

Forstå din vurdering

I denne guide beskriver vi, hvordan vi vurderer ejerboliger, og hvordan vi bruger de oplysninger, vi har. Du kan bruge guiden til at få et generelt overblik over processen og de metoder, vi bruger.

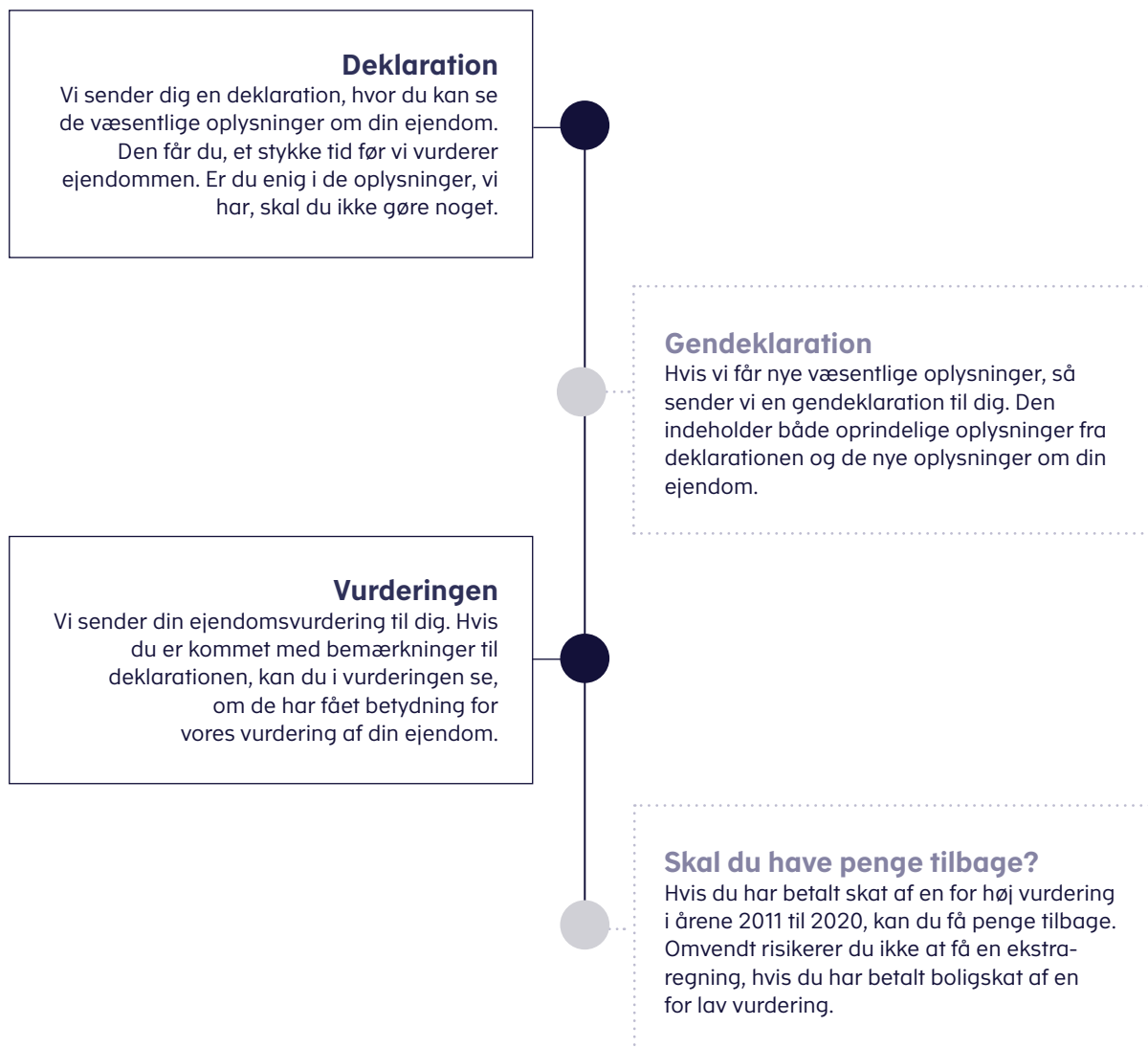
Du kan finde mere information på vurderingsportalen.dk

På vurderingsportalen.dk kan du finde mere information om vurderingsprocessen og boligskatter.

Der går vi mere i dybden med det, vi beskriver her i guiden, fx vores beregningsmetoder og de data, vi bruger som grundlag for vurderingerne.

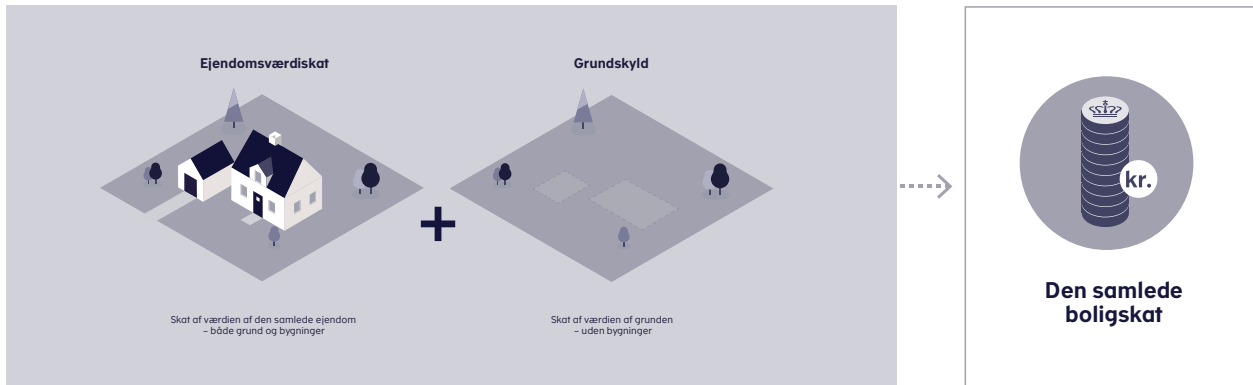


Sådan forløber vurderingsprocessen



Der gælder forskellige regler og frister. Dem kan du læse om, når vi sender noget til dig.

