

19. maj 2026

Berit Juul  
Gårdhøjsvej 2  
4200 Slagelse  
DK - Danmark

**Vurderingsstyrelsen**  
Ny Østergade 9-11  
4000 Roskilde

Telefon: 72 22 16 16  
vurdst.dk

Sags-id: **S1007570112**

Vurderingsejendoms-id: **657722**

BFE-nummer: **2470583**

## Ejendomsvurdering 2022

# Vi har vurderet din ejendom

Du får her vores afgørelse om den offentlige ejendomsvurdering af ejendommen på **Gårdhøjsvej 2, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse**. Denne vurdering erstatter den foreløbige ejendomsvurdering for 2022.

**Ejendomsværdi: 2.712.000 kr.**

*Ejendomsværdien er afrundet til nærmeste tusinde kroner.*

**Grundværdi: 427.000 kr.**

*Grundværdien er afrundet til nærmeste tusinde kroner.*

### Hvad bruges ejendomsværdi og grundværdi til?

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

### 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 16.*

## Vurderingsterminen er den 1. januar 2022

Vi har vurderet din ejendom pr. 1. januar 2022. Det er det, der hedder vurderingsterminen.

Vi har beregnet og fastsat værdierne ud fra de oplysninger, der var registreret om ejendommen i vores og andre systemer på vurderingsterminen. 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<sup>(1)</sup>.

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

## Forstå ord og begreber

Vi forklarer ord og begreber markeret med <sup>(1)</sup> 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?

På [vurderingsportalen.dk](http://vurderingsportalen.dk) 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 16.

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 <sup>(i)</sup>	<b>2e</b> , som ligger i <b>Drøsselbjerg By, Drøsselbjerg</b>
Grundform <sup>(i)</sup>	
<i>Grundform er en skalaværdi mellem 1 og 0, der viser, hvor egnet grunden er til bebyggelse.</i>	<b>1,00</b>
Grundareal <sup>(i)</sup>	<b>3.480 m<sup>2</sup></b>
Ejendommens koordinater <sup>(i)</sup>	<b>639562.77 og 6149742.75</b> 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 omgivelser

Afstand til trafikvej <sup>(i)</sup>	<b>467 m</b>
--------------------------------------	--------------

Oplysningerne har vi fra Klimadatastyrelsen.

### Ejendommens kategori

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

Ejendoms-kategorien<sup>(i)</sup> 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. 1.*

### Ejendommens vægtede areal<sup>(i)</sup>

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)	208 m <sup>2</sup>	100 %	208 m <sup>2</sup>
Fritliggende udhus	82 m <sup>2</sup>	25 %	21 m <sup>2</sup>
Ikke udnyttet tagetage (beregnet)	180 m <sup>2</sup>	10 %	18 m <sup>2</sup>
<b>Samlet vægtet areal</b>			<b>247 m<sup>2</sup></b>

Hvis der er flere bygninger med samme arealanvendelse på grunden, 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.

## Oplysninger fra BBR

Boligenhed	<b>Fritliggende enfamiliehus</b> (Anvendelseskode <sup>(i)</sup> : 120)
Bygningens anvendelse	<b>Fritliggende enfamiliehus</b> (Bygningens anvendelseskode <sup>(i)</sup> : 120)
Boligareal <sup>(i)</sup>	<b>208 m<sup>2</sup></b>
Bygningsnummer	<b>1</b>
Opførelsesår	<b>1918</b>
Til-/ombygningsår	<b>Intet ombygningsår</b>
Tagmateriale	<b>Tegl</b>
Ydervægsmateriale	<b>Mursten</b>
Opvarmning	<b>Varmepumpe og elektricitet</b>
Supplerende varme	<b>(UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme</b>
Toilet og bad	<b>To vandskylende toiletter og ét badeværelse</b>

## Sådan har vi fastsat ejendomsværdien

Vi har beregnet kvadratmeterprisen for din ejendom til **11.000 kr.**

### Vores begrundelse

Vi har fastsat ejendomsværdien ud fra et vurderingsfagligt skøn.

