrundlaget.

Fordelingsnøgle

Når der er to boligenheder på en ejendom, beregner vi en fordelingsnøgle ud fra ejendommens samlede areal (Det, der i BBR hedder andet areal og erhvervsareal, medregnes ikke). Fordelingsnøglen viser forholdet mellem den enkelte boligenheds areal og de to boligenheders samlede areal.

Hvis fx boligenhed 1 har et areal på 50 kvadratmeter, og boligenhed 2 har et areal på 150 kvadratmeter, er det samlede areal 200 kvadratmeter, og fordelingsnøglen er 25% for boligenhed 1 og 75% for boligenhed 2. Fordelingsnøglen svarer ikke nødvendigvis til den fordeling, der kan stå i en samejekontrakt, og som kan være tinglyst.

Fremskrevet salgspris

Vi tager højde for udviklingen på ejendomsmarkedet ved at fremskrive salgspriserne for de referenceejendomme, som vi sammenligner ejendommen med. Ved vurderingen for 2020 og for omvurderingen for 2021 er den seneste salgspris regnet frem til prisniveauet den 31. december 2019.

Vi får data om salgspriser fra Tinglysningsretten og beregner ud fra dem de fremskrevne salgspriser så lokalt som muligt. Som udgangspunkt bruger vi prisudviklingen i kommunen som grundlag, men i København, Aarhus, Odense og Aalborg er grundlaget postnumre. Hvis der er registreret få salg i et område, fremskriver vi på baggrund af salg i de nærmeste områder.

Fremskrivningsmodellen beregner prisindekser for området for forskellige ejendomsstyper. Indekserne er baseret på den gennemsnitlige udvikling i lokale priser. En referenceejendoms salgspris fremskrives ved at gange indekset med ejendommens salgspris.

Generel anvendelse

Nogle gange indeholder plangrundlaget en bred angivelse af, hvad man må bruge grunden til. Det er det, der hedder en *generel anvendelse*. Der kan fx stå *boligområde*, uden at det er specificeret hvilke boligtyper, der må opføres.

Grundareal

Grundarealet er arealet af grunden. Hvis der også er et vejareal, er det inkluderet i det grundareal, som vi viser.

Grundform

Vi ser på grundens form, når vi vurderer ejendomme til helårsbeboelse. Vi får hvert år beregnet en skalaværdi, der afspejler, hvor hensigtsmæssig en grunds form er. Hvis grunden har et sammenhængende, rektangulært område, man kan bygge på, har den en hensigtsmæssig form.

Skalaværdien for grundens form ligger mellem 1 og 0. Jo tættere på 1, jo mere hensigtsmæssig er grundens form. Jo tættere på 0, jo mere uhensigtsmæssig er grundens form. Det vil sige, at det ikke kan lade sig gøre at bygge på større dele af den.

Få mere at vide ved at søge på 'grundform' på vurderingsportalen.dk.

Grundskyld

Den skat, man betaler af grundværdien, hedder grundskyld.

Grundværdikurven

Grundværdikurven viser forholdet mellem ejendomsværdi og grundværdi. Kurven bygger på en lang række data, fx fra salg af ubebyggede grunde og fra ejendomsmæglervurderinger af ejendomme inden for samme ejendomstype.

Få mere at vide ved at søge på 'grundværdikurven' på vurderingsportalen.dk.

Ikke-brofaste øer

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 den ejendom, 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.

Mindstegrundstørrelse

Mindstegrundstørrelsen er et udtryk for, hvor mange kvadratmeter en grund som minimum skal være i et område. Hvis der ikke er fastsat en mindstegrundstørrelse i plangrundlaget, bruger vi mindstegrundstørrelsen i bygningsreglementet, der var gældende på vurderingsterminen. For sommerhuse er mindstegrundstørrelsen fastsat til 1.200 kvadratmeter.

Fordi bygningsreglementet ikke indeholder en mindstegrundstørrelse for tæt-lav bebyggelse (rækkehuse m.v.), bruger vi for disse ejendomme mindstegrundstørrelsen for åben-lav bebyggelse (parcelhuse), som er 700 kvadratmeter.