Ejendomsvurderingens betydning for din skat



Ejendomsvurderingen bruges til at beregne din boligskat

Som boligejer betaler du to slags boligskat, ejendomsværdiskat og grundskyld.

Ejendomsværdiskat betaler du af værdien af din samlede ejendom (grund og bygninger). Du betaler den til staten, og den bliver opkrævet via din årsopgørelse.

Grundskyld betaler du af værdien af din grund (uden bygninger). Du betaler den til kommunen, og den bliver opkrævet 2 gange om året via ejendomsskattebilletten.

Fra 2024 vil både ejendomsværdiskat og grundskyld blive opkrævet af staten via din årsopgørelse.

Din ejendomsværdiskat stiger ikke

Der er skattestop på ejendomsværdiskatten. Det betyder, at din ejendomsværdiskat som hovedregel ikke vil stige – heller ikke selvom din vurdering er steget. Du betaler nemlig skat af den laveste af disse 3 værdier:

- Ejendomsværdien for 2001 plus 5 %
- Ejendomsværdien for 2002
- Ejendomsværdien for 2020 minus 20 %

Vi trækker 20 % fra ejendomsvurderingen for 2020, før vi beregner skatten. Det er et forsigtighedsprincip, der tager højde for den naturlige usikkerhed, der kan være, når man vurderer en ejendom.

Der er skatteloft på din grundskyld

Din grundskyld kan maksimalt stige 2,8 % om året. Hvis grundskylden stiger, indefrys beløbet, så du først skal betale stigningen, når du sælger din bolig. Indefrysningen er dog frivillig, så du kan godt vælge at betale stigningen i din grundskyld allerede nu.

Vi tilpasser din boligskat, når du har fået vurderingen af din ejendom for 2020

Din ejendomsvurdering for 2020 danner grundlag for din ejendomsværdiskat og grundskyld fra januar 2021, uanset hvornår du modtager vurderingen. Ejendomsvurderingen kommer automatisk ind på årsopgørelsen og ejendomsskattebilletten, og din boligskat tilpasses bagud. For de fleste boligejere får det dog ingen eller begrænset betydning, da der fortsat er skattestop på ejendomsværdiskatten og skatteloft med stigningsbegrænsning på grundskylden.

Tryghed om boligskat i fremtiden

I 2024 kommer der nye regler for boligskat. Det betyder lavere satser for ejendomsværdiskatten og grundskylden. Fra 2024 betaler du altid skat af den seneste vurdering fratrukket 20 %. I overgangen til de nye boligskatteregler får du desuden en skatterabat, hvis din boligskat ellers ville stige i forhold til de nuværende regler. Rabatten fortsætter i kroner og øre, så længe du ejer ejendommen. Hvis din boligskat stiger efter 2024, kan du vælge at indefryse stigningen, så du først skal betale, når du sælger din ejendom.

Du kan holde dig opdateret om de nye boligskatteregler på vurderingsportalen.dk/boligskat.

I nogle tilfælde kan du få penge tilbage

Hvis du har betalt skat af en for høj værdi i årene 2011 til 2020, kan du i nogle tilfælde få penge tilbage. Det er det, der hedder tilbagebetalingsordningen⁽¹⁾. Hvis du er omfattet af tilbagebetalingsordningen, får du besked, når vi har opgjort, om du skal have penge tilbage eller ej.

Sådan fastsætter vi ejendomsværdien



Ejendomsværdien er den samlede værdi af grunden, bygningerne og andet sædvanligt tilhører til ejendommen, dog ikke inventar.

Når vi fastsætter ejendomsværdien, tager vi højde for en lang række oplysninger, fx ejendommens opførelsesår og byggematerialer, grundens størrelse, afstande til natur og infrastruktur og priseniveauet for ejendomssalg i området.

Vi fastsætter ejendomsværdien i fire trin:



1

Vi beregner
områdets
kvadratmeterpris

2

Vi justerer
i områdets
kvadratmeterpris

3

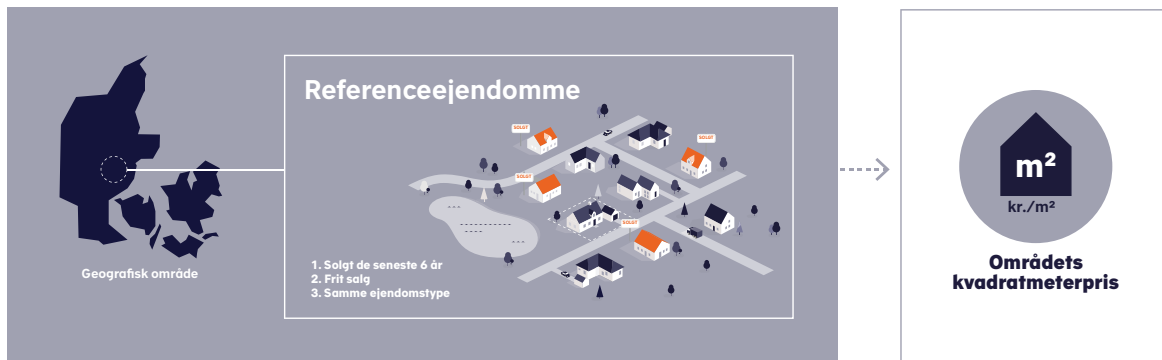
Vi beregner
en foreløbig værdi
af din ejendom

4

Vi fastsætter
den endelige
ejendomsværdi

Trin 1

Vi beregner områdets kvadratmeterpris



Det gør vi ved at sammenligne din ejendom med andre ejendomme i dit område. Dem kalder vi referenceejendomme. Ud fra referenceejendommernes salgspriser beregner vi områdets kvadratmeterpris, som er udgangspunktet for vurderingen af netop din ejendom.

Hvad er referenceejendomme?

Referenceejendommene fortæller om prisniveauet i dit område og har stor betydning for vurderingen af din ejendom. Vi udvælger så vidt muligt de ejendomme, der ligger tættest på, og som er af samme type som din ejendom.