Det har vi gjort, fordi der er for stor forskel mellem din ejendom og referenceejendommene. Vi kunne derfor ikke bruge vores sædvanlige metode med referenceejendomme og justeringer til at fastsætte ejendomsværdien.

Du kan læse om vores sædvanlige metode på [vurderingsportalen.dk/ejendomsværdi](http://vurderingsportalen.dk/ejendomsværdi).

Vi har fastsat en kvadratmeterpris for din ejendom på baggrund af salgspriser for 3 udvalgte ejendomme.

Vi har lagt vægt på, at de 3 valgte ejendomme er beliggende i nærområdet og derved giver et indblik i områdets prisniveau med en god stand.

Vi har ikke fastsat grundværdien ud fra et vurderingsfagligt skøn.

Her har vi brugt din ejendoms 15 referenceejendomme, som du kan se i bilaget "Oplysninger om referenceejendomme, vi bruger til at fastsætte grundværdien". Vi har taget højde for, at der er forskel på din ejendom og referenceejendommene på disse punkter, som har betydning for grundens værdi:

Vi vil justere op for dette forhold:

Grundstørrelseskorrektur +6,79%

Vi vil justere ned for dette forhold:

-

Det giver en foreløbig ejendomsværdi på **2.711.500 kr.**

## Vi har fastsat den endelige ejendomsværdi

Den endelige ejendomsværdi er fastsat til **2.712.000 kr.** (afrundet til nærmeste tusinde kroner).

Før vi har fastsat ejendomsværdien, 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<sup>(1)</sup>.

### Tillæg og nedslag, der påvirker ejendomsværdien

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

## 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](http://vurderingsportalen.dk/grundvaerdi).

### 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<sup>(1)</sup>, 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<sup>(1)</sup>.

Når vi ser på, hvad der er muligt ifølge plangrundlaget, lægger vi vægt på, at anvendelsesmulighederne skal være reelle og realiserbare. At en anvendelsesmulighed er reel og realiserbar indebærer, at ejer enten har en umiddelbar ret til at opføre det relevante byggeri, eller at det må forventes, at ejer vil få tilladelse til det.

At vi lægger vægt på, at anvendelsesmulighederne skal være reelle og realiserbare, er særligt relevant for, hvordan oplysninger fra kommuneplanrammer anvendes i vurderingerne, hvilket skyldes, at kommuneplanrammer ikke er byggeretsgivende for den enkelte grundejer, men alene er bindende og retningsgivende for kommunens egne planer.

Tilsvarende er kravet om reelle og realiserbare anvendelsesmuligheder særligt relevant for, hvornår anvendelse til tæt/lav-boligbebyggelse (f.eks. rækkehuse) lægges til grund. Dette skyldes, at tæt/lav-anvendelsen som udgangspunkt kun vil være mulig, hvis grunden er stor nok til, at der kan placeres tre rækkehuse, og det samtidig er muligt at udstykke de enkelte rækkehuse til selvstændige grunde med lovlig vejadgang.

*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 plandataregistret 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.*

## Trin 1 af 3

### Vi har vurderet, hvad der er bedste anvendelse og udnyttelse<sup>(i)</sup>

#### Bedste anvendelse og udnyttelse<sup>(i)</sup>

Vi mener, at den økonomisk set bedste måde at anvende og udnytte grunden på er **den faktiske**:

Bedste anvendelse: **Åben-lav boligbebyggelse**

Bedste udnyttelse: **Grunden bebygges med 12 %: 420 m<sup>2</sup>**

Grunden ligger i landzone uden en lokalplan, der bestemmer, hvordan den må anvendes og udnyttes. Vi har derfor set på værdien af grunden i ubebygget stand ud fra prisen på landbrugsjord i området. Det har vi gjort, uanset om grunden måtte være omfattet af en kommuneplanramme. Vi har også set på, hvordan grunden faktisk bliver anvendt og udnyttet.

