



Ejerbolig / Vurdering / Foreløbige vurderinger ejendomssøgning / Rustenborgvej 15

Rustenborgvej 15

2800 Kongens Lyngby

Ejendomsværdi

12.952.000 kr.

Grundværdi

10.201.000 kr.

✓ [Se den foreløbige 2022-vurdering](#)

Foreløbig vurdering

Her ser du den foreløbige 2024-vurdering. Det er den, boligskatten for 2025 og 2026 beregnes ud fra. Du kan også se den foreløbige 2022-vurdering, som boligskatten i 2024 er beregnet ud fra. Inden vi beregner skatten trækker vi 20 % fra vurderingen. Din boligskat er foreløbig, indtil du får de endelige vurderinger – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Vurderingen er fremskrevet

Den foreløbige 2024-vurdering er baseret på den foreløbige 2022-vurdering. Vi bruger altså den samme vurdering, men har taget højde for den prisudvikling, der har været på boligmarkedet fra 2022 til 2024.

[Læs mere om foreløbige vurderinger](#)

✓ [Hvad er dine muligheder, hvis du er utilfreds med den foreløbige vurdering?](#)

Chat med os

Databasen er senest opdateret den 13. januar 2026. Ejere får direkte besked om ændringer, og databasen opdateres løbende. Der vil dog være forsinkelser.

Ejendommens id-oplysninger

Om Vurderingsportalen

Vurderingsportalen er din indgang til de offentlige ejendomsvurderinger

Om Vurderingsstyrelsen

Vi vurderer Danmarks ca. 2,3 mio. ejendomme. Vi sikrer retvisende, ensartede og gennemskuelige ejendomsvurderinger

[Gå til vurderingsstyrelsen.dk](https://www.vurderingsstyrelsen.dk)

[Gå til Vurderingsstyrelsens login](#)

Information og sikkerhed

[Offentliggørelse af ejendomsvurderinger](#)

[Din vurdering fra før 2020](#)

[Cookies](#)

[Privatlivspolitik](#)

[Sikkerhed](#)

[Tilgængelighedserklæring](#)

Kontakt Vurderingsstyrelsen

Telefonen er åben

Mandag

kl. 9-17

Tirsdag til torsdag

kl. 9-16

Fredag

kl. 9-14

Telefonnummer: [+45 72 22 16 16](tel:+4572221616)

Se, hvad mange spørger om

Følg os på

[Facebook](#)

[LinkedIn](#)

Chat med os

Chat med os

11. juni 2025

Lyngby-Taarbæk Kommune
Lyngby Torv 17
DK - 2800 Kongens Lyngby

Vurderingsstyrelsen
Ny Østergade 9-11
4000 Roskilde

Telefon: 72 22 16 26
vurdst.dk

Sags-id: **S1000364568**

Vurderingsejendoms-id: **261098**

BFE-nummer⁽¹⁾: **2030247**

Ejendomsvurdering 2020

Vi har vurderet din ejendom

Du får her vores afgørelse om den offentlige ejendomsvurdering af ejendommen på **Rustenborgvej 15, 2800 Kongens Lyngby**.

Vurderingen omfatter to boligenheder. I det følgende vil vi kalde dem for boligenhed 1 og boligenhed 2.

- **Boligenhed 1 - Rustenborgvej 15 1.**
- **Boligenhed 2 - Rustenborgvej 15 ST.**

Offentligt ejet ejendom

Når vi vurderer ejendomme, skal vi som udgangspunkt fastsætte både en ejendomsværdi og en grundværdi. Her skal vi dog kun fastsætte en grundværdi. Det skal vi, fordi ejendommen er offentligt ejet og udlejes erhvervsmæssigt.

Oplysningen om, at ejendommen er offentligt ejet, har vi fra BBR. Oplysningen om, at ejendommen er erhvervsmæssigt udlejet, har vi fra Bygningsstyrelsen, regionen eller kommunen, alt efter hvem der ejer ejendommen.

Reglen om, at vi skal fastsætte en grundværdi, står i ejendomsvurderingslovens § 12, stk. 2, 1. pkt. Reglen gælder for vurderingen 2020, men er blevet ophævet pr. 1. marts 2021.

Grundværdi: 6.500.000 kr.

Grundværdien er afrundet til nærmeste tusinde kroner.

Hvad bruges ejendomsværdi og grundværdi til?

Ejendomsværdi bruges til at beregne ejendomsværdiskat⁽¹⁾. Grundværdi bruges til at beregne grundskyld⁽¹⁾. De 2 værdier skal ikke lægges sammen. Der er 2, fordi de bruges til at beregne de 2 forskellige boligskatter.

Vi har tilbageregnet eller reguleret ejendomsværdien

Vi har tilbageregnet eller reguleret ejendomsværdien for at fastsætte en ejendomsværdi i 2001- og 2002-niveau. Værdierne er relevante, når vi ser på, hvad du skal beskattes af.

**We have assessed
your property**

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

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

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

Reguleret ejendomsværdi for boligenhed 1

2001 Undtaget fra vurdering

2002 Undtaget fra vurdering

Reguleret ejendomsværdi for boligenhed 2

2001 Undtaget fra vurdering

2002 Undtaget fra vurdering

Vurderingsterminen er den 1. januar 2020

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

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

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

Forstå ord og begreber

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

Vil du regne efter?

Så skal du vide, at det ikke er sikkert, at du får helt de samme tal, som vi gør. Det skyldes, at vi afrunder de tal, vi viser.

Har du spørgsmål om ejendomsvurdering og boligskat?