Vi bruger mindstegrundstørrelsen, når vi ser på, om der er mulighed for udstykning. Et af kriterierne for at kunne udstykke en grund er, at den skal være mindst dobbelt så stor som mindstegrundstørrelsen. Er mindstegrundstørrelsen fx 700 m², skal grunden altså være mindst 1.400 m², for at den kan udstykkes i 2 grunde.

Plangrundlag

Plangrundlaget fastlægger overordnet, hvad og hvor meget man må bygge på en grund. Plangrundlaget kan fx være lokalplaner eller landzonetilladelser.

Referenceejendomme

Referenceejendomme er de 15 ejendomme, som vi sammenligner en ejendom med, når vi vurderer den. De er udvalgt efter en række kriterier:

- De er så vidt muligt samme type som den ejendom, vi vurderer.
- De er solgt i perioden fra den 1. januar 2014 til og med den 31. december 2019, hvor salget også senest skal være tinglyst.
- De er solgt i et almindeligt frit salg.
- Salg, der adskiller sig væsentligt fra andre salg, når det gælder ejendommens størrelse og pris, er sorteret fra.
- Hvis ejendommen, vi vurderer, er blevet solgt i perioden, vil den være den referenceejendom, der vægter højest. Dog kan ejendomme med to boligheder ikke være referenceejendomme.
- Er en ejendom blevet solgt flere gange, er det kun det seneste salg, der indgår
- De ligger så vidt muligt i samme kommune som den ejendom, vi vurderer, og der er taget højde for geografiske oplysninger om ikke-brofaste øer.

Referenceejendommene står i en bestemt rækkefølge. Første ejendom på listen tæller mere end anden ejendom osv. Hver af de 15 referenceejendomme på listen tæller med følgende procentvise vægte:

1: 12,9%, **2:** 12%, **3:** 11,1%,
4: 10,2%, **5:** 9,3%, **6:** 8,4%,
7: 7,6%, **8:** 6,7%, **9:** 5,8%,
10: 4,9%, **11:** 4%, **12:** 3,1%,
13: 2,2%, **14:** 1,3%, **15:** 0,4%.

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.

Få mere at vide ved at søge på 'referenceejendomme' på vurderingsportalen.dk

Restareal

Restarealet er forskellen mellem grundarealet (fratrullet eventuelt vejareal) og etagearealet, som vi beregner for boligen.

Salgspris

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

Samlet areal af skov

Hvis der er registreret arealer med skov eller områder med træer, som ligger inden for en radius af 500 meter, viser vi størrelsen på det samlede areal i hektar. En hektar er 10.000 kvadratmeter.

Specifik anvendelse

Nogle gange indeholder plangrundlaget både en generel og en specifik angivelse af, hvad grunden må anvendes til. Den generelle anvendelse kan fx være *boligområde*, og den specifikke anvendelse fortæller konkret, hvilke boligtyper, der må opføres. Det kan fx være åben-lav boligbebyggelse (parcelhus).

Standardhuset

Et standardhus er et teoretisk hus, der afspejler det mest almindelige hus i Danmark. Det er baseret på en række statistiske oplysninger og er defineret som et parcelhus i mursten fra 1970. Det er 140 m² stort og har tag af cementsten, ydervægge af mursten, 1 badeværelse, 1 toilet, fjernvarme og ingen supplerende varme.

Standardhuset for sommerhuse og andre fritidshuse er lidt anderledes: Det er et sommerhus fra 1980, der ikke er bygget om. Det er 80 m² stort, er af træ og har fibercementtag.

Startåret

Vi bruger et startår, når vi skal beregne fradrag for grundforbedringer. De løber nemlig i 30 år fra startåret. Den første vurdering, hvor et fradrag for grundforbedringer tidligst kan indgå i vurderingen, er startåret.

Stor sø

Hvis der er en stor sø på over 10 hektar (100.000 m²) inden for en radius af 200 meter fra et sommerhus og andre fritidshuse eller 500 meter fra en ejendom til helårsbeboelse, ser vi på denne afstand til stor sø.