Vi mener, at den faktiske anvendelse og udnyttelse af grunden er den bedste.

*Vurderingen er foretaget efter ejendomsvurderingslovens § 20, stk. 1.*

*Oplysningerne har vi fra Plandata.dk og BBR.*

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

#### Vi har set på mulig anvendelse og udnyttelse<sup>(i)</sup> af grunden ifølge plangrundlaget

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

Plangrundlag<sup>(i)</sup>

- **Rammer for lokalplanlægning 2017-2028**

*Oplysninger om plangrundlaget har vi fra Plandata.dk. Som regel kan du se anvendelse, udnyttelse og mindstegrundstørrelse<sup>(i)</sup> beskrevet i den enkelte plan. Vær opmærksom på, at vi anvender plangrundlaget, der var gældende på vurderingsterminen. Det betyder, at planer kan være afløst og erstattet af nye i mellemtiden.*

#### Vi har også set på den faktiske anvendelse og udnyttelse<sup>(i)</sup> af grunden.

Her kan du se, hvilke oplysninger vi har:

##### Faktisk anvendelse og udnyttelse

Faktisk anvendelse **1110**

Faktisk udnyttelse, altså faktisk etageareal<sup>(i)</sup> **420 m<sup>2</sup>**

*Oplysninger om faktisk anvendelse og udnyttelse har vi fra BBR.*

### Sådan har vi beregnet det faktiske etageareal

Vi ser på de registrerede arealer af alle bygninger på grunden. Vi inddrager samtlige etager. Vi ser også på, om der er registreret annekser<sup>(i)</sup> og bibygninger<sup>(i)</sup>. Hvis der er det, lægger vi arealet af annekser og et beregnet areal af bibygninger til.

## Areal, der indgår i beregningen

Etageareal - uden areal af annekser og bibygninger	<b>388 m<sup>2</sup></b>
--	--------------------------

Areal af bibygninger, der indgår i beregningen	<b>32 m<sup>2</sup></b>
--	-------------------------

*Det areal af bibygninger, vi viser, er 50 kvadratmeter mindre end det, BBR viser for bibygninger. Det er det, fordi vi, ifølge bygningsreglementets § 455, stk. 4, nr. 2, skal trække 50 kvadratmeter fra på grund af den type bolig, du har.*

<b>Faktisk etageareal</b>	<b>420 m<sup>2</sup></b>
---------------------------	--------------------------

### Bibygninger, der er registreret på grunden:

Fritliggende udhus	82 m <sup>2</sup>
--------------------	-------------------

*Det faktiske etageareal har vi beregnet på baggrund af oplysninger fra BBR. Hvis der er flere bygninger med samme arealanvendelse på grunden, har vi lagt arealerne sammen.*

## Trin 2 af 3

### Vi har beregnet en foreløbig grundværdi

Foreløbig værdi af grunden: **427.004 kr.**

#### Den foreløbige værdi er beregnet sådan her:

- Først har vi beregnet ejendomsværdien for det, vi kalder et standardhus<sup>(1)</sup>, som vi forestiller os, er på grunden.
- Den bruger vi til at aflæse en værdi på grundværdikurven<sup>(1)</sup>.
- 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, tager vi udgangspunkt i det, vi kalder et standardhus<sup>(1)</sup>, som vi forestiller os, er på grunden. Det beregner vi en ejendomsværdi for. Her beregner vi først områdets kvadratmeterpris ved at se på salgspriser for sammenlignelige ejendomme, som vi kalder referenceejendomme<sup>(1)</sup>. Bagefter justerer vi i områdets kvadratmeterpris for forskelle mellem referenceejendommene og standardhuset. Den justerede kvadratmeterpris ganger vi til sidst med standardhusets vægtede areal.

