

2019

## Ejendomsvurdering

Henvisningsnummer	Ejendommens registernummer	
	330 002891	
Matr. nr.		
BYGRUNDE	166	A
Vurderet areal	390 m <sup>2</sup>	
Ejendommens beliggenhed	Pakhusstrædet 1	
Vurderingsstyrelsens telefonnummer		Udskrevet
72 22 16 16		14/02-2020
Oplysninger til brug for forsendelsen		
Bunke 03		Vmt 3

## Omvurdering pr. 1. oktober 2019

Benyttelse

01 - Beboelsesejendom med 7 lejligheder

Ejendomsværdi

5.350.000 kr

Grundværdi

228.200 kr

Omberegnet grundværdi 2018

280.800 kr

## Her er omvurderingen af din ejendom pr. 1. oktober 2019

Vurderingsstyrelsen har omvurderet din ejendom af en eller flere af disse årsager:

- Arealet er ændret på grund af tilkøb eller salg af et særskilt matrikuleret areal, overførsel, fordeling eller udskillelse af et areal, eller fordi der er frataget eller tillagt eksproprieret areal.
- Ejendommen har lidt væsentlig skade ved brand, storm eller lignende.
- Ejendommens værdi er væsentligt ændret som følge af nedrivning.
- Ejendommen er ændret ved om-, til- eller nybygning, eller ejendommen er opstået, fx ved opdeling i ejerlejligheder eller opførelse af bygning på lejet grund.
- Fordelingstallet er ændret (hvis din ejendom er en ejerlejlighed).
- Ejendommen har ændret anvendelse, fx fordi den nu bruges helt eller delvist til erhverv.
- Der er ændrede planforhold, der har betydning for ejendomsværdien, grundværdien eller begge.

I afsnittet *Specifikationer* kan du se, hvorfor din ejendom er omvurderet. Du får denne afgørelse, fordi den kan have betydning for din skat.

## Det bruges vurderingen af din ejendom til

Vurderingen kan have betydning for din ejendomsværdiskat, som Skattestyrelsen beregner. Vurderingen kan også have betydning, når din kommune beregner grundskylden (ejendomsskatten). Hvis du skal betale dækningsafgift, opgør kommunen den ud fra vurderingen.

## Sådan har vi fastsat vurderingen

Vi har fastsat vurderingen ud fra forholdene pr. 1. oktober 2019, men i prisniveauet pr. 1. oktober 2012. Vi har bl.a. set på:

- oplysninger registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR)
- ejendommens registrerede grundareal i BBR eller i registret Matriklen
- plangrundlaget (fx lokalplanen).

Ejendomsværdien er værdien af den faste ejendom med grund og bygninger, mens grundværdien fastsættes for grunden i ubebygget stand. Grundværdien er bl.a. fastsat ud fra grundens størrelse og ud fra, hvad og hvor meget der må bygges på grunden. Hvis din ejendom er en beboelsesejendom med mere end tre lejligheder, er grundværdien sat ned med 2,5 %.

## Hvis du er enig

Hvis du er enig i vurderingen, skal du ikke gøre mere. Hvis vi har fastsat en ny ejendomsværdi, bør du dog rette din forskudsopgørelse. Vi sørger for at oplyse værdierne til Skattestyrelsen og kommunen, som beregner dine skatter.

## Hvis du ikke er enig

Så kan du klage. Du skal klage til Skatteankestyrelsen, så klagen er fremme senest den 1. juli 2020. Læs mere om, hvordan du klager, på næste side.

## Hvis du vil vide mere eller har spørgsmål

Så kan du læse mere om, hvordan vi vurderer ejendomme, på [vurdst.dk](http://vurdst.dk). Du kan også ringe til os på telefon 72 22 16 16. Du kan se oplysninger om din ejendom på [bbr.dk](http://bbr.dk), og på næste side kan du læse mere om de love og regler, vi har brugt.