Referenceejendomme er ikke nødvendigvis dine naboejendomme. Hvis din nabos ejendom ikke er blevet solgt inden for de seneste seks år, kan den ikke være referenceejendom, heller ikke selvom den ligner din ejendom på andre punkter. En ejendom skal opfylde kriterierne, vi beskriver her på siden, for at kunne være referenceejendom. Det gælder for alle ejendomme i dit område.

En ejendom er sjældent helt magen til dens referenceejendomme

Næsten alle ejendomme er forskellige i større eller mindre grad, så derfor er referenceejendommene heller ikke magen til din ejendom. Vi tager naturligvis højde for de væsentlige forskelle, der er mellem din ejendom og referenceejendommene. Det gør vi ved at lave en række justeringer i områdets

kvadratmeterpris i trin 2, hvor vi regner kvadratmeterprisen for din ejendom ud.

Vi vælger referenceejendommene ud fra disse kriterier:

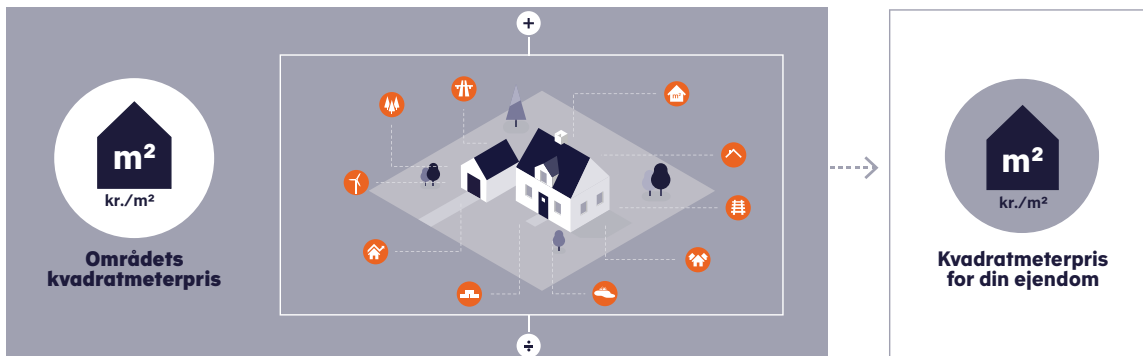
- De skal være **solgt inden for de seneste seks år**, fra den dag, vi vurderer din ejendom (det vil sige vurderingsterminen). Hvis en ejendom er solgt flere gange, bruger vi kun det seneste salg. Hvis din ejendom er blevet solgt i perioden, vil den være en af dine 15 referenceejendomme.
- De skal være solgt i et **almindeligt frit salg**. Det vil sige, at fx tvangsauktioner og overdragelse til familiemedlemmer ikke tæller med.
- De skal så vidt muligt være **samme ejendomstype** som din ejendom. Det betyder, at vi fx ikke sammenligner parcelhuse med sommerhuse.
- De må **ikke adskille sig væsentligt** fra andre salg, når det gælder ejendommens størrelse og pris. De ejendomme sorterer vi fra.
- De skal så vidt muligt ligge i **samme kommune** som din ejendom. Vi har taget højde for geografiske oplysninger om **ikke-brofaste øer**.

Vi fremskriver salgspriserne for referenceejendommene, så de svarer til prisniveauet den 31. december 2019.



Trin 2

Vi justerer i områdets kvadratmeterpris



Fordi din ejendom sjældent er magen til referenceejendommene, justerer vi i områdets kvadratmeterpris, som vi fandt i trin 1. Vi tager højde for alle de oplysninger, vi har om din ejendom og om alle referenceejendommene, og justerer for forskellene. På den måde finder vi frem til en kvadratmeterpris for din ejendom.

Hvilke forskelle kan påvirke kvadratmeterprisen?

Vi bruger oplysninger om en masse forskellige forhold, når vi sammenligner din ejendom med referenceejendommene.

Vi ser på grunden:

- Grundens form: Er dens form hensigtsmæssig eller uhensigtsmæssig at bygge på?
- Grundens areal: Hvor stor er grunden?
- Beliggenhed, fx om din ejendom ligger i udkanten af en by eller inde i centrum.

Vi ser på omgivelser, altså afstande til:

- Jernbane
- Trafikvej
- Nærmeste motor- eller trafikvej
- Station
- Vindmølle
- Kyst
- Stor sø
- Stort vandløb.

Vi ser på, om der er skov i nærheden og udsigt over vand (hav og sø).

Vi bruger oplysninger om bygningerne:

- Opførelsesår: Hvornår blev boligen opført?
- Ombygningsår: Er der bygget om eller til? Hvis ja, hvornår er det så sket?
- Hvilket materiale er taget lavet af, fx tegl eller tagpap?
- Hvilket materiale er ydervæggene lavet af, fx mursten eller beton?
- Hvilken primær varmekilde er der, fx naturgas eller olie?
- Er der en supplerende varmekilde, fx en brændeovn?
- Hvor mange toiletter og bad er der?
- Vægtet areal: Hvor stort et vægtet areal er der i alt?

Vi forklarer nærmere om det vægtede areal i afsnittet "Trin 3: Vi beregner en foreløbig værdi af din ejendom".

På vurderingsportalen.dk kan du læse mere om de forskellige forhold, vi justerer for, fx hvad det er, vi mere præcist lægger vægt på ved de enkelte forhold.

