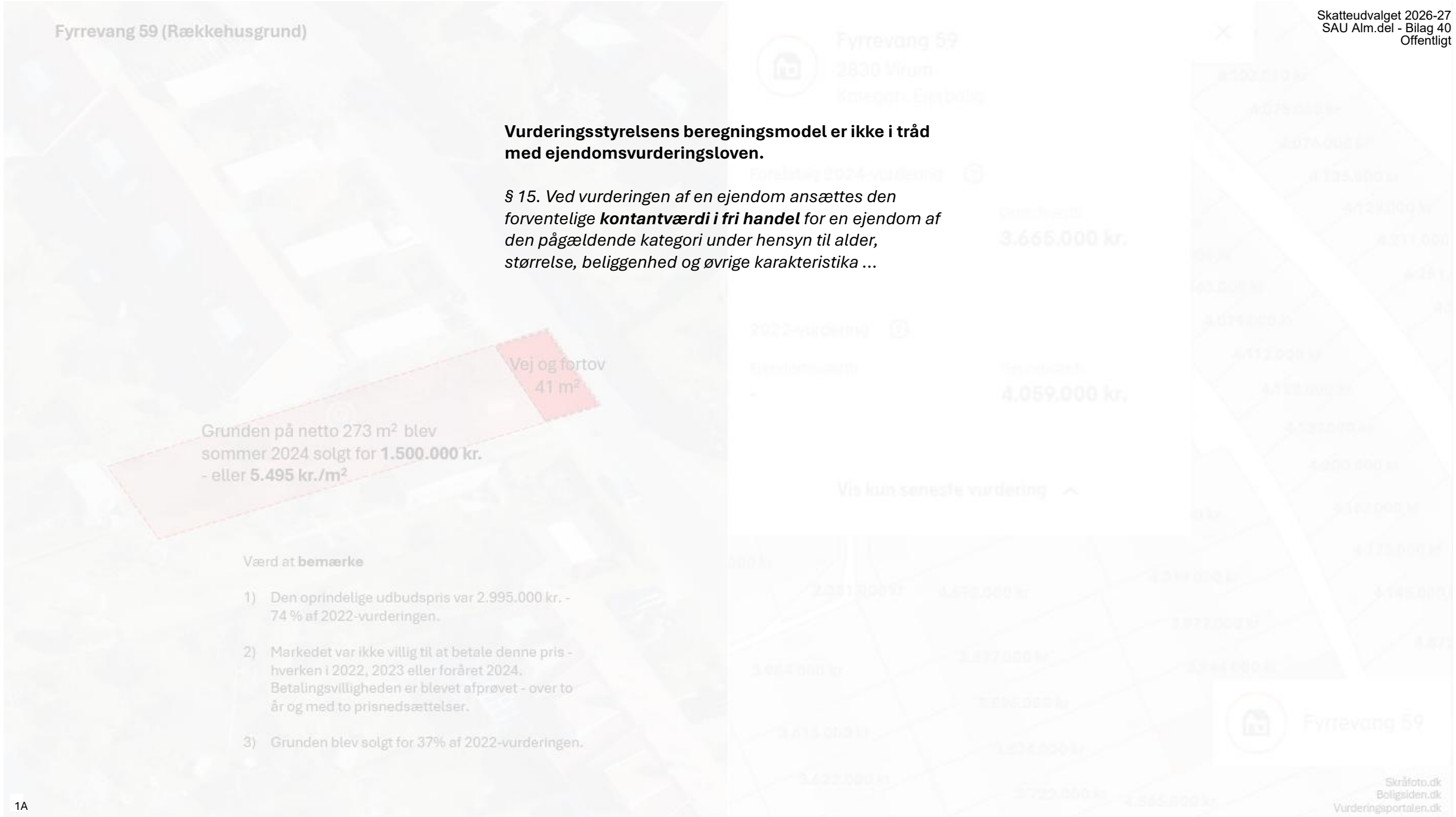


Vurderingsstyrelsens beregningsmodel er ikke i tråd med ejendomsvurderingsloven.

§ 15. Ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige ***kontantværdi i fri handel*** *for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika …*

Fyrrevang 59 (Rækkehusgrund)

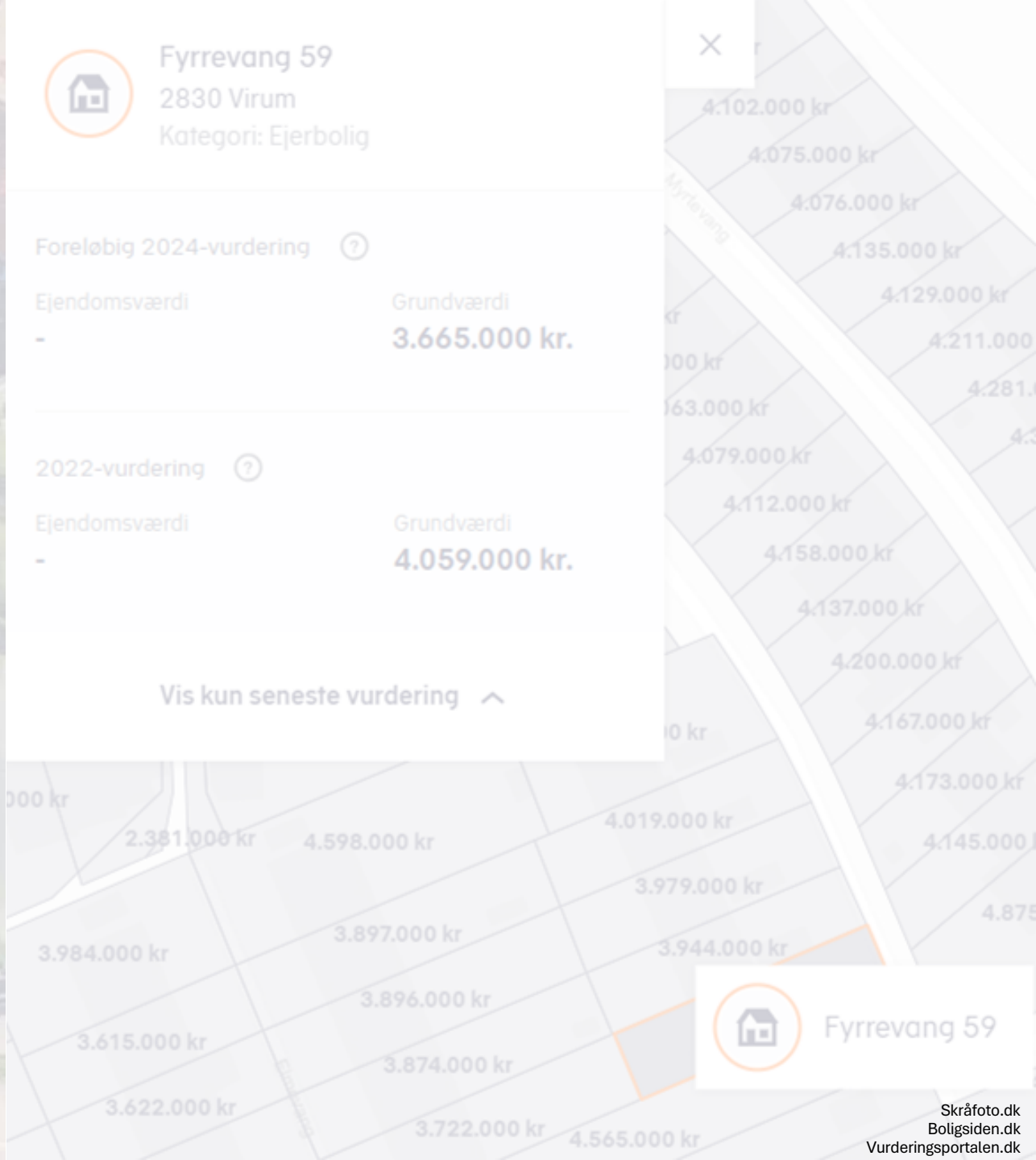


Værd at **bemærke**

1) Den oprindelige udbudspris var 2.995.000 kr. - 74 % af 2022-vurderingen.

2) Markedet var ikke villig til at betale denne pris - hverken i 2022, 2023 eller foråret 2024. Betalingsvilligheden er blevet afprøvet - over to år og med to prisnedsættelser.

3) Grunden blev solgt for 37% af 2022-vurderingen.



Skråfoto.dk
Boligsiden.dk
Vurderingsportalen.dk

Fyrrevang 59 (Rækkehusgrund)

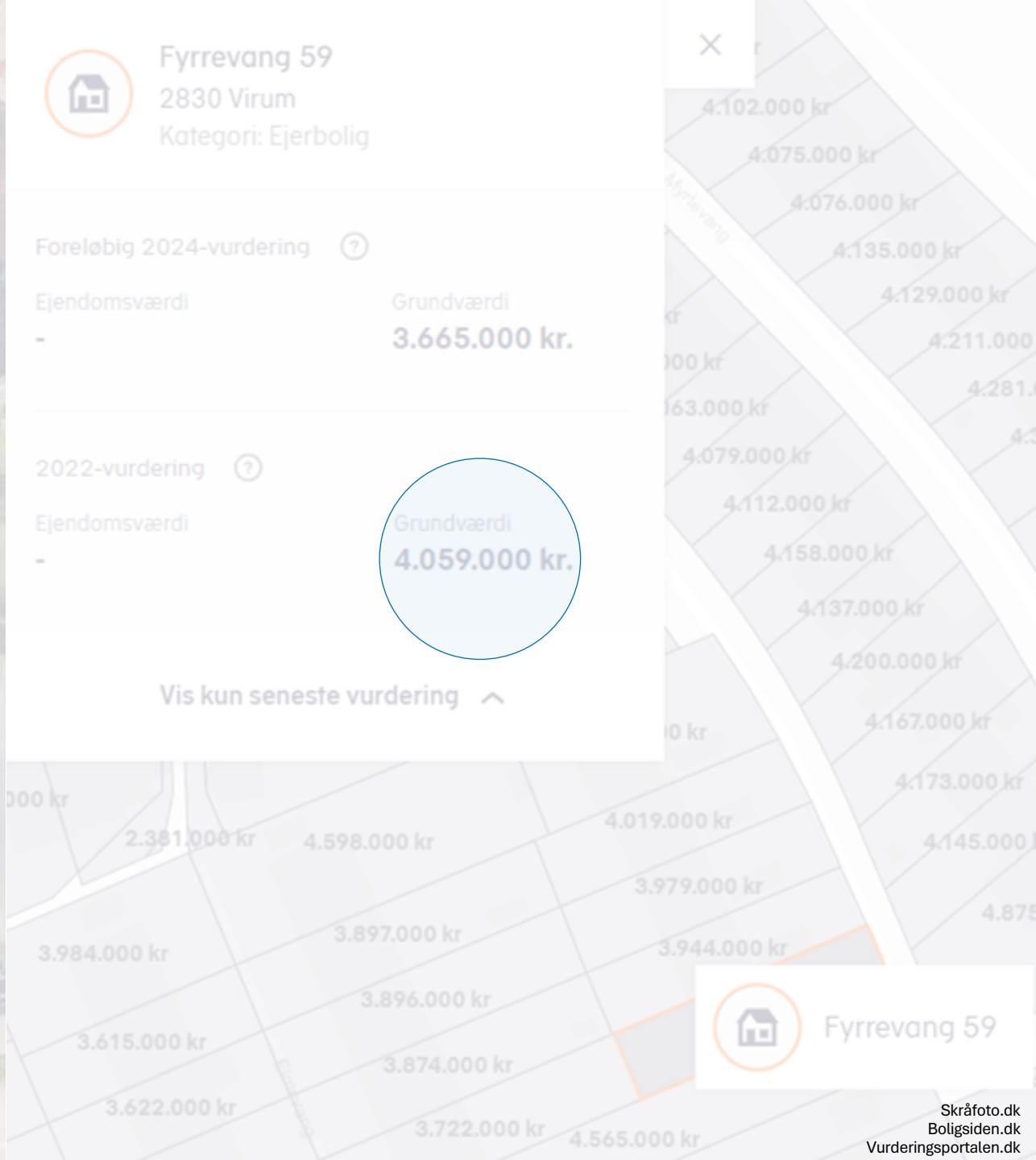


Værd at **bemærke**

1) Den oprindelige udbudspris var 2.995.000 kr. - 74 % af 2022-vurderingen.