Stort vandløb

Hvis der er et vandløb på over 12 meter i bredden inden for en radius af 1.000 meter fra en ejendom til helårsbeboelse, ser vi på, hvor lang afstand der er mellem ejendommen og vandløbet.

Tilbagebetalingsordningen

Hvis man har betalt skat af en for høj værdi i årene 2011 til 2020, kan man i nogle tilfælde få penge tilbage. Omvendt risikerer man ikke at få en ekstraregning, hvis man har betalt boligskat af en for lav vurdering. Det er ikke alle ejendomme og vurderinger, der er omfattet af tilbagebetalingsordningen.

Få mere at vide ved at søge på 'tilbagebetalingsordningen' på vurderingsportalen.dk.

Tillæg eller nedslag

De fleste af de forhold, der kan påvirke ejendomsværdien, grundværdien eller begge dele, tager vi højde for, når vi beregner den foreløbige ejendoms- og grundværdi. Derudover kan der dog være særlige forhold, der kan 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. Det gælder dog ikke, hvis tillæg eller nedslag skyldes fejl i data.

Tofamilieshus

Tofamilieshus er en bygning med flere etager, der indeholder to boliger. Boligerne er helt eller delvist adskilte med vandret lejlighedsskel.

Trafikvej

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

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, jo mere udsigt over sø eller hav er der fra ejendommen. Udsigt over hav omfatter også udsigt over fjorde og havne. For sommerhuse og andre fritidshuse er det alene udsigt over hav, der tæller med i vurderingen – udsigt over sø tæller altså ikke med.

Få mere at vide ved at søge på 'udsigt' på vurderingsportalen.dk.

Vejareal

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

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.

Øvrige arealer

Øvrige arealer er kælder ikke godkendt til beboelse og uudnyttet tagetage, udestuer samt annekser. Hvis der er to fritliggende boligenheder, så vil øvrige arealer alene være eventuelle annekser.

Sådan behandler vi dine personoplysninger

Hvad bruger vi dine personoplysninger til?

Vi behandler dine oplysninger, for at vi kan foretage ejendomsvurderinger og blandt andet sikre, at vurderingen sker på et tilstrækkeligt oplyst og korrekt grundlag, samt at foretage beregning af kompensation. Dine personoplysninger kan også blive brugt til at udarbejde intern information, til systemudvikling og til at forbedre vores beregningsmetoder, modeller og sagsbehandling. Vi bruger i nogle tilfælde machine learning til denne udvikling og forbedring.

Vi behandler almindelige personoplysninger om dig. Det er blandt andet:

- Kontakt- og identifikationsoplysninger, herunder personnummer
- Ejeroplysninger, herunder overtagelsesdato, afståelsesdato, overdragelsesmåde og kommune- og ejendomsnummer
- BBR-oplysninger
- Matrikeloplysninger og geografiske oplysninger, herunder oplysninger om jordstykker, bygge- og beskyttelseslinjer, forening og din grunds karakteristika
- Skråfoto og luftfoto af din bygning
- Oplysninger om kompensation, opkrævet grundskyld og gæld til det offentlige
- Oplysninger om tidligere vurderinger, herunder beskatning, og i visse tilfælde tidligere henvendelser.

Hvis du repræsenterer en part i sagen, behandler vi også oplysninger om dig, herunder dine kontaktoplysninger.

I visse tilfælde vil vi modtage følsomme personoplysninger om dig. Det kan være oplysninger om, at du er umyndig, eller hvis du selv indsender oplysninger om fx dit helbred til os.

Behandlingen af dine oplysninger er baseret på:

- [databeskyttelsesforordningen](#) artikel 6, stk. 1, litra e, der handler om myndighedsudøvelse (forordning nr. 2016/679 af 27. april 2016)
- [databeskyttelsesforordningen](#) artikel 9, stk. 2, litra f, der handler om fastlæggelse m.m. af retskrav (forordning nr. 2016/679 af 27. april 2016)
- [ejendomsvurderingslovens](#) kapitel 11, 12 og 13 (lovbekendtgørelse nr. [1510](#) af 8. december 2023 med de ændringer, der følger af lov nr. [679](#) af 3. juni 2023).