Trin 2 fortsætter på næste side

1

Vi beregner
områdets
kvadratmeterpris

2

Vi justerer
i områdets
kvadratmeterpris

3

Vi beregner
en foreløbig værdi
af din ejendom

4

Vi fastsætter
den endelige
ejendomsværdi

Trin 2

Vi justerer i områdets kvadratmeterpris

Vi bruger mange forskellige oplysninger til én samlet justering

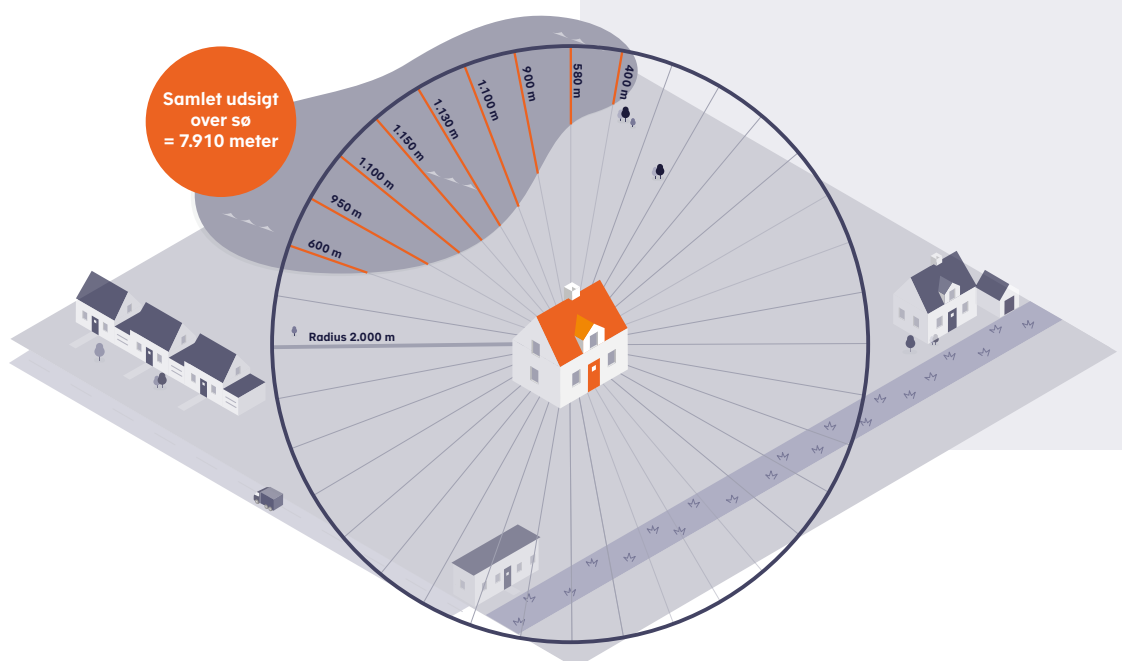
Vi bruger en statistisk model, der justerer i områdets kvadratmeterpris, så den passer til din ejendom. Modellen tager udgangspunkt i oplysninger om referenceejendommene, og hvordan deres beliggenhed og karakteristika påvirker deres værdi.

Vi har set på ejendomssalg og salgspriser i Danmark, og derfor ved vi også, hvad der som oftest betyder mest for en ejendoms værdi. Som eksempel bliver nyere huse som regel solgt til en højere pris end ældre huse.

Sådan beregner vi din ejendoms udsigt over vand (hav og sø)

Vi har højde- og længdemål for hele landet. Din ejendom har fået sat 36 udsigtslinjer, en linje for hver 10 grader. En udsigtslinje registrerer, hvad der er hav, og hvad der er sø. Det er kun de første 2.000 meter af en udsigtslinje, der bruges i vurderingen. Statistiske data viser nemlig, at det er de første 2.000 meter, der har betydning for en ejendoms værdi. Hvis din ejendom har nul meter udsigt, kan du slet ikke se hav eller sø inden for en radius af 2.000 meter.

Vi ser på alle udsigtslinjerne og bruger det antal meter, der går over vand fra vandkanten for sø og for hav. Hvis der er flere søer, beregner vi udsigtslinjernes samlede længde for sø.



Trin 2 fortsætter på næste side



Trin 2

Vi justerer i områdets kvadratmeterpris

Sådan beregner vi justeringerne

Når vi beregner justeringer, så ganger vi dem med hinanden. Det vil sige, at vi bruger en multiplikativ metode, hvor procenttal omskrives til decimaltal, når vi skal bruge dem i beregninger.

Først beregner vi justeringerne for hvert forhold. Derefter ganger vi de enkelte justeringer med hinanden for at nå frem til den samlede justering. Nogle justeringer trækker måske meget ned, mens andre justeringer trækker meget op. De kan på den måde udligne hinanden. Men jo flere justeringer i samme retning, jo større bliver ændringen, også selvom de enkelte justeringer hver især ikke er så store.

Vi regner med et vægtet gennemsnit

Et vægtet gennemsnit er et matematisk begreb, hvor noget betyder mere for et gennemsnit end andet. Her er det referenceejendommens plads på listen, der betyder noget forskelligt for de enkelte forhold, vi justerer for. Referenceejendommene betyder altså ikke lige meget. Dem, der ligger tættest på din ejendom, tæller mest. Det betyder, at fx referenceejendom 1's alder tæller en del mere i den samlede justering for alder end referenceejendom 15's alder. På den måde udregner vi altså et vægtet gennemsnit af opførelsesår for alle referenceejendommene tilsammen. Det gør vi på samme måde for hvert af de væsentlige forhold.

Forhold	Forskelle mellem din ejendom og referenceejendommene	Justering i procent
Opførelsesår	Dit hus er nyere	11 % op
Vægtet areal	Dit hus er mindre*	6 % op
Tagmateriale	Dit tag er fx tegl og mere værd	10 % op
Afstand til motorvej	Dit hus ligger tættere på motorvej	2 % ned
Den samlede justering (1,11 x 1,06 x 1,10 x 0,98 = 1,2683) <i>Den samlede justering afrunder vi til nærmeste decimal.</i>		26,8 % op

*Et hus, der er mindre end referenceejendommene, får en justering opad, fordi kvadratmeterprisen for små ejendomme er højere end kvadratmeterprisen for store ejendomme.

Hvordan justerer vi i områdets kvadratmeterpris?