2) Markedet var ikke villig til at betale denne pris - hverken i 2022, 2023 eller foråret 2024. Betalingsvilligheden er blevet afprøvet - over to år og med to prisnedsættelser.

3) Grunden blev solgt for 37% af 2022-vurderingen.



Skråfoto.dk
Boligsiden.dk
Vurderingsportalen.dk

Fyrrevang 59 (Rækkehusgrund) - bilag

Fyrrevang 59 og de 8 nærmeste sammenlignelige salg

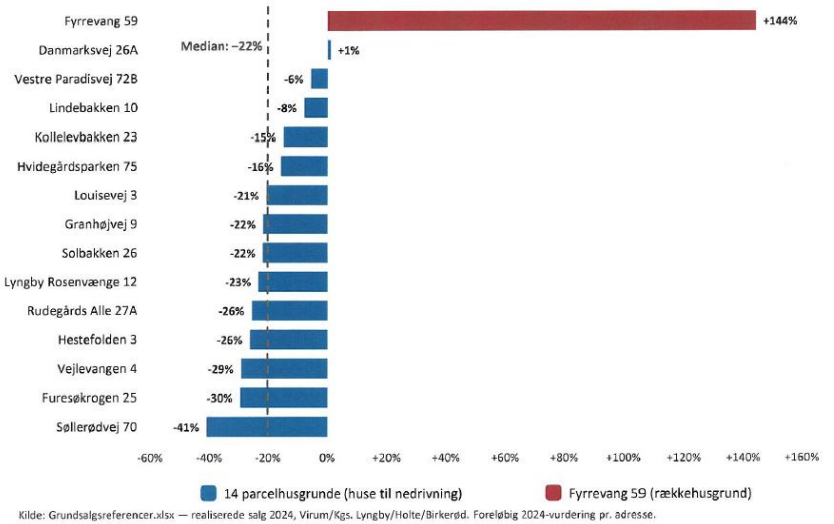
Alle handler er fra 2024. Fyrrevang 59 er en tom rækkehusgrund; de øvrige er parcelhuse købt til nedrivning. Procenten er den foreløbige 2024-vurdering målt mod den realiserede salgspris.

Fyrrevang 59 +144%		**Kollelevbakken 23** −15%		**Louisevej 3** −21%	
2830 Virum · referenceejendom · solgt 06.07.2024		2830 Virum · 1.641 m · solgt 05.08.2024		2800 Kgs. Lyngby · 1.934 m · solgt 09.07.2024	
Salgspris	1.500.000 kr.	Salgspris	6.405.000 kr.	Salgspris	6.600.000 kr.
Foreløbig 2024-vurdering	3.665.000 kr.	Foreløbig 2024-vurdering	5.456.000 kr.	Foreløbig 2024-vurdering	5.245.000 kr.
Danmarksvej 26A +1%		**Søllerødvej 70** −41%		**Vejlevangen 4** −29%	
2800 Kgs. Lyngby · 1.970 m · solgt 20.05.2024		2840 Holte · 2.179 m · solgt 09.04.2024		2840 Holte · 2.250 m · solgt 06.12.2024	
Salgspris	4.950.000 kr.	Salgspris	10.250.000 kr.	Salgspris	7.350.000 kr.
Foreløbig 2024-vurdering	4.998.000 kr.	Foreløbig 2024-vurdering	6.062.000 kr.	Foreløbig 2024-vurdering	5.204.000 kr.
Hestefolden 3 −26%		**Solbakken 26** −22%		**Furesøkrogen 25** −30%	
2840 Holte · 2.364 m · solgt 23.04.2024		2840 Holte · 2.639 m · solgt 17.11.2024		2830 Virum · 2.684 m · solgt 17.06.2024	
Salgspris	8.400.000 kr.	Salgspris	6.500.000 kr.	Salgspris	8.295.000 kr.
Foreløbig 2024-vurdering	6.198.000 kr.	Foreløbig 2024-vurdering	5.085.000 kr.	Foreløbig 2024-vurdering	5.843.000 kr.

Kilde: Grundsalgsreferencer.xlsx — realiserede salg 2024 inden for 5 km af Fyrrevang 59. Foreløbig 2024-vurdering pr. adresse.

Samme marked, samme år — modsat vurderingspraksis

Foreløbig 2024-vurdering målt mod realiseret salgspris. Fyrrevang 59 (tom rækkehusgrund) mod 14 parcelhuse til nedrivning solgt i 2024 inden for 5 km.



FYRREVANG 59

+144%

Vurderet 3,67 mio. kr. — solgt for 1,50 mio. kr.

MEDIAN, 14 PARCELGRUNDE

−22%

13 af 14 er vurderet under salgsprisen. Kun én ligger over — med 1%.

Rækkehusgrunden vurderes 2,4 gange over markedet, mens nabolagets parcelgrunde konsekvent vurderes under.

Kilde: Grundsalgsreferencer.xlsx — realiserede salg 2024, Virum/Kgs. Lyngby/Holte/Birkerød. Foreløbig 2024-vurdering pr. adresse.

*Den samlede relative **overvurdering** af rækkehusgrunden Fyrrevang 59 2022 grundværdi vurdering er på **185%**.*

Hendrik Wiegand Hansen
Vurderingsgruppen

Vurderingsstyrelsens beregningsmodel vurderer en **lille grund** med **bolig højere** end **stor grund** med mulighed for **stor bolig** - i **same område**.

Grundsalg

Gassehaven

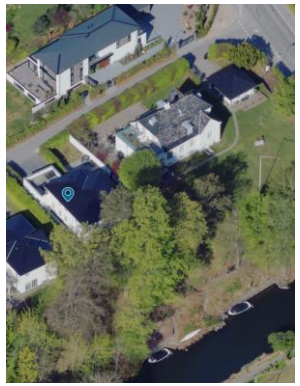


Gammel Holtevej 121
Jan. 2014 5.000.000 kr.
Jan. 2022 5.699.000 kr.



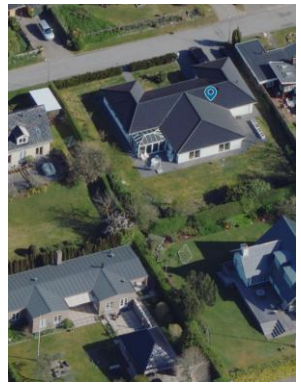
Udsigt til Øresund og Sverige

De Connicks Vej
Feb. 2014 5.250.000 kr.
Jan. 2022 5.984.000 kr.

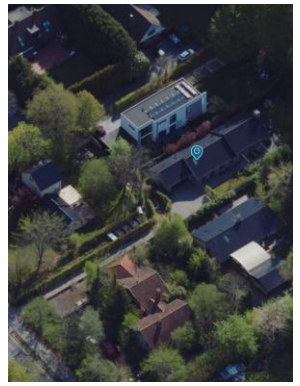


Bådebro til Furesøkanalen

Skovagervej 6
Maj 2014 4.650.000 kr.
Jan. 2022 5.300.000 kr.



Skodsborgsvej 148A
Sep. 2014 3.085.000 kr.
Jan. 2022 3.516.000 kr.



Direkte adgang til skov

23 stk. hustype b 'små/ældre'

Gennemsnitlig 2022 ejendomsværdi **7.041.000 kr.**

Gennemsnitlig grundstørrelse **304 m²**

Gennemsnitlig 2022 grundværdi **4.602.000 kr.**

15.300 kr./m²

Gennemsnitlig 2022 (Danmarks Statistik) ejendomshandel **5.548.000 kr.**

Ikke sammenlignelige

8 stk. grundsalg (2014-2019)

Foreløbige gennemsnitlig 2020 ejendomsværdi **15.311.000 kr.**

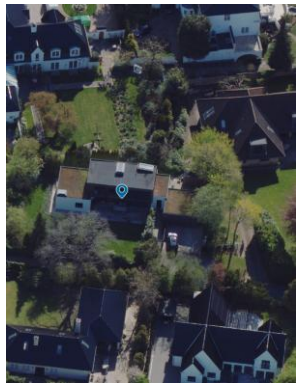
Gennemsnitlig grundstørrelse **1.182 m²**

Foreløbige gennemsnitlig 2020 grundværdi **6.423.000 kr.**

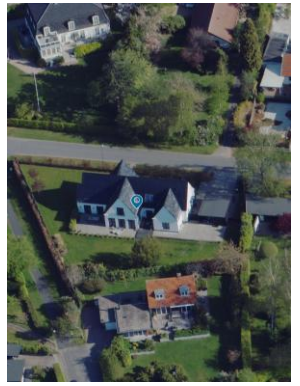
5.500 kr./m²

Gennemsnitlig 2022 (Danmarks Statistik) grundsalg **4.934.000 kr.**

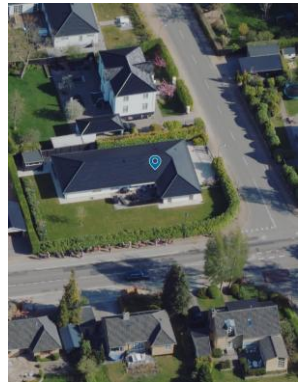
Søllerødvej 93
Maj 2015 4.200.000 kr.
Jan. 2022 4.766.000 kr.



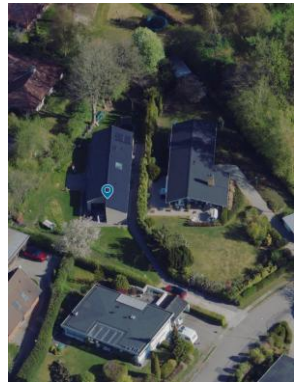
Søllerødgårdsvej 32
Maj 2015 5.350.000 kr.
Jan. 2022 6.070.000 kr.



Mothsvej 32
Feb. 2017 4.275.000 kr.
Jan. 2022 4.783.000 kr.



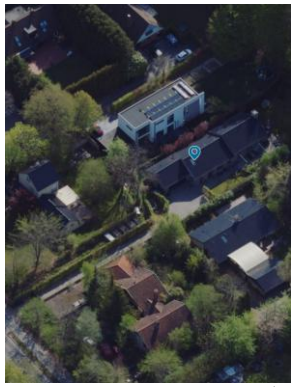
Græsdammen 22
Nov. 2018 3.025.000 kr.
Jan. 2022 3.357.000 kr.