Værdien af standardhuset placeret på grunden har vi beregnet til 1.152.547 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 387.894 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<sup>(1)</sup> 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 39.110 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, altså den faktiske	Justering i procent
<b>Etageareal</b>	240 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	9,22 %
<b>Restareal</b>	560 m <sup>2</sup>	3.060 m <sup>2</sup>	0,79 %

## Trin 3 af 3

### Vi har fastsat den endelige grundværdi

Den endelige grundværdi er fastsat til **427.000 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.**

*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.*

## Hvis du vil klage over vurderingen

Hvis du overvejer at klage over vurderingen, skal du være opmærksom på:

- **Vurderingen skal påvirkes mere end 20 procent**  
Klagemyndighederne<sup>(1)</sup> kan kun ændre enten ejendomsværdien eller grundværdien eller dem begge for vurderingen, hvis ændringen påvirker værdien med mere end 20 procent. Kravet om en ændring på mere end 20 procent gælder ikke for andre dele af vurderingen, fx hvis der klages over en ejerboligfordeling i et tofamilieshus.
- **Du skal betale klagegebyr**  
Du kan se det aktuelle klagegebyr på [skatteankestyrelsen.dk/klagebehandling/klagegebyr](https://skatteankestyrelsen.dk/klagebehandling/klagegebyr). Hvis du får helt eller delvist ret i din klage, får du gebyret tilbage.

### Hvad er fristen for at klage over vurderingen?

Du skal sende klagen til Skatteankestyrelsen, som skal have modtaget din klage senest 3 måneder efter, du har modtaget denne vurdering. Du kan læse mere om Skatteankestyrelsen og deres sagsbehandlingstider på [skatteankestyrelsen.dk](https://skatteankestyrelsen.dk).

### Sådan sender du din klage

Du skal bruge Skatteankestyrelsens klageformular på [skatteankestyrelsen.dk/send-en-klage](https://skatteankestyrelsen.dk/send-en-klage). Her kan du også læse om, hvordan du betaler klagegebyret, og hvordan behandlingen af klagen foregår. I klagen skal du skrive, hvad du vil klage over og hvorfor.

Du skal vedlægge en kopi af denne vurdering, og hvis du har dokumentation, som støtter og underbygger din klage, kan du også vedlægge det.

### Hvis du er fritaget for digital post

Du kan sende klagen som brev til Skatteankestyrelsen, Ved Vesterport 6, 4. sal, 1612 København V. Du skal samtidig overføre klagegebyret til Skatteankestyrelsens konto med registreringsnr. 0216 og kontonr. 4069029361. Skriv gerne dit navn og cpr-nr. eller cvr-nr. i meddelelsesfeltet.

### Skatteankestyrelsens adgang til data

Hvis du bruger den digitale klageformular, får Skatteankestyrelsen automatisk adgang til data, som vi har vist i deklARATIONEN og i vurderingen, og til andre oplysninger, som vi har brugt i forbindelse med vurderingen af din ejendom. Hvis du klager pr. brev, kan Skatteankestyrelsen søge de samme data frem.

## § 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](http://skm.dk/skattelove). Ændringslovene finder du på [retsinfo.dk](http://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. [1228](#) af 13. oktober 2025) 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 tilbehør til ejendommen.

Definitionen af, hvad der forstås ved ejendomsværdien, står i ejendomsvurderingslovens § 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 ejendomsvurderingslovens § 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.

Du kan læse mere om, hvornår vi anser en anvendelsesmulighed for reel og realiserbar i Den juridiske vejledning 25.2, afsnit H.A.5.1.2.1 Plangrundlaget.

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 servitutten entydigt regulerer ejendommens anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder. Det står i § 17, stk. 3.

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.

## **Regler om klage og klagefrister**

Du finder reglerne om klage og klagefrister i skatteforvaltningslovens § 35 a, stk. 1, 2 og 3. Kravet om en ændring på mere end 20 procent står i skatteforvaltningslovens § 35 h, stk. 2, § 38, stk. 3 og § 45, stk. 2. Reglerne om betaling af klagegebyr står i skatteforvaltningslovens § 35 c.