- Din ejendom kan få en justering opad for opførelsesår, hvis den fx er nyere end referenceejendommene (dvs. nyere end et vægtet gennemsnit af deres alder).
- Hvis du fx bor tæt på en motorvej, og referenceejendommene også ligger tæt på motorvejen, så vil det være regnet med ind i områdets kvadratmeterpris. Din ejendom kan dog alligevel få en justering opad, hvis den ligger længere væk end referenceejendommene (dvs. længere væk end et vægtet gennemsnit af deres afstand til motorvej), eller nedad, hvis den ligger tættere på.

1

Vi beregner
områdets
kvadratmeterpris

2

Vi justerer
i områdets
kvadratmeterpris

3

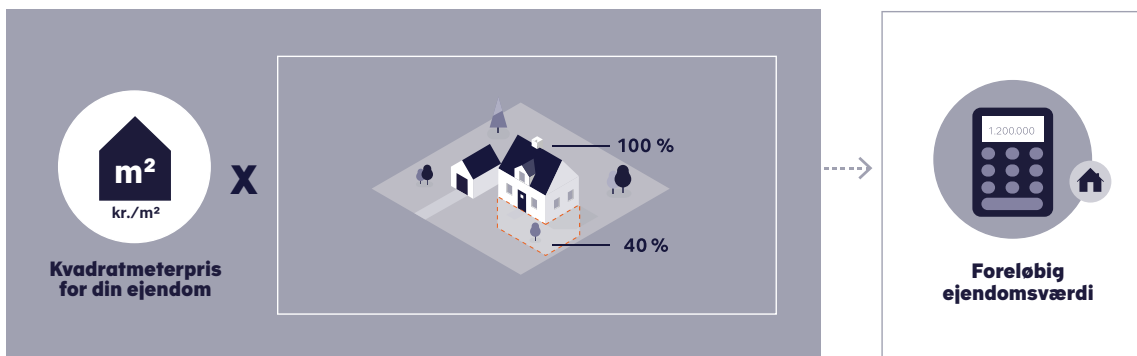
Vi beregner
en foreløbig værdi
af din ejendom

4

Vi fastsætter
den endelige
ejendomsværdi

Trin 3

Vi beregner en foreløbig værdi af din ejendom



Vi beregner en foreløbig værdi af din ejendom ved at gange kvadratmeterprisen for din ejendom med det, vi kalder det vægtede areal.

Forskellige typer areal tæller med forskellig vægt

Mange boliger har flere etager, kælder og udnyttet tagetage, men de forskellige typer areal er ikke lige meget værd pr. kvadratmeter, når boligen sælges, fx er boligareal mere værd end areal af carport. For at tage hensyn til forskellene i værdien af de forskellige arealer vægter vi arealerne, så de også tæller forskelligt i vurderingen. Det gør vi ved at beregne det vægtede areal af din ejendom.

Det vægtede areal er altså ikke nødvendigvis lig med det antal kvadratmeter, bygningen kan opmåles til. En kvadratmeter i stueetagen tæller fx mere end en kvadratmeter under skråtag.

Så meget tæller forskellige typer areal:

- Boligareal, godkendt og anvendt til boligformål: 100 %
- Boligareal i tagetage, godkendt og indrettet til boligformål: 90 %
- Kælderareal, godkendt til bolig: 100 %
- Kælderareal, ikke godkendt til bolig: 40 %
- Anneks: 80%.
- Indbygget garage i husets stueplan: 40 %
- Indbygget udhus i husets stueplan: 40 %
- Garage, fritliggende eller op ad huset: 25 %
- Udhus: 25 %
- Drivhus: 10 %
- Fritliggende udestue: 25 %
- Landbrugsbygning, der ikke er i brug: 10 %
- Indbygget udestue: 15 %
- Indbygget carport, indbygget i husets stueplan: 10 %
- Carport, fritliggende: 10 %
- Ikke udnyttet tagetage, altså kun forberedt til udnyttelse: 10 %.

Trin 3 fortsætter på næste side

1

Vi beregner
områdets
kvadratmeterpris

2

Vi justerer
i områdets
kvadratmeterpris

3

Vi beregner
en foreløbig værdi
af din ejendom

4

Vi fastsætter
den endelige
ejendomsværdi

Trin 3

Vi beregner en foreløbig værdi af din ejendom

Vi udregner det vægtede areal for de forskellige typer arealer, der er en del af din ejendom. Det samlede vægtede areal er dermed ikke nødvendigvis lig med det antal kvadratmeter, som ejendommen består af. Det samlede vægtede areal, boligarealet og bygningsarealerne er ofte forskellige.

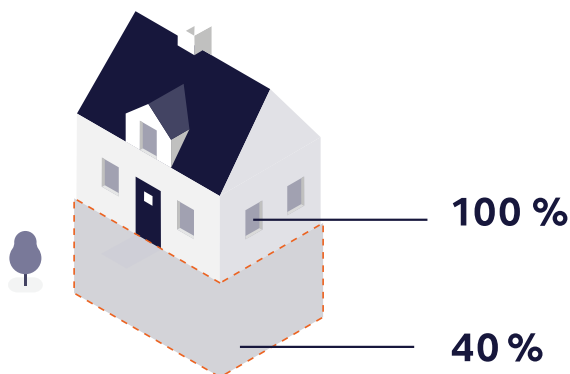
Vi bruger nu det vægtede areal til at beregne den foreløbige ejendomsværdi før eventuelle tillæg og nedslag.

Eksempel på beregning af det vægtede areal

Din ejendom har et boligareal på 100 m² og en kælder på 50 m², som ikke er godkendt til beboelse. Det giver et samlet, registreret areal på 150 m², men et vægtet areal på 120 m². De to typer areal har nemlig forskellig vægt, fordi de ikke er lige meget værd:

- Boligarealet på 100 m² vægter med 100 procent og tæller derfor med 100 m².
- Kælderen på 50 m² vægter med 40 procent og tæller derfor med 20 m².

Det giver et samlet vægtet areal på i alt 120 m². På den måde tager vi højde for, at de to typer areal ikke er lige meget værd.