Skatteankestyrelsen 2020 sagens fakta, 3. december 2025
Danmarks Statistik, Forbrugerprisindeks

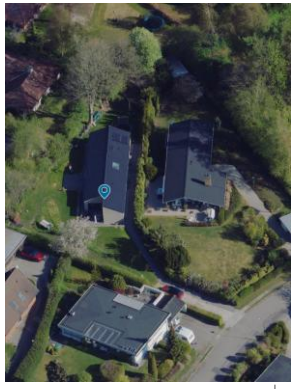
Grundværdier - 2022 grundværdier, samt gennemførte grundsalg i 2022 priser

Skodsborgsvej 148A
Søllerød 1.203 m²



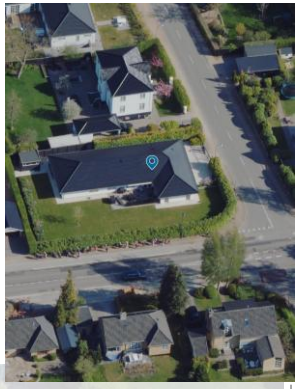
3.516.000 kr.
2.923 kr./m²

Græsdammen 22
Gl. Holte 1.201 m²



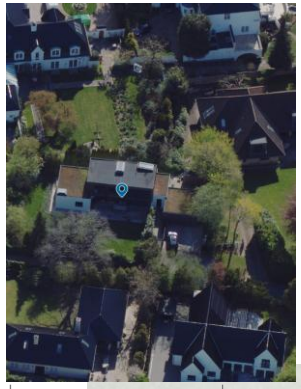
3.357.000 kr.
2.795 kr./m²

Mothsvej 32
Søllerød 1.027 m²



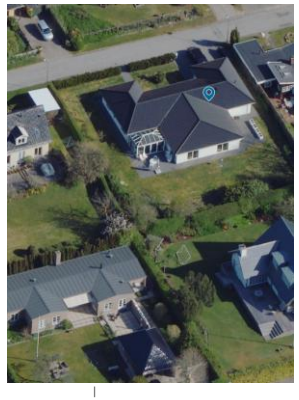
4.783.000 kr.
4.657 kr./m²

Søllerødvej 93
Søllerød 1.000 m²



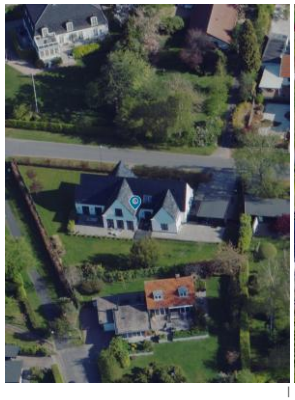
4.766.000 kr.
4.766 kr./m²

Skovagervej 6
Søllerød 1.194 m²



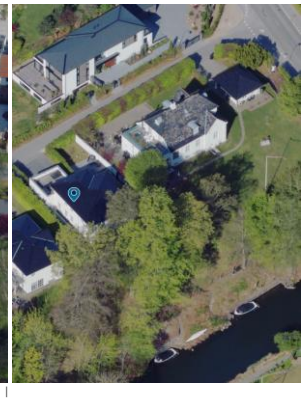
5.300.000 kr.
4.439 kr./m²

Søllerødgårdsvej 32
Søllerød 1.381 m²



6.070.000 kr.
4.395 kr./m²

De Connicks Vej 3A
Holte 1.200 m²



5.984.000 kr.
4.987 kr./m²

Gammel Holtevej 121
Gl. Holte 1.252 m²



5.699.000 kr.
4.552 kr./m²

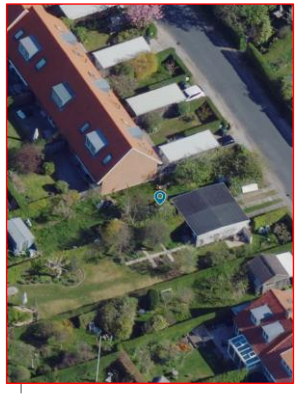
2.500.000 3.000.000 3.500.000 4.000.000 4.500.000 5.000.000 5.500.000 6.000.000 6.500.000

GH 78 (2022)
4.760.000 kr.
307 m² 15.505 kr./m²

GH 40 (2022)
4.915.000 kr.
12.288 kr./m² 400 m²

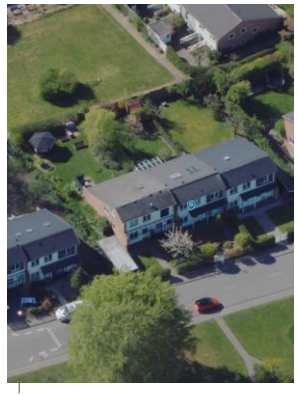
Grundværdi - reelle 2022 grundværdier, samt gennemførte grundsalg i 2022 priser (markeret i rød ramme)

Fyrrevang 59
Virum
Netto
275 m²



1.450.000 kr.
5.280 kr./m²

Rudemarken 33
Holte
303 m²



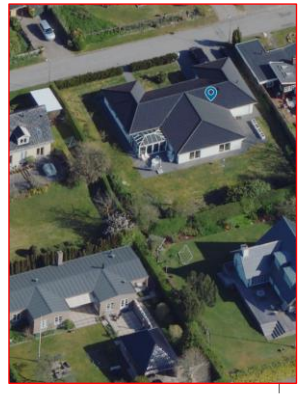
1.950.000 kr.
6.390 kr./m²

Skodsborgsvej 148A
Søllerød
1.203 m²



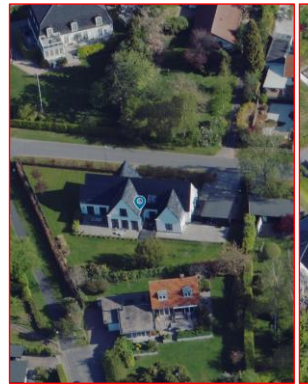
3.500.000 kr.
2.900 kr./m²

Skovagervej 6
Søllerød
1.194 m²



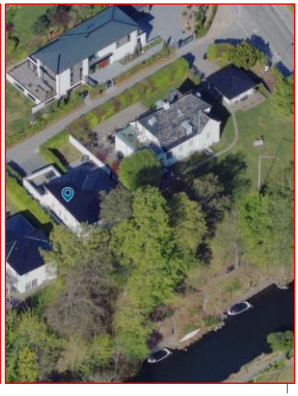
5.300.000 kr.
4.450 kr./m²

Søllerødgårdsvej 32
Søllerød
1.381 m²



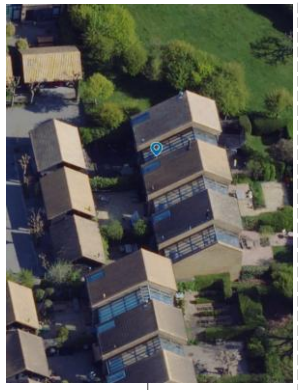
6.000.000 kr.
4.400 kr./m²

De Connicks Vej 3A
Holte
1.200 m²



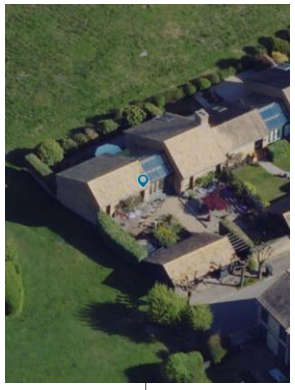
6.000.000 kr.
5.000 kr./m²

Gassehaven 78 (b)
Gl. Holte
307 m²



1.700.000 kr.
5.590 kr./m²

Gassehaven 40 (a)
Gl. Holte
400 m²



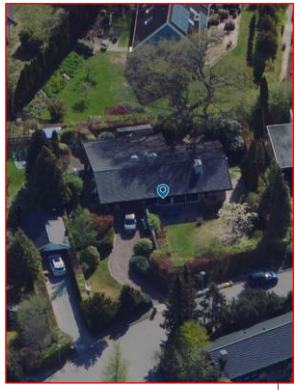
2.200.000
5.530 kr./m²

Græsdammen 22
Gl. Holte
1.201 m²



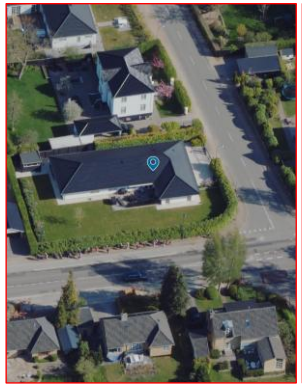
3.350.000 kr.
2.700 kr./m²

Vidnæsdal 24
Gl. Holte
1.200 m²



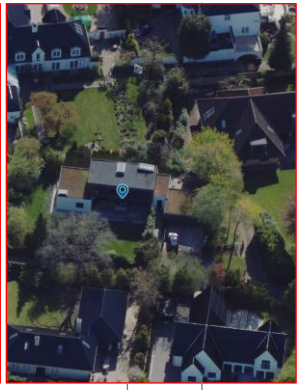
4.000.000 kr.
3.350 kr./m²

Mothsvej 32
Søllerød
1.027 m²



4.800.000 kr.
4.650 kr./m²

Søllerødvej 93
Søllerød
1.000 m²



4.800.000 kr.
4.800 kr./m²

Gammel Holtevej 121
Gl. Holte
1.252 m²



5.700.000 kr.
4.550 kr./m²

1.500.000 | 2.000.000 | 2.500.000 | 3.000.000 | 3.500.000 | 4.000.000 | 4.500.000 | 5.000.000 | 5.500.000

Rækkehuse
(lavt tæt byggeri)

Parcelhuse
(lavt åbent byggeri)

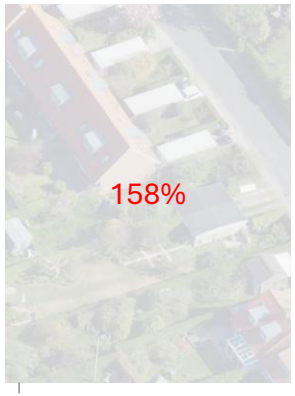
GH 78 (2022)
4.760.000

GH 40 (2022)
4.915.000

2D

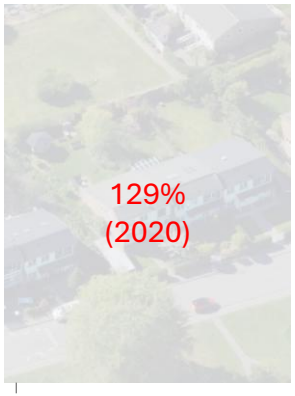
Grundværdi - overvurderinger

Fyrrevang 59
Virum
Netto
275 m²



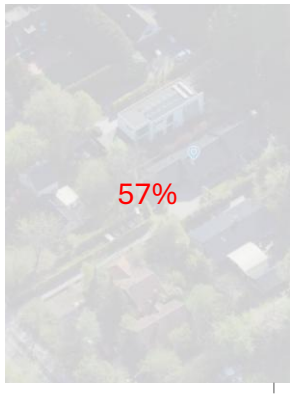
1.450.000 kr.
5.280 kr./m²

Rudemarken 33
Holte
303 m²



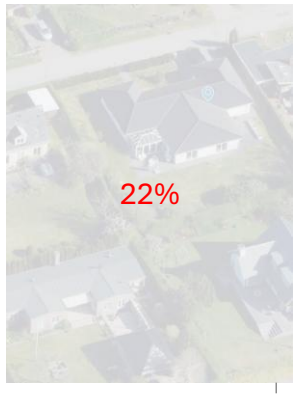
1.950.000 kr.
6.390 kr./m²

Skodsborgsvej 148A
Søllerød
1.203 m²



3.500.000 kr.
2.900 kr./m²

Skovagervej 6
Søllerød
1.194 m²



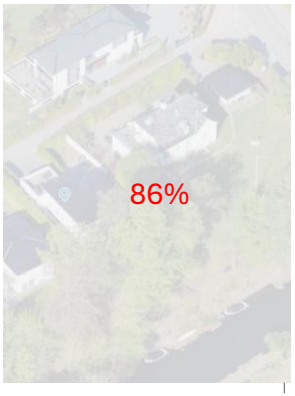
5.300.000 kr.
4.450 kr./m²

Søllerødgårdsvej 32
Søllerød
1.381 m²



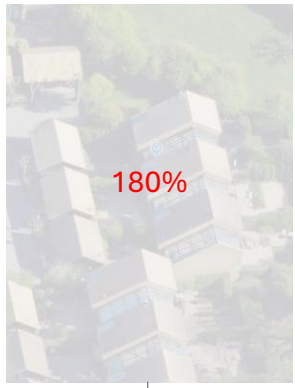
6.000.000 kr.
4.400 kr./m²

De Connicks Vej 3A
Holte
1.200 m²



6.000.000 kr.
5.000 kr./m²

Gassehaven 78 (b)
Gl. Holte
307 m²



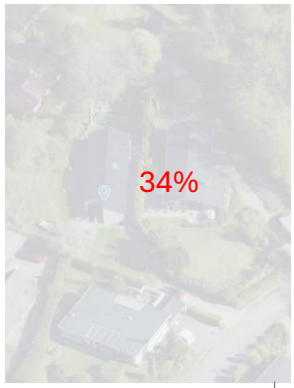
1.700.000 kr.
5.590 kr./m²

Gassehaven 40 (a)
Gl. Holte
400 m²



2.200.000
5.530 kr./m²

Græsdammen 22
Gl. Holte
1.201 m²



3.350.000 kr.
2.700 kr./m²

Vidnæsdal 24
Gl. Holte
1.200 m²



4.000.000 kr.
3.350 kr./m²

Mothsvej 32
Søllerød
1.027 m²



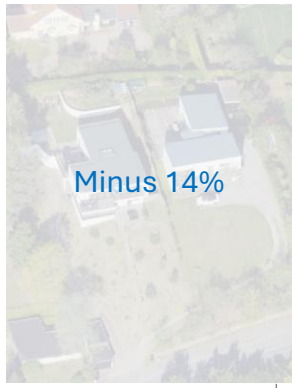
4.800.000 kr.
4.650 kr./m²

Søllerødvej 93
Søllerød
1.000 m²



4.800.000 kr.
4.800 kr./m²

Gammel Holtevej 121
Gl. Holte
1.252 m²



5.700.000 kr.
4.550 kr./m²

1.500.000 2.000.000 2.500.000 3.000.000 3.500.000 4.000.000 4.500.000 5.000.000 5.500.000