Venlig hilsen  
Vurderingsstyrelsen

## Behandlingen af oplysninger om dig og din ejendom

Vurderingsstyrelsen har til brug for vurderingen indsamlet og behandlet oplysninger om dig og din ejendom.

I det vedlagte bilag kan du læse nærmere om vores behandling af dine oplysninger samt dine rettigheder.

### Hvis du vil klage

Så skal du skrive til Skatteankestyrelsen, som skal have modtaget klagen senest den 1. juli 2020.

Skriv alle de punkter, du vil klage over, og begrund for hvert punkt, hvorfor du mener, at afgørelsen er forkert. Vedlæg afgørelsen, dvs. denne omvurdering og eventuelle øvrige breve, du har modtaget fra os. Du kan også vedlægge andre relevante dokumenter, som underbygger din klage. Ønsker du et møde med en sagsbehandler i Skatteankestyrelsen, skal du gøre opmærksom på det og skrive dit telefonnummer i klagen.

Det koster 500 kr. at klage. Hvis du får helt eller delvist ret i din klage, får du pengene tilbage.

### Sådan sender du klagen og betaler

Du skal sende klagen elektronisk via Skatteankestyrelsens klageformular på skatteankestyrelsen.dk, hvor du samtidig skal betale klagegebyret med betalingskort eller MobilePay.

Kun hvis du er fritaget for digital post, kan du sende klagen som brev til Skatteankestyrelsen, Ved Vesterport 6, 4. sal, 1612 København V. Betal ved at overføre 500 kr. til kontoen med registreringsnr. 0216 og kontonr. 4069029361, og skriv dit navn og cpr-nr. eller cvr-nr. i meddelelsesfeltet.

### Love og regler

Her kan du se de love, som vurderingen er baseret på:

- Reglerne om fastsættelse af ejendomsværdi og grundværdi står i vurderingslovens § 6, § 9, stk. 1, § 13 og § 33, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 med senere ændringer).
- Reglerne om omberegning af ejendomsværdi og grundværdi står i vurderingslovens § 33, stk. 12-18.
- Reglerne om årsomvurdering står i vurderingslovens § 3.
- Omvurderingen er foretaget efter reglerne i vurderingsloven, selvom den er historisk. Vi har brugt vurderingsloven, fordi der ved lov nr. 1729 af 27. december 2018 om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love er indført en ny § 88, stk. 3, i ejendomsvurderingsloven (lov nr. 654 af 8. juni 2017 med senere ændringer), som betyder, at omvurderingen skal foretages efter vurderingslovens § 3.

Du finder vurderingsloven og ændringsloven til ejendomsvurderingsloven på retsinfo.dk ved at søge på årstal og nummer. Ejendomsvurderingsloven finder du på [skat.dk/skattelove](http://skat.dk/skattelove).

## SPECIFIKATIONER

Ejendommen er omvurderet iht. vurderingslovens § 3, stk. 1, nr.

06 Ejendomsværdien eller grundværdien må antages at være steget eller faldet som følge af ændrede planforhold.

### Grundværdi

Beløb

Vurderet areal				390 m <sup>2</sup>
Max bebyggelsesprocent		60 %		
Max till. etageareal	390 m <sup>2</sup>	x	60 %	234 m <sup>2</sup>
Områdepris pr. m <sup>2</sup> tilladt etageareal		1000 kr		
Etagearealværdi	390 m <sup>2</sup>	à	1000 kr/m <sup>2</sup> x 60 %	234.000 kr
Reduktion jf. VL § 43 stk. 4:				
Nedslag ved reduktion (2,5%)				-5.800 kr
Reduceret grundværdi				<u>228.200 kr</u>

### Anslået årlig leje

Beløb

#### BEBOELSESDDEL

Anslået årlig leje for beboelsesdel	334.800 kr
Samlet anslået årsleje	<u>334.800 kr</u>