Vi behandler dit personnummer for entydigt at kunne identificere dig. Det gør vi efter reglerne i:

- [databeskyttelseslovens](#) § 11 (lov nr. 289 af 8. marts 2024).

Hvor har vi oplysningerne fra?

Vi behandler de oplysninger, som du selv har givet os, eller som vi har modtaget fra virksomheder, andre privatpersoner, andre myndigheder eller offentligt tilgængelige kilder, herunder Det Fælleskommunale Ejendomsregister (Kommunerne), Erhvervsstyrelsen, Klimadastyrelsen, Geodatastyrelsen, Domstolsstyrelsen, Civilstyrelsen, Fødevarestyrelsen, Indenrigsministeriet, Erhvervsministeriet og Landbrugsstyrelsen.

I visse sager videregiver vi personoplysninger, hvis det er nødvendigt for sagen. Det kan fx være til andre offentlige myndigheder, herunder Skatteankestyrelsen, eller til andre borgere, der er part i samme sag.

Senest 2 måneder efter at du har modtaget din endelige ejendomsvurdering, vil vi offentliggøre vurderingen. Det gør vi efter reglerne i:

- [ejendomsvurderingslovens](#) § 51
- [databeskyttelsesforordningen](#) artikel 6, stk. 1, litra e.

Hvor længe opbevarer vi dine oplysninger?

Vi kan opbevare dine personoplysninger

- indtil vi ikke længere er forpligtet til at gøre det ifølge lovregler som fx regnskabsregler mv.
- i henhold til vores arkivforpligtelser efter arkivlovgivningen
- så længe vi vurderer, at det er nødvendigt af hensyn til journalisering og dokumentation af de afgørelser, vi træffer, eller af hensyn til åbne klage- eller domstolssager eller lignende. I den forbindelse vil vi også tage hensyn til dine muligheder for at gøre indsigelser mod afgørelsen.

Når formålet med behandlingen ikke længere er til stede, vil dine personoplysninger blive slettet eller overført til et arkiv efter reglerne i arkivloven (lovbekendtgørelse nr. 1201 af 28/09/2016 som ændret ved lov nr. 503 af 23/05/2018 og lov nr. 1943 af 15/12/2020).

Hvad har du ret til?

Du har ret til at se, hvilke oplysninger vi behandler om dig, og få rettet dem, hvis de er forkerte. I visse sjældne tilfælde har du også ret til at få slettet oplysninger og til at begrænse behandlingen.

Du har til enhver tid ret til at gøre indsigelse mod behandling af dine personoplysninger ved at rette henvendelse til os. Hvis vi kan imødekomme din indsigelse, må vi ikke længere behandle dine personoplysninger.

Hvis du mener, at vi ikke behandler dine personoplysninger korrekt, kan du klage til Datatilsynet. Se mere på Datatilsynets hjemmeside: datatilsynet.dk. Datatilsynet kan også kontaktes på postadressen Datatilsynet, Carl Jakobsens Vej 35, 2500 Valby.

Vi behandler oplysninger automatisk og træffer automatiske afgørelser

I vores vurderingssystem behandler vi oplysninger automatisk og træffer i mange tilfælde en såkaldt automatisk afgørelse. En automatisk afgørelse er udelukkende baseret på automatisk behandling og har retsvirkning for dig.

Når vi automatisk fastsætter ejendomsværdien af din ejendom, beregner vi områdets kvadratmeterpris og justerer for beliggenhed og ejendommens karakteristika.

Når vi automatisk fastsætter grundværdien af din ejendom, ser vi på grundens størrelse, dens beliggenhed og dens planlagte og faktiske anvendelse og udnyttelse.

Når vi automatisk beregner din kompensation, gør vi dette ved at sammenholde dine tidligere ejendomsvurderinger og betalte ejendomsværdiskat og grundskyld med den nye vurdering.