Rækkehuse
(lavt tæt byggeri)

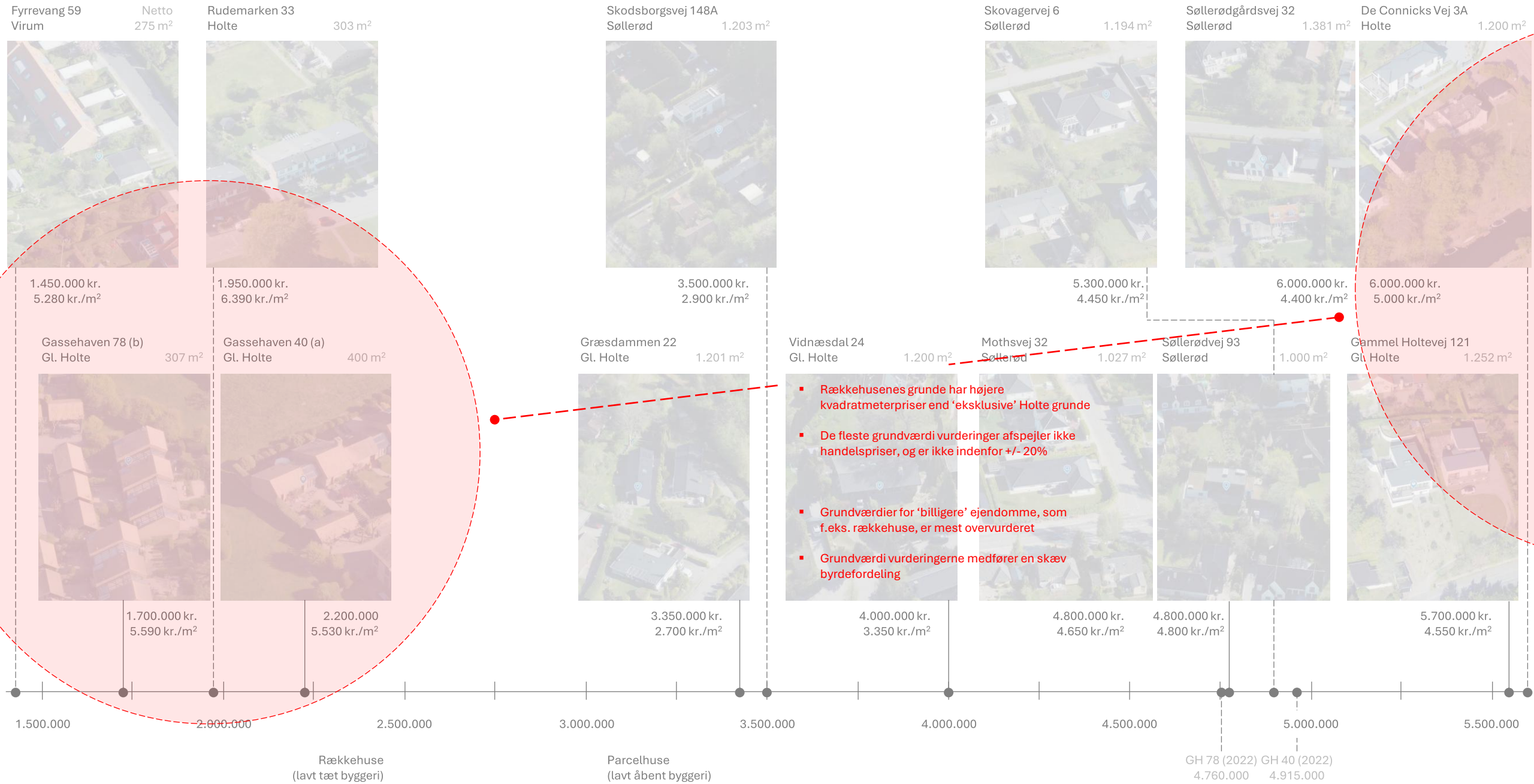
Parcelhuse
(lavt åbent byggeri)

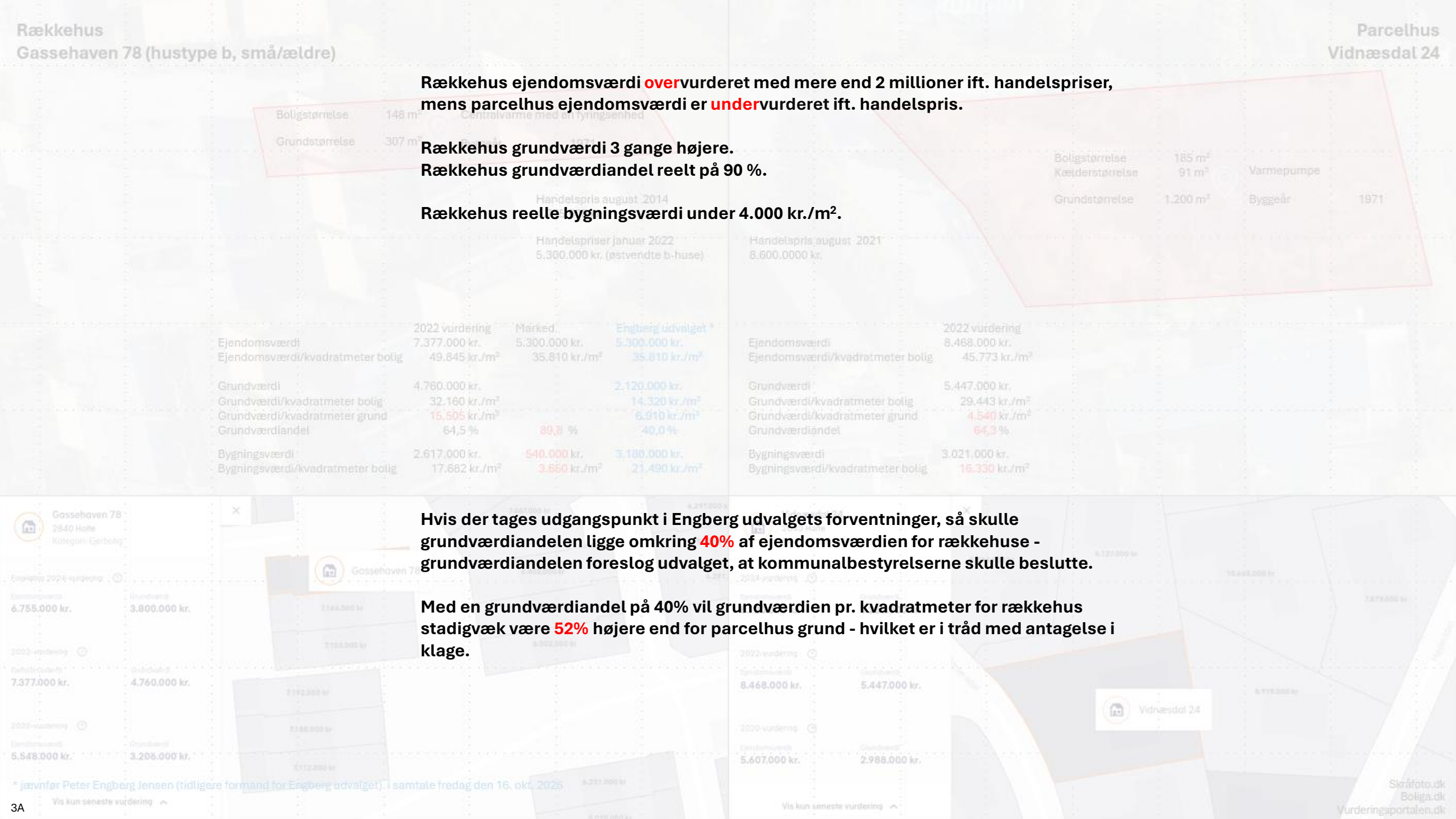
GH 78 (2022)
4.760.000

GH 40 (2022)
4.915.000

Vurderingsportalen, Vurdering, Se vurdering på kort

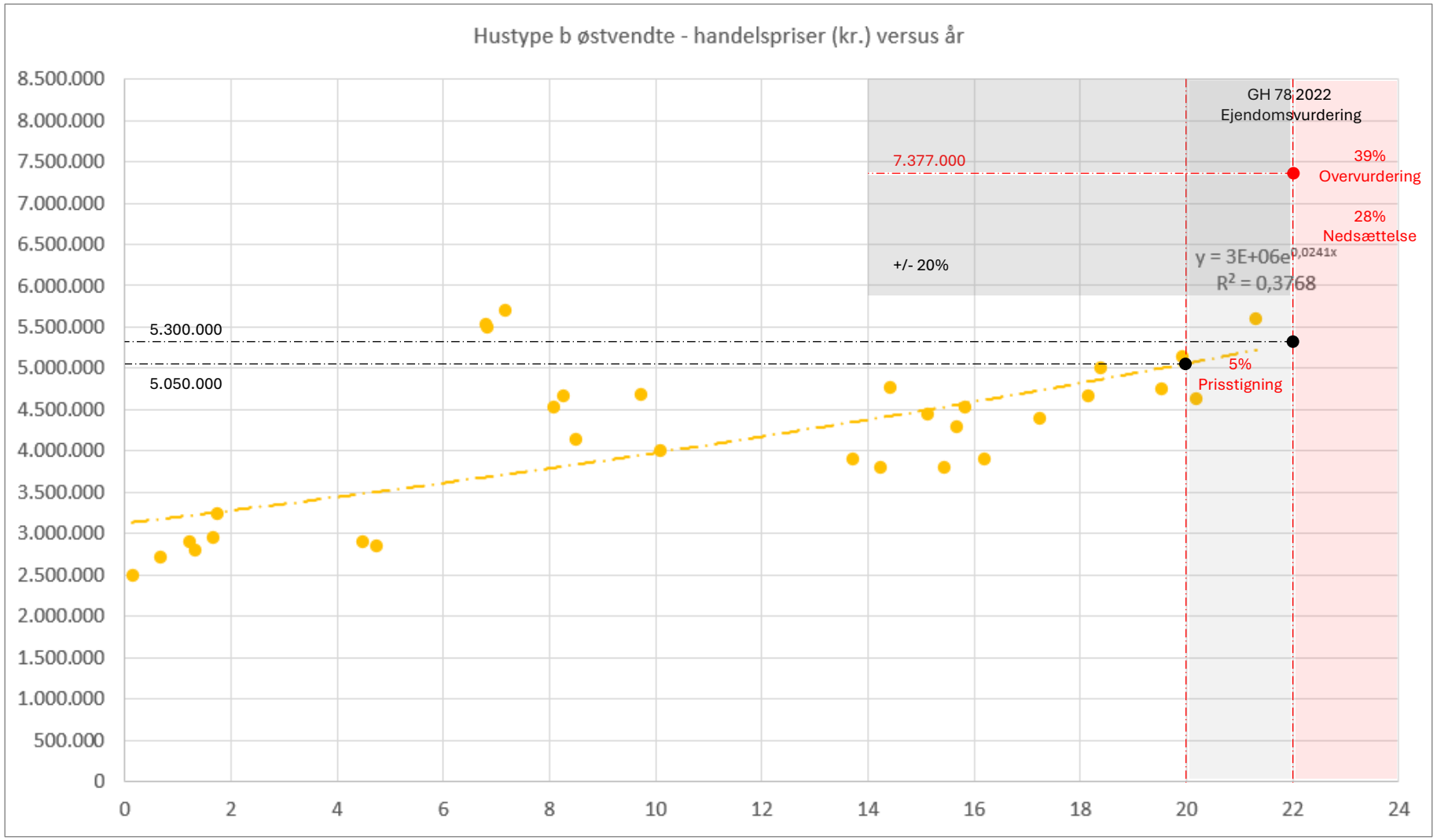
Grundværdi - skæv byrdefordeling




Rækkehus
Gassehaven 78 (hustype b, små/ældre)
Parcelhus
Vidnæsdal 24
Rækkehus ejendomsværdi overvurderet med mere end 2 millioner ift. handelspriser, mens parcelhus ejendomsværdi er undervurderet ift. handelspris.
Rækkehus grundværdi 3 gange højere.
Rækkehus grundværdiandel reelt på 90 %.
Rækkehus reelle bygningsværdi under 4.000 kr./m².
Hvis der tages udgangspunkt i Engberg udvalgets forventninger, så skulle grundværdiandelen ligge omkring 40% af ejendomsværdien for rækkehuse - grundværdiandelen foreslog udvalget, at kommunalbestyrelserne skulle beslutte.
Med en grundværdiandel på 40% vil grundværdien pr. kvadratmeter for rækkehus stadigvæk være 52% højere end for parcelhus grund - hvilket er i tråd med antagelse i klage.
* jævnfør Peter Engberg Jensen (tidligere formand for Engberg udvalget) i samtale fredag den 16. okt. 2026
Skråfoto.dk
Boliga.dk
Vurderingsportalen.dk