### Ejendomsværdi

Beløb

ANSLÅET ÅRSLEJE X FAKTOR  
fortsættes

Lejeværdi	334.800 kr	16,1	5.390.280 kr
Faktoren er valgt under hensyntagen til bygningernes alder samt ejendommens almindelig gode bygningsmæssige standard og vedligeholdelsesstand			
Samlet værdi af småbygninger (garage, udhus m.v.)			0 kr
I alt			5.390.280 kr
Ejendomsværdi afrundet			<u>5.350.000 kr</u>

### Omberegning af grundværdi

For at opnå et korrekt sammenligningsgrundlag for kommunens beregning af ejendomsskat for 2021 er der sket omberegning af grundværdien for tidligere år som følge af:

- ændret anvendelse eller ændrede planmæssige forhold for ejendommen

Max bebyggelsesprocent		60 %		
Max till. etageareal	390 m <sup>2</sup>	x	60 %	234 m <sup>2</sup>
Områdepris pr. m <sup>2</sup> tilladt etageareal	1200 kr			
Etagearealværdi	390 m <sup>2</sup>	à	1200 kr/m <sup>2</sup> x	60 %
				280.800 kr

## Sådan behandler vi dine personoplysninger

### Hvad bruger vi dine personoplysninger til?

Vi behandler dine oplysninger, for at vi kan foretage en retvisende vurdering af din ejendom og bl.a. sikre, at vurderingen sker på et tilstrækkeligt oplyst og korrekt grundlag.

Vi behandler almindelige personoplysninger om dig. Det er oplysninger som fx navn, adresse og ejerforhold på fast ejendom. I visse sager videregiver vi personoplysninger, hvis det er nødvendigt for sagen. Det kan fx være til andre offentlige myndigheder eller til andre borgere, der er part i samme sag.

Behandlingen af dine oplysninger er baseret på artikel 6, stk. 1, litra e, der handler om myndighedsudøvelse, i [EU's databeskyttelsesforordning](#).

### Hvor længe opbevarer vi dine oplysninger?

Vi opbevarer og behandler kun dine personoplysninger, så længe det er nødvendigt for det formål, vi bruger oplysningerne til, eller indtil en lovbestemt frist udløber.

Når formålet med behandlingen ikke længere er til stede, bliver dine personoplysninger slettet, anonymiseret eller overført til et arkiv efter reglerne i [arkivloven](#).

### Hvor har vi oplysningerne fra?

Vi behandler kun oplysninger, som du selv har givet os, eller som vi modtager fra andre privatpersoner, myndigheder eller virksomheder. Det er fx din adresse, og hvilke ejendomme du ejer.

### Hvad har du ret til?

Du har ret til at se og rette oplysninger om dig selv. I visse sjældne tilfælde har du også ret til at få slettet oplysninger, til at begrænse behandlingen og at gøre indsigelse imod behandling af dine oplysninger.

Hvis du mener, at vi ikke behandler dine personoplysninger korrekt, kan du klage til Datatilsynet. Se mere på [datatilsynet.dk/kontakt](http://datatilsynet.dk/kontakt). Datatilsynet kan også kontaktes på postadressen: Datatilsynet, Borgergade 28, 5., 1300 København K.

### Vil du vide mere?

Hvis du gerne vil vide mere om vores behandling af personoplysninger og dine rettigheder, kan du læse mere på [vurdst.dk/oplysningspligt](http://vurdst.dk/oplysningspligt).

### 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?

Så er du velkommen til at kontakte Skatteforvaltningens databeskyttelsesrådgiver.

På mail: [dpo@ufst.dk](mailto:dpo@ufst.dk)

Med brev: Udviklings- og Forenklingsstyrelsen, Informationssikkerhed og databeskyttelse, Osvald Helmuths Vej 4, 2000 Frederiksberg, att.: Databeskyttelsesrådgiveren.

### Her kan du finde lovene

- EU's databeskyttelsesforordning (Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2016/679 af 27. april 2016): [eur-lex.europa.eu](http://eur-lex.europa.eu); skriv "2016/679" i søgefeltet.
- Arkivloven (lovbekendtgørelse nr. 1201 af 28. september 2016): [retsinfo.dk](http://retsinfo.dk); søg på nummer og årstal.