Du kan læse mere om, hvordan vi vurderer din ejendom og beregner kompensation, på vurderingsportalen.dk.

Du kan også læse om ejendomsvurdering i *Den juridiske vejledning*, som ligger på skat.dk – se afsnit H.A Ejendomsvurdering.

Hvem er vi, og hvordan kontakter du os?

Vurderingsstyrelsen foretager vurderinger af ejendomme og er en del af Skatteforvaltningen. Vores kontaktoplysninger er:

Vurderingsstyrelsen, Nykøbingvej 76, Bygning 45, 4990 Sakskøbing
Telefon: 72 22 16 26
Mail: vurdst@vurdst.dk

Har du spørgsmål til vores behandling af dine personoplysninger?

Du er velkommen til at kontakte Skatteforvaltningens databeskyttelsesrådgiver via mail eller brev:

Mail: dpo@sktst.dk

Brev: Att. Databeskyttelsesrådgiveren, Skattestyrelsen, Hannemanns Allé 25, 2300 København S.

Bilag

Her kan du se bilag til meddelelsen:

1

[Bilag: Referenceejendomme_og_eventuelle_justeringer_i_omraadets_kvadratmeterpris](#)

Bilag til deklaration og vurdering: Referenceejendomme og eventuelle justeringer i områdets kvadratmeterpris for ejendomsværdi

Her kan du se referenceejendommene for et standardhus med placering på grunden:

Referenceejendomme					
	Adresse	Salgsdato	Salgspris ⁽ⁱ⁾	Fremskrevet salgspris ⁽ⁱ⁾	Vægtet areal ⁽ⁱ⁾
1	Gl Ullerupvej 3, 6780 Skærbæk	27. juni 2018	380.000 kr.	378.485 kr.	143 m ²
2	Skyttegårdsvej 3, 6780 Skærbæk	10. oktober 2019	1.062.500 kr.	1.061.748 kr.	156 m ²
3	Skyttegårdsvej 9, 6780 Skærbæk	28. januar 2019	1.500.000 kr.	1.495.369 kr.	200 m ²
4	Havevej 8, 6780 Skærbæk	2. december 2019	740.000 kr.	739.890 kr.	175 m ²
5	Skolegade 1, 6780 Skærbæk	21. december 2016	395.000 kr.	390.655 kr.	270 m ²
6	Buen 3, 6780 Skærbæk	8. december 2016	575.000 kr.	568.330 kr.	137 m ²
7	Tøndervej 13, 6780 Skærbæk	2. februar 2017	725.000 kr.	718.299 kr.	179 m ²
8	Dalen 12, 6780 Skærbæk	25. juni 2019	800.000 kr.	798.554 kr.	136 m ²
9	Grenen 4, 6780 Skærbæk	10. november 2018	550.000 kr.	548.039 kr.	171 m ²
10	Grenen 8, 6780 Skærbæk	13. februar 2014	950.000 kr.	839.385 kr.	149 m ²
11	Gl Ullerupvej 33, 6780 Skærbæk	3. januar 2016	340.000 kr.	326.886 kr.	108 m ²
12	Kirkevej 14, 6780 Skærbæk	20. maj 2019	1.000.000 kr.	997.846 kr.	140 m ²
13	Havevej 11, 6780 Skærbæk	17. februar 2014	420.000 kr.	371.270 kr.	186 m ²
14	Grenen 11, 6780 Skærbæk	30. november 2017	920.000 kr.	916.103 kr.	144 m ²
15	Ribevej 27, 6780 Skærbæk	20. maj 2019	1.075.000 kr.	1.072.684 kr.	181 m ²

Oplysningerne om referenceejendomme har vi fra Tinglysningssretten.