Gassehaven 78 (hustype b, små/ældre) - bilag 1

Hustype b østvendte (små ældre)



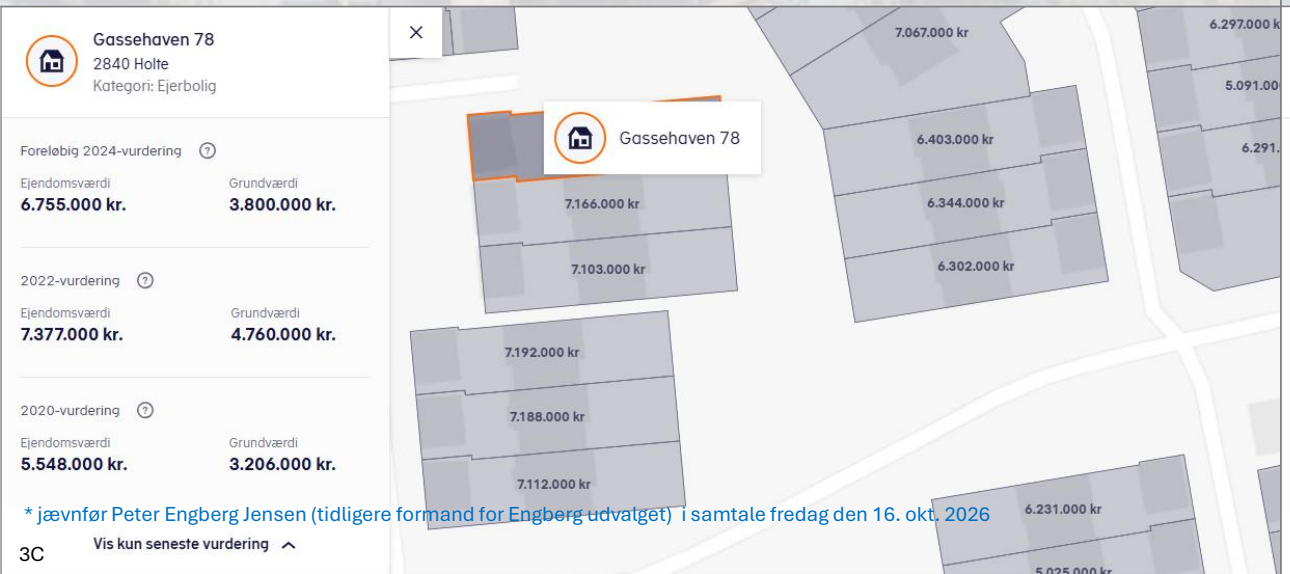
Rækkehus
Gassehaven 78 (hustype b, små/ældre)

Boligstørrelse	148 m²	Centralvarme med en fyringsenhed	
Grundstørrelse	307 m²	Byggeår	1971

Handelspris august 2014
4.775.000 kr.

Handelspriser januar 2022
5.300.000 kr. (østvendte b-huse)

	2022 vurdering	Marked	Engberg udvalget *
Ejendomsværdi	7.377.000 kr.	5.300.000 kr.	5.300.000 kr.
Ejendomsværdi/kvadratmeter bolig	49.845 kr./m²	35.810 kr./m²	35.810 kr./m²
Grundværdi	4.760.000 kr.		2.120.000 kr.
Grundværdi/kvadratmeter bolig	32.160 kr./m²		14.320 kr./m²
Grundværdi/kvadratmeter grund	15.505 kr./m²		6.910 kr./m²
Grundværdiandel	64,5 %	89,8 %	40,0 %
Bygningsværdi	2.617.000 kr.	540.000 kr.	3.180.000 kr.
Bygningsværdi/kvadratmeter bolig	17.682 kr./m²	3.650 kr./m²	21.490 kr./m²



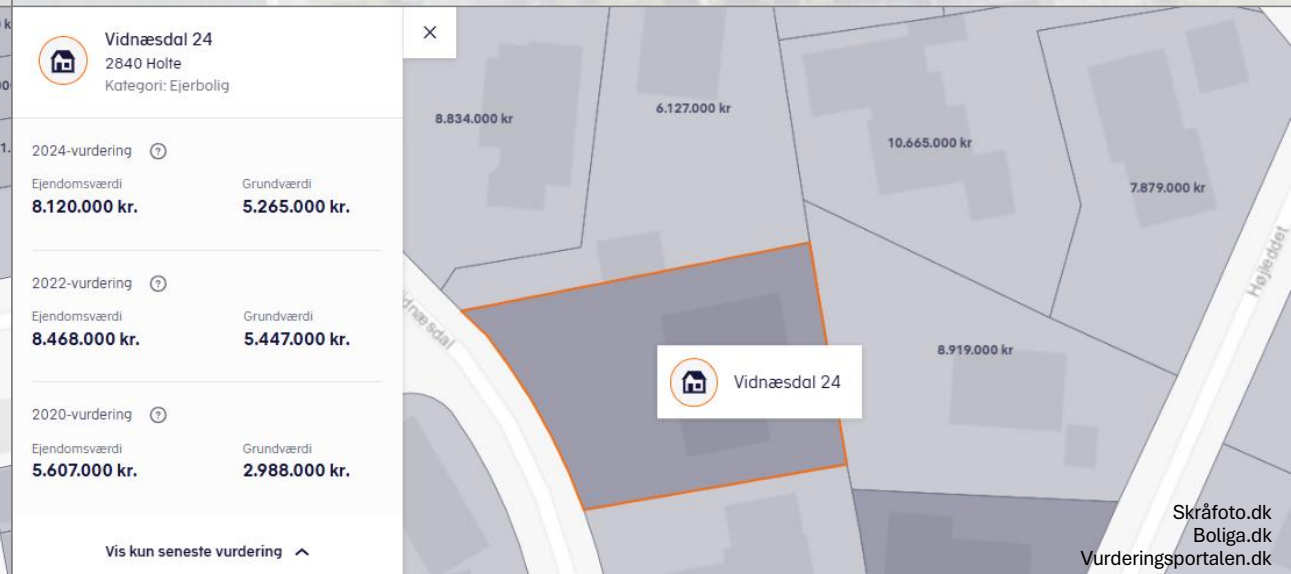
* jævnfør Peter Engberg Jensen (tidligere formand for Engberg udvalget) i samtale fredag den 16. okt. 2026

Parcelhus
Vidnæsdal 24

Boligstørrelse	185 m²		
Kælderstørrelse	91 m²	Varmepumpe	
Grundstørrelse	1.200 m²	Byggeår	1971

Handelspris august 2021
8.600.0000 kr.

	2022 vurdering
Ejendomsværdi	8.468.000 kr.
Ejendomsværdi/kvadratmeter bolig	45.773 kr./m²
Grundværdi	5.447.000 kr.
Grundværdi/kvadratmeter bolig	29.443 kr./m²
Grundværdi/kvadratmeter grund	4.540 kr./m²
Grundværdiandel	64,3 %
Bygningsværdi	3.021.000 kr.
Bygningsværdi/kvadratmeter bolig	16.330 kr./m²



Skråfoto.dk
Boliga.dk
Vurderingsportalen.dk

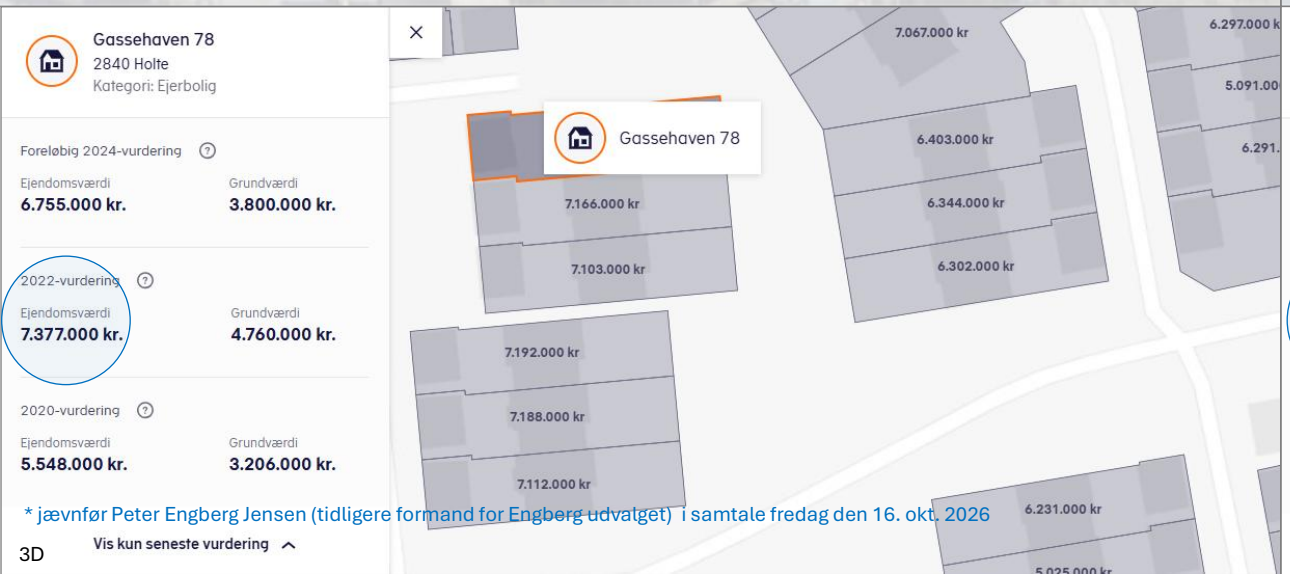
Rækkehus
Gassehaven 78 (hustype b, små/ældre)

Boligstørrelse	148 m²	Centralvarme med en fyringsenhed	
Grundstørrelse	307 m²	Byggeår	1971

Handelspris august 2014
4.775.000 kr.