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

Venlig hilsen
Ejendomsvurderingscenter 1
Vurderingsstyrelsen

Sådan har vi vurderet ejendommen

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

Der er to boligenheder på ejendommen

Når vi beregner grundværdien, fordeler vi ejendommens arealer mellem de to boligenheder. Her bruger vi en fordelingsnøgle⁽ⁱ⁾. Den har vi beregnet ved at dividere den enkelte boligenheds boligareal⁽ⁱⁱ⁾ med summen af de to boligenheders boligareal.

Oplysningerne om boligareal har vi fra BBR.

Fordelingsnøglen

Adresse / boligenhed	Boligareal	Fordelingsnøgle
1	136 m ²	53,3%
2	119 m ²	46,7%

**De tal, vi viser dig, har vi afrundet. Så hvis du lægger procenterne sammen, er det ikke sikkert, det giver 100 procent.*

Basisoplysninger om ejendommen

Matrikelnummer og ejerlav ⁽ⁱ⁾	37am , som ligger i Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby
Grundareal ⁽ⁱⁱ⁾	1.339 m²
Ejendommens koordinater ⁽ⁱ⁾	719286,21 og 6186330,81 Vi bruger bl.a. koordinaterne til at måle afstande til kyst, jernbane og lignende.

Oplysningerne er baseret på data fra registret Matriklen og Klimadastatstyrelsen.

Ejendommens kategori

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

Ejendoms-kategorien⁽ⁱ⁾ 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.

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.

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

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

Reglerne står i ejendomsvurderingslovens § 17, stk. 1.

Vi er opmærksomme på, at der er frednings- eller beskyttelseslinjer på grunden. Læs mere i afsnittet *Frednings- og beskyttelseslinjer*.

Mulighederne for at anvende og udnytte en grund hænger sammen parvis

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

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

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

Særligt for ejendomsvurderingen for 2020

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

Reglerne står i ejendomsvurderingslovens § 85 a.

Den foreløbige grundværdi

Vi er kommet frem til en foreløbig grundværdi på: **6.500.000 kr.**

Vores begrundelse

Vi har fastsat grundværdien ud fra et vurderingsfagligt skøn.

Det har vi gjort, fordi der er for stor forskel mellem din ejendom og referenceejendommene.

Vi har derfor fastsat en kvadratmeterpris for din grund ud fra 5 ejendomme, som vi mener kan sammenlignes med din ejendom. Du kan se disse ejendomme i bilag "Oplysninger om ejendomme, vi sammenligner din ejendom med, når vi fastsætter grundværdien".

Vi har ikke brugt referenceejendommene i bilaget "Referenceejendomme og eventuelle justeringer i områdets kvadratmeterpris", så dem skal du se bort fra.

Vi har lagt vægt på, at grundareal og beliggenheden.

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

Vi har set på mulig anvendelse og udnyttelse⁽¹⁾ af grunden ifølge plangrundlaget

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

- Rustenborgvej
- Bygningsreglementet, der var gældende på vurderingsterminen

Plangrundlag⁽¹⁾

Vi bruger bygningsreglementet i tilfælde, hvor:

- der ikke er oplysninger om planer i Plandata.dk
- der ikke er tilstrækkelige oplysninger om anvendelse og/eller udnyttelse i planerne i Plandata.dk
- planerne i Plandata.dk indeholder en generel anvendelse⁽¹⁾
- der kun er en kommuneplanramme registreret i Plandata.dk, og bygningsreglementet giver ejer mulighed for at bygge mere, end hvad der er muligt efter kommuneplanrammen.

Oplysninger om plangrundlaget har vi fra Plandata.dk. Som regel kan du se anvendelse, udnyttelse og mindstegrundstørrelse⁽¹⁾ beskrevet i den enkelte plan. Vær opmærksom på, at vi anvender plangrundlaget, der var gældende den 31. december 2019. Det betyder, at planer kan være afløst og erstattet af nye i mellemtiden.

Vi har også set på den faktiske anvendelse og udnyttelse⁽¹⁾ af grunden.

Her kan du se, hvilke oplysninger vi har:

Faktisk anvendelse og udnyttelse af boligenhed 1

Faktisk anvendelse	Etageboligbebyggelse
Faktisk udnyttelse, altså faktisk etageareal ⁽¹⁾	169 m ²

Faktisk anvendelse og udnyttelse af boligenhed 2

Faktisk anvendelse	Etageboligbebyggelse
Faktisk udnyttelse, altså faktisk etageareal ⁽¹⁾	148 m ²

Oplysninger om faktisk anvendelse og udnyttelse har vi fra BBR.

Vi har fastsat den endelige grundværdi

Den endelige grundværdi er fastsat til **6.500.000 kr.** (afrundet til nærmeste tusinde kroner).

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

Tillæg og nedslag, der påvirker værdien af grunden

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

Hvis du vil klage over vurderingen af din ejendom

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

Når det er muligt at klage over denne vurdering, vil du høre fra os igen i et særligt brev om dine klagemuligheder og frister. Det er hverken muligt at klage eller at bede om genoptagelse, før du får dette brev.

Du skal være opmærksom på, at klagemyndighederne⁽¹⁾ kun kan ændre ejendomsværdien eller grundværdien, hvis ændringen påvirker vurderingen med mere end 20 procent. Det samme gælder i forhold til genoptagelsesager - her kan både vi og klagemyndighederne kun ændre ejendomsværdien eller grundværdien, hvis ændringen påvirker vurderingen med mere end 20 procent.

Læs mere på vurderingsportalen.dk/klage.

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