1

Vi beregner
områdets
kvadratmeterpris

2

Vi justerer
i områdets
kvadratmeterpris

3

Vi beregner
en foreløbig værdi
af din ejendom

4

Vi fastsætter
den endelige
ejendomsværdi

Trin 4

Vi fastsætter den endelige ejendomsværdi



Der er mange forhold, der kan påvirke værdien af din ejendom væsentligt. Her i sidste trin ser vi på, om der er særlige forhold ved din ejendom, som vi ikke har taget højde for i trin 1, 2 og 3.

I særlige tilfælde kan vi give tillæg eller nedslag i ejendomsværdien

Normalt vil den foreløbige ejendomsværdi, vi har fundet i trin 3, også være den endelige – her har vi taget højde for langt de fleste forhold ved din ejendom. I helt særlige tilfælde kan der dog være grundlag for at give tillæg eller nedslag eller begge dele i ejendomsværdien. Tillæg øger ejendomsværdien, og nedslag sænker den.

Er der fx dokumenteret sundhedsskadelig forurening på din grund, kan din ejendom være mindre værd. Det kan betyde, at vi giver et nedslag i ejendomsværdien.

Vi kan dog kun give tillæg eller nedslag for særlige forhold, hvis det påvirker værdien med fem procent eller mere.

Tillæg og nedslag vurderes altid af en vurderingsmedarbejder.

Sådan fastsætter vi grundværdien

Grundværdien er værdien af din grund uden bygninger. Værdien er baseret på, hvordan du eller en ny ejer kan anvende og udnytte grunden bedst muligt økonomisk set. Vi vurderer derfor, hvad grunden ville være værd, hvis der ikke var bygget noget på den.



Vi fastsætter ejendommens grundværdi i tre trin:



1

Vi vurderer, hvad der er den bedste måde at anvende og udnytte grunden på

2

Vi beregner en foreløbig grundværdi

3

Vi fastsætter en endelig grundværdi

Trin 1

Vi vurderer, hvad der er den bedste måde at anvende og udnytte grunden på



Vi har oplysninger om, hvad og hvor meget der er bygget på grunden. Vi har også oplysninger om plangrundlaget, der viser, hvad og hvor meget du som udgangspunkt må bygge på grunden. Plangrundlaget er fx lokalplaner og kommuneplanrammer.

Vi ser på:

- den mulige anvendelse og udnyttelse af grunden, det vil sige, hvad det er muligt at anvende og udnytte grunden til ifølge plangrundlaget og
- den faktiske anvendelse og udnyttelse af grunden, det vil sige, hvordan grunden faktisk anvendes og udnyttes.

Som udgangspunkt skal vi kun beregne værdien af den anvendelse og udnyttelse, der er mulig ifølge plangrundlaget. Hvis der er bygget mere på din grund eller noget andet end det, der er muligt ifølge plangrundlaget, skal vi også beregne værdien af den faktiske anvendelse og udnyttelse.

Vi vurderer derefter, hvad der giver den højeste værdi: den mulige eller den faktiske anvendelse og udnyttelse af grunden.

Hvad er "anvendelse" og "udnyttelse"?

Anvendelse – det, som bygninger på grunden kan bruges til

Vi ser både på den type byggeri, som er opført på grunden, og på det, som kan opføres 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? Det vil sige, hvilke typer af byggeri er der mulighed for at bygge ifølge plangrundlaget? Typen af byggeri kan fx være åben-lav bebyggelse.

Udnyttelse – hvor meget af grunden der kan bygges på

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

- **Faktisk udnyttelse:** Hvor stort et etageareal er der faktisk bygget på grunden? Det kan fx være 140 m².
- **Mulig udnyttelse:** Hvor meget må der bygges på grunden ifølge plangrundlaget? Det vil enten stå som et antal kvadratmeter eller i procent. Der kan fx være en bebyggelsesprocent på 30.

Trin 1 fortsætter på næste side

1

Vi vurderer, hvad der er den bedste måde at anvende og udnytte grunden på

2

Vi beregner en foreløbig grundværdi

3

Vi fastsætter en endelig grundværdi

Trin 1

Vi vurderer, hvad der er den bedste måde at anvende og udnytte grunden på

Sådan vurderer vi, hvad der er den bedste måde at anvende og udnytte en grund på

Grund med én mulig anvendelse

Din grund er 800 m², som du anvender og udnytter med et fritliggende enfamilieshus (parcelhus) på 140 m², det vil sige med en bebyggelsesprocent på 17,5. Det er ifølge plangrundlaget muligt at bygge åben-lav bebyggelse (fx parcelhus) med en bebyggelsesprocent på 30.

Vi beregner, hvad grundens værdi ville være, hvis den blev anvendt og udnyttet, som det er muligt ifølge plangrundlaget, det vil sige med åben-lav bebyggelse på 30 procent af arealet, altså 240 m². Den anvendelse og udnyttelse af grunden, der giver den højeste værdi, er den bedste måde at anvende og udnytte din grund på.

I dette tilfælde vil den bedste måde at anvende og udnytte grunden på være med 30 procent åben-lav bebyggelse, det vil sige fx parcelhus på 240 m².

Grund med flere mulige anvendelser

Din grund er 600 m², som du anvender og udnytter med et fritliggende enfamilieshus (parcelhus) på 140 m², det vil med sige en bebyggelsesprocent på 23,3. Det er ifølge plangrundlaget muligt at bygge både åben-lav bebyggelse (fx parcelhus) med en bebyggelsesprocent på 30 og tæt-lav bebyggelse (fx rækkehus) med en bebyggelsesprocent på 40.

Vi beregner, hvad grundens værdi ville være, hvis den blev anvendt og udnyttet, som det er muligt ifølge plangrundlaget, det vil sige med:

- åben-lav bebyggelse på 30 procent af arealet (dvs. 180 m²)
- tæt-lav bebyggelse på 40 procent af arealet (dvs. 240 m²).

Vi sammenligner disse to værdier, og den anvendelse og udnyttelse af grunden, der giver den højeste værdi, er dermed den bedste måde at anvende og udnytte din grund på.