Handelspriser januar 2022
5.300.000 kr. (østvendte b-huse)

	2022 vurdering	Marked	Engberg udvalget *
Ejendomsværdi	7.377.000 kr.	5.300.000 kr.	5.300.000 kr.
Ejendomsværdi/kvadratmeter bolig	49.845 kr./m²	35.810 kr./m²	35.810 kr./m²
Grundværdi	4.760.000 kr.		2.120.000 kr.
Grundværdi/kvadratmeter bolig	32.160 kr./m²		14.320 kr./m²
Grundværdi/kvadratmeter grund	15.505 kr./m²		6.910 kr./m²
Grundværdiandel	64,5 %	89,8 %	40,0 %
Bygningsværdi	2.617.000 kr.	540.000 kr.	3.180.000 kr.
Bygningsværdi/kvadratmeter bolig	17.682 kr./m²	3.650 kr./m²	21.490 kr./m²

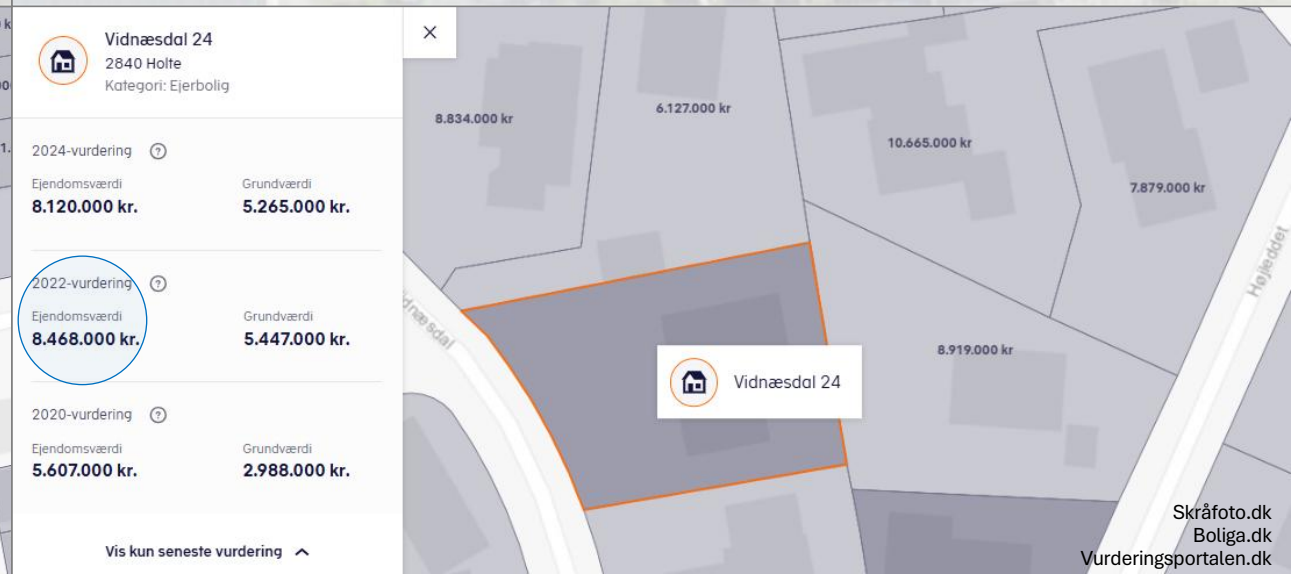


Parcelhus
Vidnæsdal 24

Boligstørrelse	185 m²		
Kælderstørrelse	91 m²	Varmepumpe	
Grundstørrelse	1.200 m²	Byggeår	1971

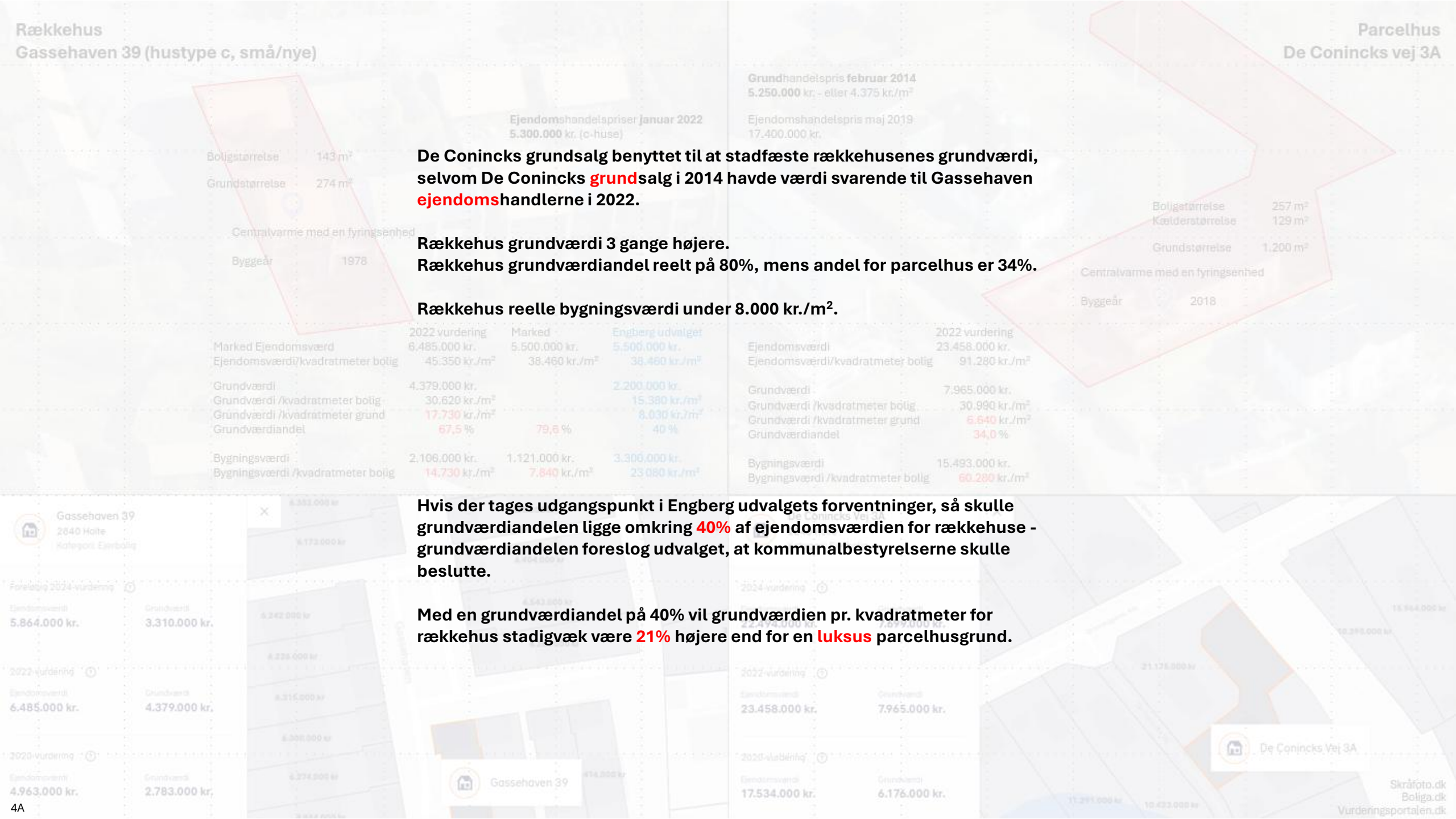
Handelspris august 2021
8.600.0000 kr.

	2022 vurdering
Ejendomsværdi	8.468.000 kr.
Ejendomsværdi/kvadratmeter bolig	45.773 kr./m²
Grundværdi	5.447.000 kr.
Grundværdi/kvadratmeter bolig	29.443 kr./m²
Grundværdi/kvadratmeter grund	4.540 kr./m²
Grundværdiandel	64,3 %
Bygningsværdi	3.021.000 kr.
Bygningsværdi/kvadratmeter bolig	16.330 kr./m²



* jævnfør Peter Engberg Jensen (tidligere formand for Engberg udvalget) i samtale fredag den 16. okt. 2026

Skråfoto.dk
Boliga.dk
Vurderingsportalen.dk



De Coincks grundsalg benyttet til at stadfæste rækkehusenes grundværdi, selvom De Coincks grundsalg i 2014 havde værdi svarende til Gassehaven ejendomshandlerne i 2022.

Rækkehus grundværdi 3 gange højere.
Rækkehus grundværdiandel reelt på 80%, mens andel for parcelhus er 34%.

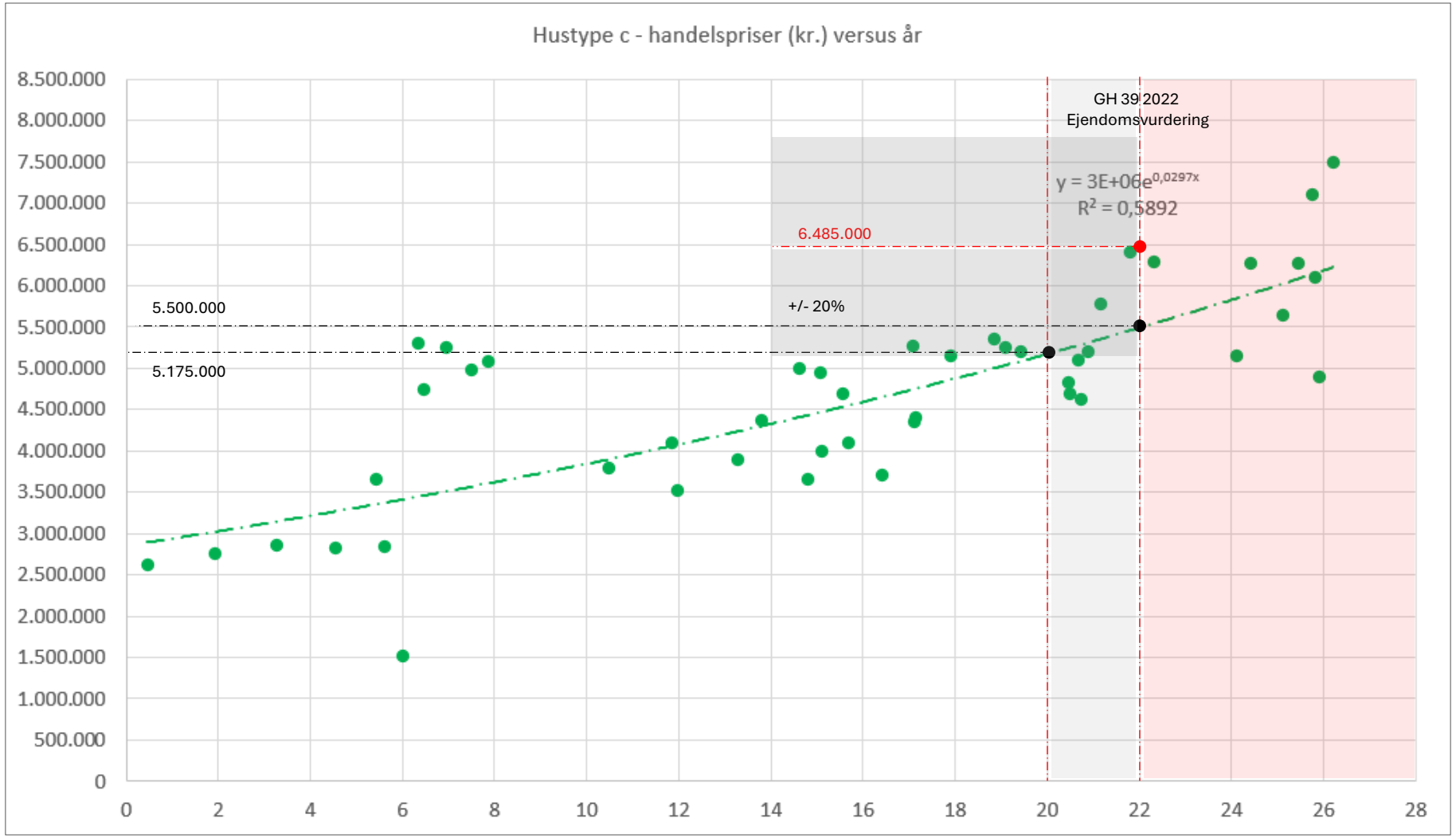
Rækkehus reelle bygningsværdi under 8.000 kr./m².

Hvis der tages udgangspunkt i Engberg udvalgets forventninger, så skulle grundværdiandelen ligge omkring 40% af ejendomsværdien for rækkehuse - grundværdiandelen foreslog udvalget, at kommunalbestyrelserne skulle beslutte.

Med en grundværdiandel på 40% vil grundværdien pr. kvadratmeter for rækkehus stadigvæk være 21% højere end for en luksus parcelhusgrund.