- Vi har fremskrevet salgspriserne på baggrund af prisudviklingen i området.
- Det vægtede areal har vi beregnet med udgangspunkt i vægte, som Finans Danmark har beregnet.
- Referenceejendommene står i en bestemt rækkefølge. Første ejendom på listen tæller mere end anden ejendom osv. De 15 referenceejendomme på listen med følgende procentvise vægte: **1:** 12,9%, **2:** 12%, **3:** 11,1%, **4:** 10,2%, **5:** 9,3%, **6:** 8,4%, **7:** 7,6%, **8:** 6,7%, **9:** 5,8%, **10:** 4,9%, **11:** 4%, **12:** 3,1%, **13:** 2,2%, **14:** 1,3%, **15:** 0,4%.
- Nogle typer af ejendomme kan ikke være referenceejendomme. Det gælder fx bygninger på fremmed grund, ejendomme med to boligenheder, ubebyggede grunde, sommerhusejerlejligheder i etageboligbebyggelse og rækkehuse, parcelhuse og sommerhuse, der er registreret som ejerlejligheder.

Det står i ejendomsvurderingslovens § 24, stk. 1, at vurderingen bl.a. foretages på grundlag af de priser i fri handel, der på vurderingstidspunktet er konstateret for referenceejendommene.

Vi kan justere i områdets kvadratmeterpris

Hvis der er forhold, hvor et standardhus på grunden adskiller sig væsentligt fra referenceejendommene, justerer vi områdets kvadratmeterpris. Områdets kvadratmeterpris er ejendomsværdien pr. kvadratmeter i området.

Områdets eventuelt justerede kvadratmeterpris: 3.864 kr.

Forskelle mellem standardhuset på grunden og referenceejendommene

Samlet betydning i procent -5,55 %

Samlet betydning i kroner pr. kvadratmeter -227 kr.

De tal, vi viser, kan vi have afrundet. Vi beregner den samlede justering i procent ved at gange de enkelte justeringer med hinanden. Er den ene procent fx plus 5 %, og den anden er minus 8 %, så ganger vi 1,05 med 0,92. Få mere at vide om justeringer ved at søge på 'justering' på

vurderingsportalen.dk.

Hvordan vurderer vi, om der skal justeres i områdets kvadratmeterpris?

Når vi vurderer, om der skal justeres, bruger vi en model, der ud fra et statistisk skøn, justerer 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, ejendommene blev solgt.

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

Oplysninger om referenceejendommens beliggenhed er baseret på data fra Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur fra 2019.

Væsentlige forhold, der kan have betydning for justeringen af områdets kvadratmeterpris

Her kan du se, om referenceejendommene adskiller sig væsentligt fra et standardhus placeret på grunden. Der er forskel på, om vi ser på justeringer i områdets ejendomsværdi-kvadratmeterpris for helårshuse eller sommerhuse. Der vil desuden altid være forhold, der ikke er relevante, og dem justerer vi selvfølgelig ikke for.

Forhold, der kan føre til justering i områdets kvadratmeterpris

Grundform⁽¹⁾ (gælder ikke sommerhuse) 0 %

Grundareal⁽¹⁾ 2 %

Beliggenhed i øvrigt⁽¹⁾ (gælder ikke sommerhuse) 0 %

Afstand til jernbane -3 %

Afstand til trafikvej⁽¹⁾ -1 %

Afstand til nærmeste motorvej eller motortrafikvej (gælder ikke sommerhuse)	0 %
Afstand til station	-1 %
Afstand til vindmølle	0 %
Afstand til kyst	0 %
Afstand til stor sø ⁽¹⁾	0 %
Afstand til stort vandløb ⁽¹⁾ (gælder ikke sommerhuse)	0 %
Samlet areal af skov ⁽¹⁾	-1 %
Udsigt ⁽¹⁾ over hav	0 %
Udsigt ⁽¹⁾ over sø (gælder ikke sommerhuse)	0 %
Opførelsesår	-2 %
Til-/ombygningsår	-1 %
Tagmateriale	-2 %
Ydervægsmateriale	0 %
Opvarmning (gælder ikke sommerhuse)	2 %
Supplerende varme (gælder ikke sommerhuse)	0 %
Antal toiletter og bad (gælder ikke sommerhuse)	-3 %
Vægtet areal	5 %