## Ordforklaringer

Her finder du forklaringer på de ord og begreber, som vi har markeret med et lille <sup>(1)</sup> 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. Anneks 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
- Erhvervs ejendomme 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, som man betaler af ejendomsværdien, hedder ejendomsværdiskat.

### **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.

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 ejendomstyper. 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 grundens 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](http://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](http://vurderingsportalen.dk).

### **Justering i områdets kvadratmeterpris**

Når vi vurderer, om der skal justeres i kvadratmeterprisen, 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, ejendommen blev solgt.

Her kan du se, hvilke forhold, der kan have betydning for den enkelte ejendomstype:

- **Helårshuse:** Vægtet areal, opførelsesår, om- eller tilbygningsår, tagmateriale, ydervægsmateriale, varmekilde, supplerende varmekilde, antal toilet og bad, grundens form og grundens areal. Vi ser på, om der er skov i nærheden, og om ejendommen har udsigt over vand (hav eller sø). Vi ser også på, hvor lang afstand der er til jernbane, trafikvej, motorvej eller motortrafikvej, station, vindmølle, kyst, stor sø og stort vandløb.
- **Sommerhuse:** Vægtet areal, opførelsesår, om- eller tilbygningsår, tagmateriale, ydervægsmateriale, og grundens areal. Vi ser på, om der er skov i nærheden, og om ejendommen har udsigt over vand (hav eller sø). Vi ser også på, hvor lang afstand der er til jernbane, trafikvej, station, vindmølle, kyst og stor sø.
- **Ejerlejligheder i etageboligbebyggelse:** Boligareal, opførelsesår, ombygningår, varmekilde, supplerende varmekilde, antal toiletter og bad. Vi ser også på, hvor lang afstand der er til: Jernbane, trafikvej, motorvej eller motortrafikvej og kyst.

Du kan læse mere om de forhold, vi ser på, på [vurderingsportalen.dk/forhold-vi-ser-på](http://vurderingsportalen.dk/forhold-vi-ser-pa).

### 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 m<sup>2</sup>, skal grunden altså være mindst 1.400 m<sup>2</sup>, 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 ejendomme, som vi bruger til at finde områdets ejendomsværdi pr. kvadratmeter. De er udvalgt efter en række kriterier:

- Referenceejendomme er solgt i et almindeligt frit salg.
- Er en referenceejendom 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.
- Vi har fremskrevet salgspriserne på baggrund af prisudviklingen i området.
- Referenceejendommene står i en bestemt rækkefølge baseret på, hvor tæt de ligger på ejendommen, vi vurderer. Første ejendom på listen tæller mere end anden ejendom osv.
- Hvis referenceejendommene er ejerlejligheder, tæller de 10 referenceejendomme på listen med følgende procentvise vægte: **1:** 19%, **2:** 17%, **3:** 15%, **4:** 13%, **5:** 11%, **6:** 9%, **7:** 7%, **8:** 5%, **9:** 3%, **10:** 1%.
- Hvis referenceejendommene er helårshuse eller sommerhuse, tæller 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%. (Når vi regner ud, hvor meget de enkelte referenceejendomme skal tælle, regner vi med flere decimaler. Derfor giver det ikke præcis 100 procent, hvis man lægger tallene sammen).

Nogle typer af ejendomme kan ikke være referenceejendomme. Det gælder fx ejerboliger, hvor der er registreret erhvervsmæssig anvendelse, bygninger på fremmed grund, ejendomme med to boligenheder, ubebyggede grunde, sommerhusejerlejligheder i etageboligbebyggelse og rækkehuse, parcelhuse og sommerhuse, der er registreret som ejerlejligheder.

Få mere at vide ved at søge på 'referenceejendomme' på [vurderingsportalen.dk](http://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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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.