Gassehaven 39 (hustype c, små/nye) - bilag 1

Hustype c (små nye)



Rækkehus
Gassehaven 39 (hustype c, små/nye)

Ejendomshandelspriser **januar 2022**
5.300.000 kr. (c-huse)

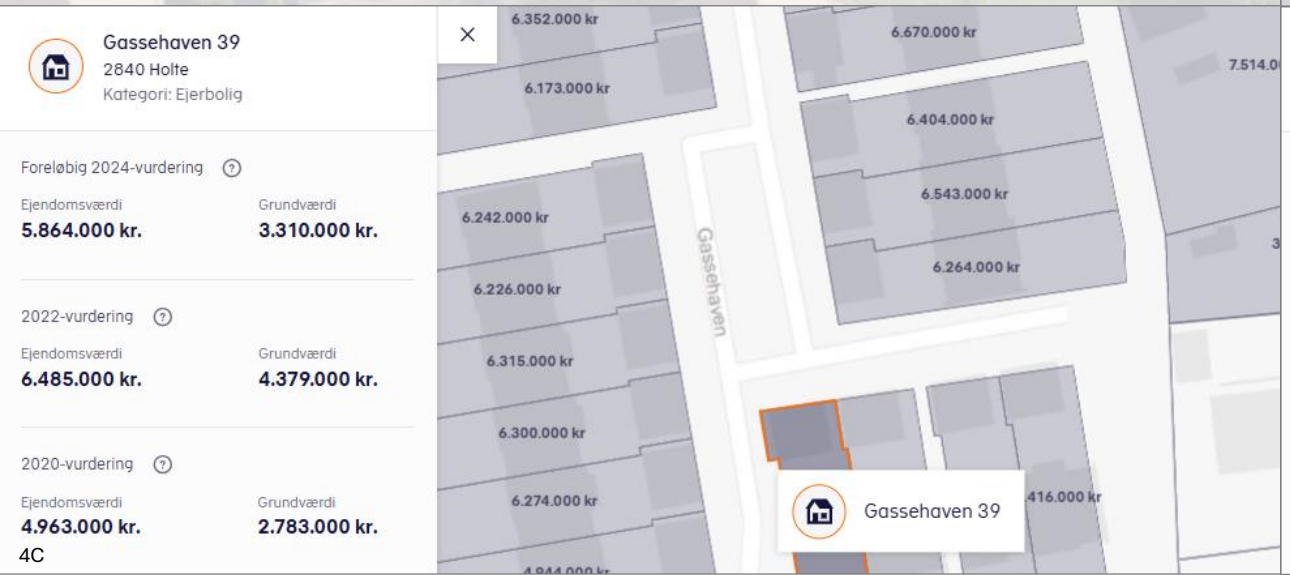
Boligstørrelse 143 m²

Grundstørrelse 274 m²

Centralvarme med en fyringsenhed

Byggeår 1978

	2022 vurdering	Marked	Engberg udvalget
Ejendomsværdi	6.485.000 kr.	5.500.000 kr.	5.500.000 kr.
Ejendomsværdi/kvadratmeter bolig	45.350 kr./m²	38.460 kr./m²	38.460 kr./m²
Grundværdi	4.379.000 kr.		2.200.000 kr.
Grundværdi/kvadratmeter bolig	30.620 kr./m²		15.380 kr./m²
Grundværdi/kvadratmeter grund	17.730 kr./m²		8.030 kr./m²
Grundværdiandel	67,5 %	79,6 %	40 %
Bygningsværdi	2.106.000 kr.	1.121.000 kr.	3.300.000 kr.
Bygningsværdi/kvadratmeter bolig	14.730 kr./m²	7.840 kr./m²	23 080 kr./m²



Parcelhus
De Conincks vej 3A

Grundhandelspris **februar 2014**
5.250.000 kr. - eller 4.375 kr./m²

Ejendomshandelspris maj 2019
17.400.000 kr.

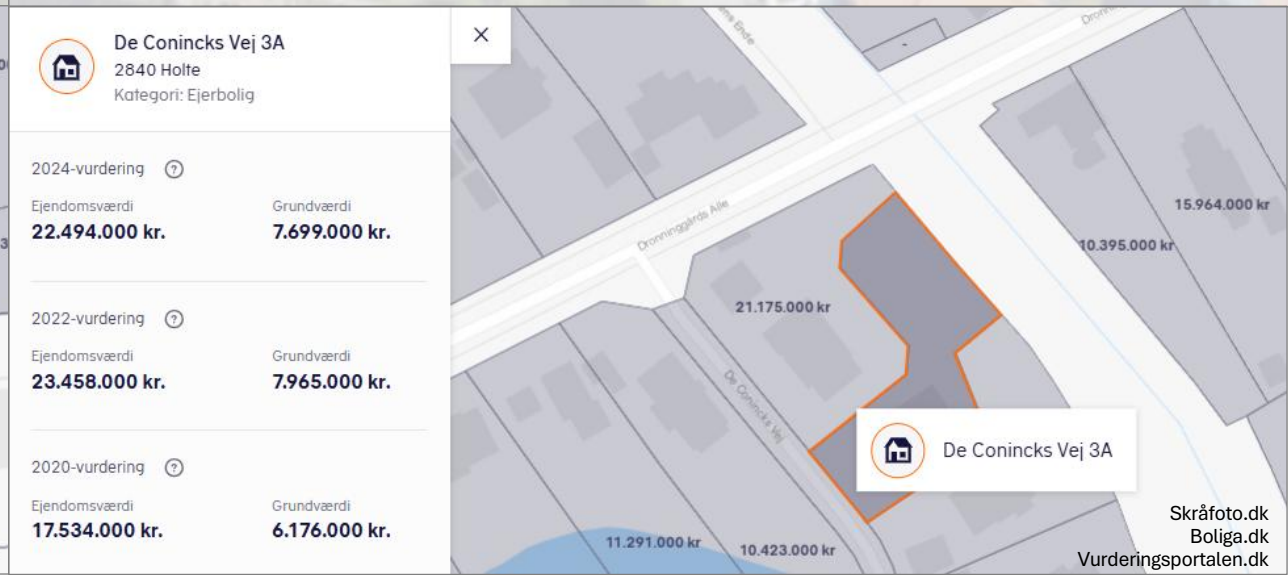
Boligstørrelse 257 m²
Kælderstørrelse 129 m²

Grundstørrelse 1.200 m²

Centralvarme med en fyringsenhed

Byggeår 2018

	2022 vurdering
Ejendomsværdi	23.458.000 kr.
Ejendomsværdi/kvadratmeter bolig	91.280 kr./m²
Grundværdi	7.965.000 kr.
Grundværdi/kvadratmeter bolig	30.990 kr./m²
Grundværdi/kvadratmeter grund	6.640 kr./m²
Grundværdiandel	34,0 %
Bygningsværdi	15.493.000 kr.
Bygningsværdi/kvadratmeter bolig	60.280 kr./m²



Skråfoto.dk
Boliga.dk
Vurderingsportalen.dk

Rækkehus
Gassehaven 39 (hustype c, små/nye)

Ejendomshandelspriser **januar 2022**
5.300.000 kr. (c-huse)

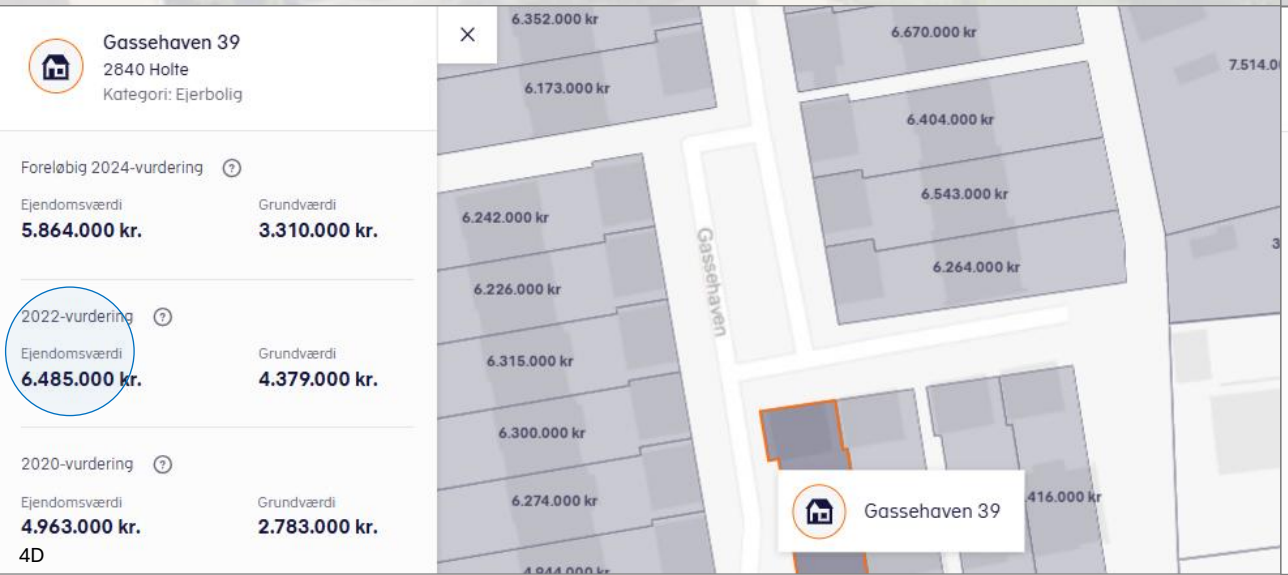
Boligstørrelse 143 m²

Grundstørrelse 274 m²

Centralvarme med en fyringsenhed

Byggeår 1978

	2022 vurdering	Marked	Engberg udvalget
Ejendomsværdi	6.485.000 kr.	5.500.000 kr.	5.500.000 kr.
Ejendomsværdi/kvadratmeter bolig	45.350 kr./m²	38.460 kr./m²	38.460 kr./m²
Grundværdi	4.379.000 kr.		2.200.000 kr.
Grundværdi/kvadratmeter bolig	30.620 kr./m²		15.380 kr./m²
Grundværdi/kvadratmeter grund	17.730 kr./m²		8.030 kr./m²
Grundværdiandel	67,5 %	79,6 %	40 %
Bygningsværdi	2.106.000 kr.	1.121.000 kr.	3.300.000 kr.
Bygningsværdi/kvadratmeter bolig	14.730 kr./m²	7.840 kr./m²	23 080 kr./m²



Parcelhus
De Conincks vej 3A

Grundhandelspris **februar 2014**
5.250.000 kr. - eller 4.375 kr./m²

Ejendomshandelspris maj 2019
17.400.000 kr.