1

Vi vurderer, hvad der er den bedste måde at anvende og udnytte grunden på

2

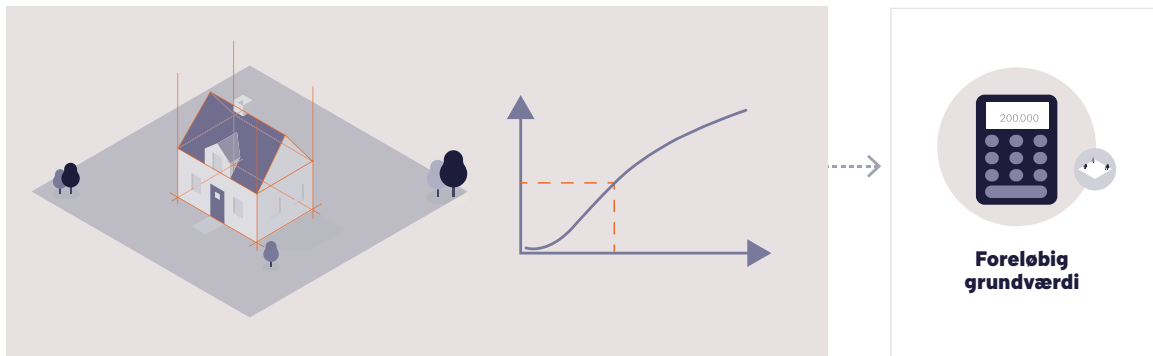
Vi beregner en foreløbig grundværdi

3

Vi fastsætter en endelig grundværdi

Trin 2

Vi beregner en foreløbig grundværdi



Kort fortalt bruger vi denne fremgangsmåde:

- Vi beregner en ejendomsværdi af et standardhus på din grund.
- Vi aflæser en værdi på grundværdikurven.
- Vi justerer værdien fra grundværdikurven i forhold til den bedste udnyttelse af din grund.

Fordi dit hus og standardhuset højst sandsynligt er forskellige, fx med hensyn til opførelsesår, vægtet areal og materialer, kan ejendomsværdien for standardhuset på din grund være en anden end ejendomsværdien af din ejendom.

Vi beregner en ejendomsværdi af et standardhus på din grund

Vi tager udgangspunkt i et "standardhus", som vi forestiller os er bygget på din grund. På den måde fjerner vi den konkrete værdi af bygninger på din grund.

Vi udregner en samlet værdi for standardhuset og din grund, altså en ejendomsværdi. Vi bruger den samme metode, som da vi beregnede den foreløbige ejendomsværdi af din ejendom, og de samme referenceejendomme og oplysninger om fx omgivelser.

Den eneste forskel i beregningen er, at vi her tager udgangspunkt i standardhuset i stedet for dit hus, når vi justerer i områdets kvadratmeterpris:

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



Hvad er et standardhus?

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 cementstentag, ydervægge af mursten, 1 badeværelse, 1 toilet, fjernvarme og har ingen supplerende varme.

Trin 2 fortsætter på næste side



Trin 2

Vi beregner en foreløbig grundværdi

Vi aflæser en værdi på grundværdikurven

Ejendomsværdien for standardhuset på din grund bruger vi til at aflæse en grundværdi på det, vi kalder grundværdikurven.

Grundværdikurven

Grundværdikurven er et statistisk hjælpeværktøj, som vi bruger til at fastsætte grundværdier, uanset hvor i landet en grund ligger. Vi bruger grundværdikurven for at kunne vurdere grunde med samme beliggenhed og karakteristika ensartet, også selv om der er forskel på størrelse og kvalitet af de bygninger, der ligger på grundene.

Grundværdikurven bygger på en lang række data:

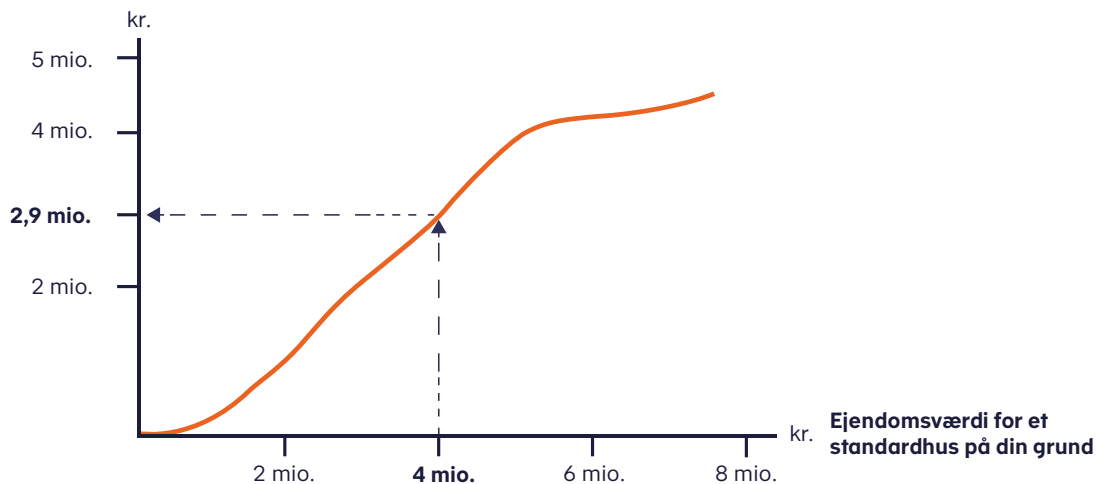
- Salg af ubebyggede grunde.
- Salg af ejendomme, som efterfølgende er blevet revet ned. Salgspriserne afspejler dermed grundenes værdi.
- Ejendomsmæglervurderinger af grunde, som om de var ubebyggede.

Vi beregner en værdi af alle disse ejendomme, som om der var bygget et standardhus på hver af dem. Vi bruger den samme metode, som når vi fastsætter ejendomsværdi, og som afspejler prisniveauet i området.

Ud fra alle disse værdier og ejendommens salgspriser danner vi grundværdikurven, som altså viser sammenhængen mellem ejendomsværdier og grundværdier.

Grundværdikurven dannes med nye opdaterede data, hver gang vi vurderer ejerboliger. Den følger følger dermed prisudviklingen.