**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](http://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 kan fx tælle mere end en kvadratmeter under skråtag. Derfor kan der være 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. 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 luffoto af din bygning
- Oplysninger om 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 og 12 (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, Klimadastatstyrelsen, 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](http://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.

Du kan læse mere om, hvordan vi vurderer din ejendom, på [vurderingsportalen.dk](http://vurderingsportalen.dk).

Du kan også læse om ejendomsvurdering i *Den juridiske vejledning*, som ligger på [skat.dk](http://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 16  
Mail: [vurdst@vurdst.dk](mailto: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](mailto:dpo@sktst.dk)  
Brev: Att. Databeskyttelsesrådgiveren, Skattestyrelsen, Hannemanns Allé 25, 2300 København S.

## Bilag

Her kan du se bilag til meddelelsen:

- 1 Bilag: Oplysninger om ejendomme, vi sammenligner din ejendom med, når vi fastsætter ejendomsværdien
- 2 Bilag: Oplysninger om referenceejendomme, vi bruger til at fastsætte grundværdien

**Vurejd.ID 657722: Gårdhøjsvej 2, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse; 326-Kalundborg**

**Dokument dannet: 11-02-2026**

<b>Adresse</b>	<b>Salgspris</b>	<b>Salgsdato</b>	<b>Fremskreven salgspris</b>	<b>Vægtet areal</b>	<b>Reg. Areal</b>
Drøsselbjergvej 7	2.100.000 kr.	2021-04-22	2.209.132 kr.	211,8	2.691
Drøsselbjergvej 6	1.995.000 kr.	2019-04-17	2.332.051 kr.	199,05	1.694
Mullerupvej 25	1.595.000 kr.	12-09-2021	1.696.642 kr.	176,4	712

## Bilag

Her kan du se bilag til meddelelsen:

- 1 Bilag: Oplysninger om ejendomme, vi sammenligner din ejendom med, når vi fastsætter ejendomsværdien
- 2 Bilag: Oplysninger om referenceejendomme, vi bruger til at fastsætte grundværdien

**Vurejd.ID 657722: Gårdhøjsvej 2, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse; 326-Kalundborg****Dokument dannet: 11-02-2026**

<b>Adresse</b>	<b>Kontantpris</b>	<b>Salgsdato</b>	<b>Fremskreven salgspris</b>	<b>Vægtet areal</b>	<b>Vægt</b>
Drøsselbjergvej 25	250.000 kr.	01-01-2019	289.319 kr.	84,95	0,129
Drøsselbjergvej 6	1.995.000 kr.	17-04-2019	2.292.776 kr.	199,05	0,12
Drøsselbjergvej 7	2.100.000 kr.	22-04-2021	2.188.677 kr.	211,8	0,111
Drøsselbjergvej 18	790.000 kr.	25-05-2018	923.233 kr.	113	0,102
Søbo 5	1.000.000 kr.	09-08-2021	1.023.732 kr.	175,6	0,093
Mullerup Strandvej 4	860.000 kr.	11-11-2017	1.011.085 kr.	138,3	0,084
Mullerup Strandvej 10A	1.435.000 kr.	20-02-2019	1.655.633 kr.	258,85	0,076
Mullerup Strandvej 10B	430.000 kr.	23-10-2018	499.457 kr.	216,7	0,067
Skolebanken 7	255.000 kr.	16-12-2018	295.370 kr.	124	0,058
Mullerupvej 29	525.000 kr.	14-10-2020	564.369 kr.	182	0,049
Mullerupvej 25	1.595.000 kr.	09-07-2021	1.641.163 kr.	176,4	0,04
Skolebanken 1	1.650.000 kr.	13-07-2021	1.696.642 kr.	289,95	0,031
Mosesvinget 9	725.000 kr.	10-11-2020	776.011 kr.	80	0,022
Mullerupvej 14	463.000 kr.	15-03-2016	554.761 kr.	218,95	0,013
Mosesvinget 1	1.265.000 kr.	26-01-2021	1.337.187 kr.	149,55	0,004