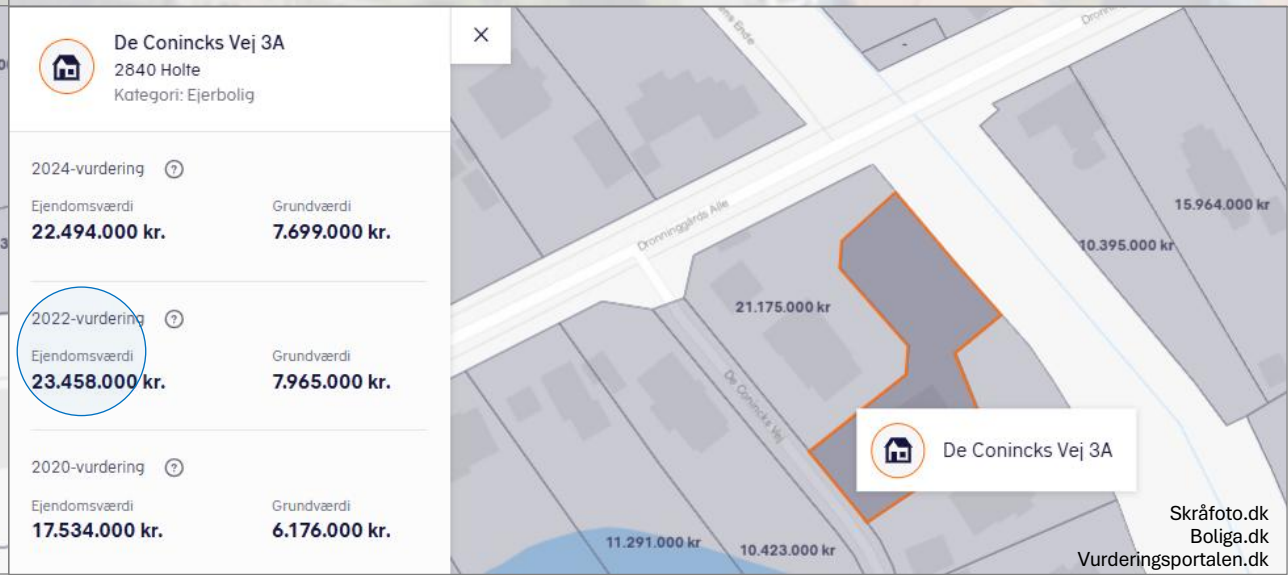
Boligstørrelse 257 m²
Kælderstørrelse 129 m²

Grundstørrelse 1.200 m²

Centralvarme med en fyringsenhed

Byggeår 2018

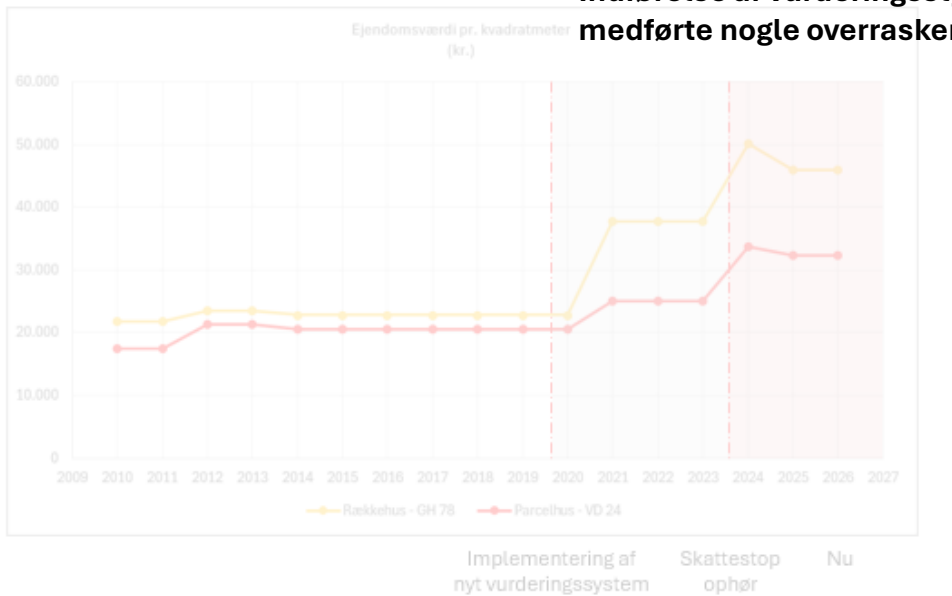
	2022 vurdering
Ejendomsværdi	23.458.000 kr.
Ejendomsværdi/kvadratmeter bolig	91.280 kr./m²
Grundværdi	7.965.000 kr.
Grundværdi/kvadratmeter bolig	30.990 kr./m²
Grundværdi/kvadratmeter grund	6.640 kr./m²
Grundværdiandel	34,0 %
Bygningsværdi	15.493.000 kr.
Bygningsværdi/kvadratmeter bolig	60.280 kr./m²

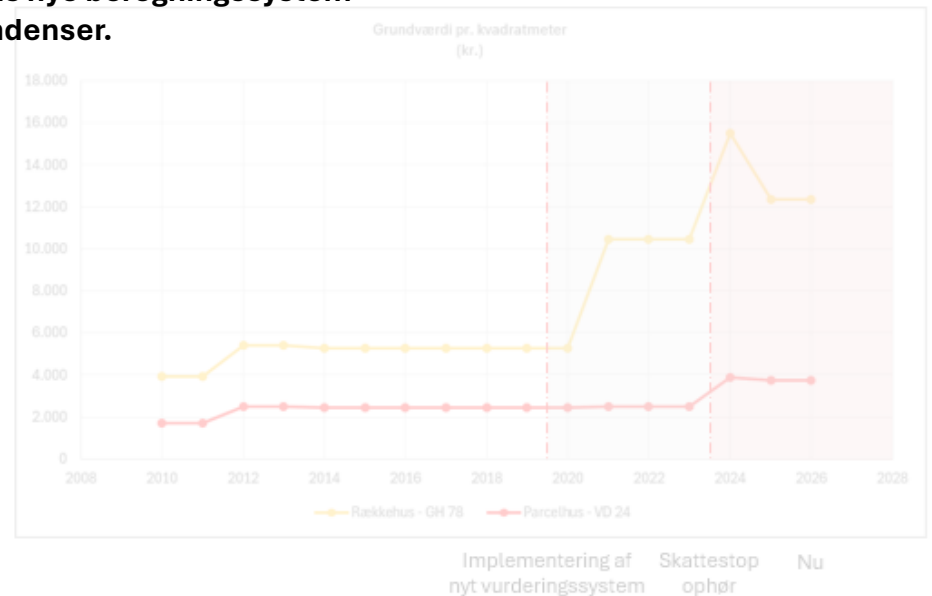


4D

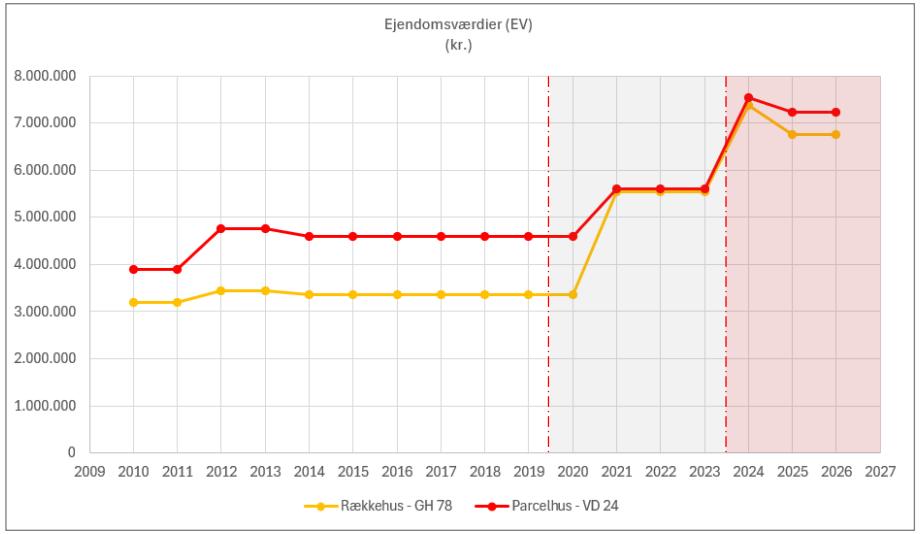
Skråfoto.dk
Boliga.dk
Vurderingsportalen.dk

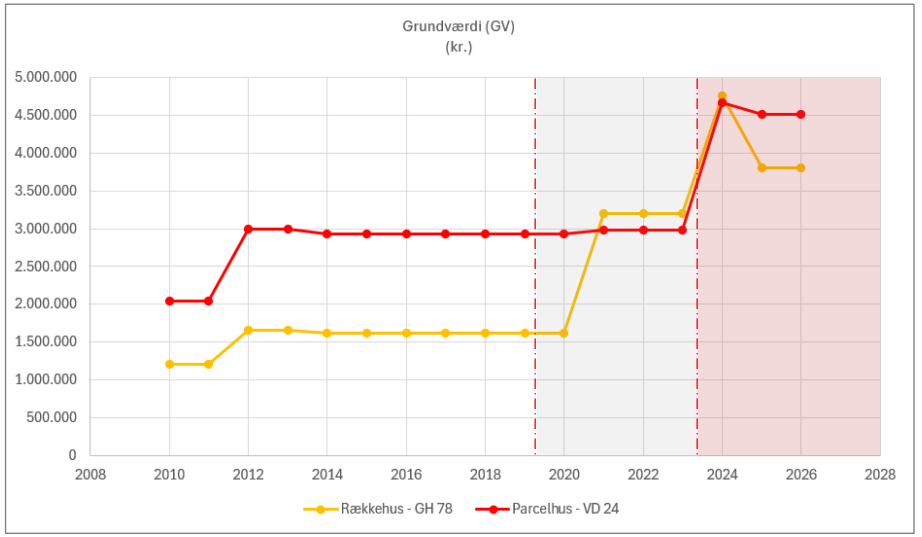
Indførelse af vurderingsstyrelsens nye beregningssystem medførte nogle overraskende tendenser.

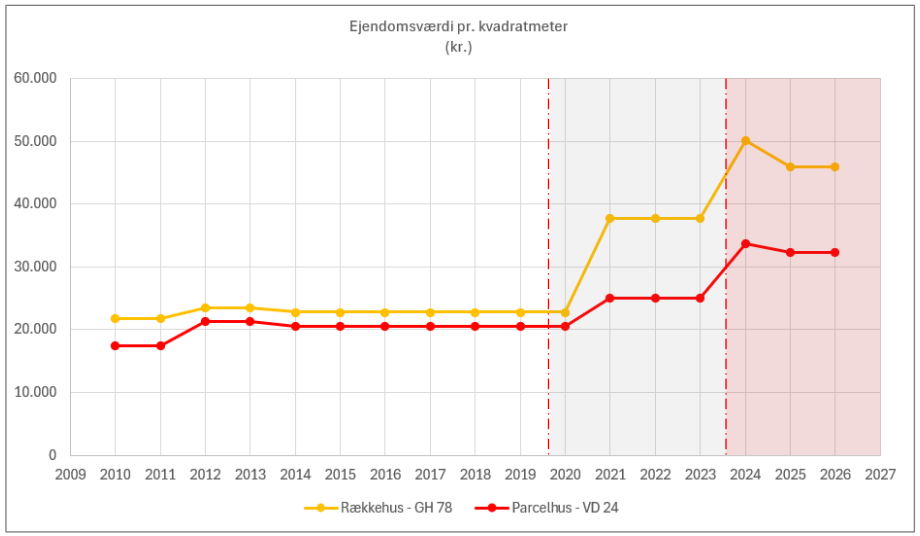




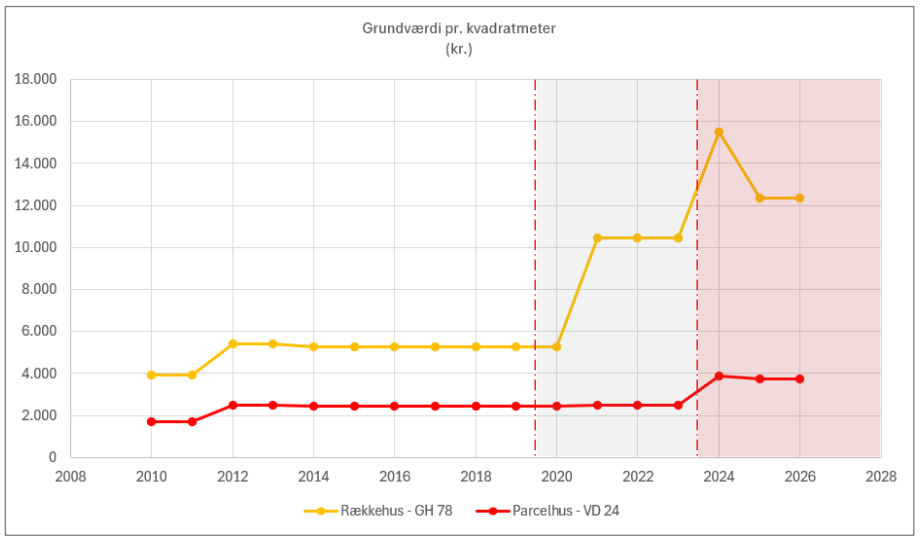
Ejendoms- og grundværdier







Implementering af nyt vurderingssystem | Skattestop ophør | Nu



Implementering af nyt vurderingssystem | Skattestop ophør | Nu