Værdi af din grund aflæst på grundværdikurven



Trin 2 fortsætter på næste side

1

Vi vurderer, hvad der er den bedste måde at anvende og udnytte grunden på

2

Vi beregner en foreløbig grundværdi

3

Vi fastsætter en endelig grundværdi

Trin 2

Vi beregner en foreløbig grundværdi

Vi justerer værdien fra grundværdikurven i forhold til den bedste udnyttelse af din grund

Vi ser på, hvad der er den bedst mulige udnyttelse af din grund i forhold til en typisk grund. Hvis din grund og den typiske grund har forskelligt etageareal og restareal, justerer vi i den værdi, vi har aflæst på grundværdikurven.

Den typiske grund er på 800 m², der har en bebyggelsesprocenten på 30 procent, der udnyttes fuldt ud. Den har dermed et etageareal på 240 m² og et restareal på 560 m².

Vi ser derfor på disse to forhold:

- Hvor stort et etageareal må der bygges på din grund?
 - Hvis den bedste udnyttelse af din grund betyder, at det er muligt at bygge et større etageareal end på den typiske grund (det vil sige mere end 240 m²), justerer vi op.
 - Hvis den bedste udnyttelse af din grund betyder, at det er muligt at bygge et mindre etageareal end på den typiske grund (det vil sige mindre end 240 m²), justerer vi ned.
- Hvor stort er restarealet på din grund?
 - Hvis restarealet er større end den typiske grunds (det vil sige større end 560 m²), justerer vi op. Hvis det er mindre, justerer vi ned.

Hvad er etageareal og restareal?

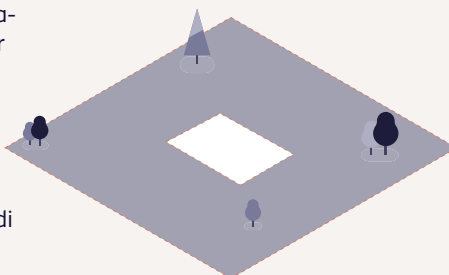
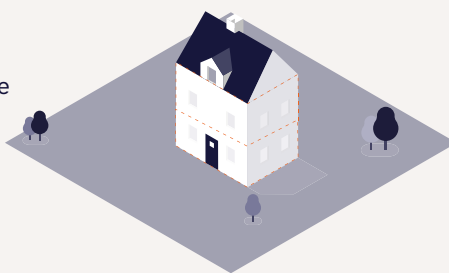
Etagearealet er det samlede registrerede areal af dit hus og eventuelle bibygninger og annekser, der kan være fordelt over flere etager. Arealet kan være mindre end det, der står i BBR, hvis der er bibygninger på din grund. Vi skal nemlig trække nogle kvadratmeter fra, afhængigt af den type bolig du har.

Restarealet er forskellen mellem grundarealet og etagearealet.

Etageareal er mere værd end restareal

Etageareal og restareal påvirker grundens værdi forskelligt, fordi en kvadratmeter etageareal er mere værd end en kvadratmeter restareal. Det er det, fordi etageareal er areal, man kan bygge. Justeringen i procent for etageareal vil derfor være en del højere end justeringen for restareal.

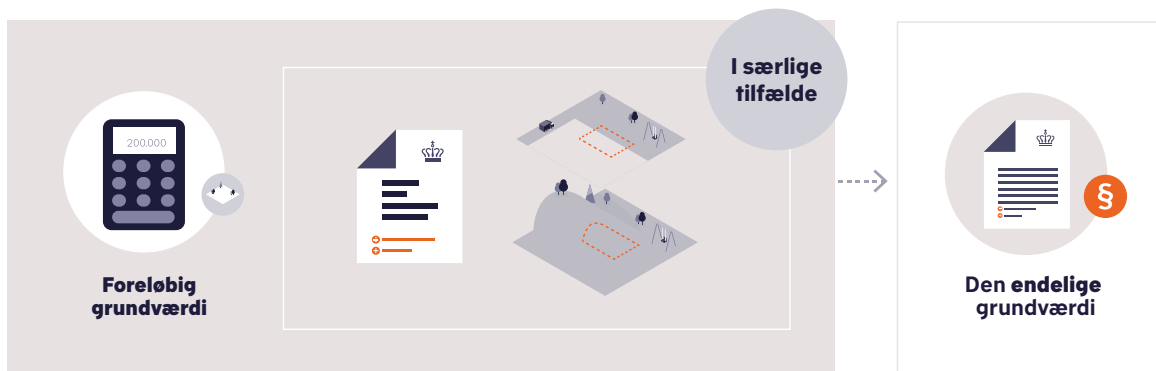
Som eksempel vil en forskel på 10 m² i etageareal mellem din grund og den typiske grund give en større justering end en forskel på 10 m² i restareal, netop fordi etageareal er mere værd end restareal.





Trin 3

Vi fastsætter en endelig grundværdi



Der er mange forhold, der kan påvirke værdien af din grund væsentligt. Her i sidste trin ser vi på, om der er særlige forhold ved din grund, vi ikke har taget højde for i trin 1 og 2.

I særlige tilfælde kan vi give tillæg eller nedslag i grundværdien

Normalt vil den foreløbige grundværdi, vi beregner i trin 2, også være den endelige, fordi vi har taget højde for de fleste forhold ved din grund. I helt særlige tilfælde kan der dog være grundlag for at give tillæg eller nedslag eller begge dele i grundværdien. Tillæg øger grundværdien, og nedslag sænker den.

Hvis vi fx får oplysninger om, at der på grunden er registreret en beskyttelseslinje – fx til sø eller fortidsminde, så der ikke må bygges på store dele af den, kan den være mindre værd. Det kan betyde, at vi giver et nedslag i grundværdien.

Vi kan dog kun give tillæg eller nedslag for særlige forhold, hvis det påvirker værdien med fem procent eller mere.

Tillæg og nedslag vurderes altid af en vurderingsmedarbejder.

Du kan læse mere om, hvordan vi fastsætter ejendomsværdi og grundværdi, på vurderingsportalen.dk