

## KORT OM LENE:

Er vokset op i Liseleje, og kender derfor alle goderne ved de små samfund hvor der er mange gæster om sommeren.

Medindehaver af EDC Tisvildeleje og EDC Liseleje Ejendomskontor.

Forretningerne er familievirksomheder med snart 50 års erfaring

Har været fast i Tisvildeleje siden 1/07-2006.

Er uddannet ejendomsmægler og valuar – samt nogle HD'er fra tidligere

Er formand for Dansk Ejendomsmæglerforening i Nordsjælland

Er formand for Etisk nævn i Dansk Ejendomsmæglerforening

Kender Stig og primært Lars fra Tisvilde Erhvervsforenings samarbejde med grundejerforeningen i Tisvilde Alliancen



# EJENDOMSVURDERINGER

Hvad ved vi?

Hvilken indflydelse får de  
for dig og din ejendom?

*Alle detaljer er ud fra det vi  
ved i dag, det kan blive  
anderledes når vi ser  
resultatet.*

# HVAD SÅ NU?

”.....det er klart, at i en overgangsfase, hvor tingene ikke passer sammen én til én, så det jo bøvlet, og det anerkender jeg fuldt ud.”.....

Citat: Skatteministeren

# TIDSLINIE

2020 Vurdering	➔	Foreløbig 2022 Vurdering	➔	2022 Vurdering	➔	2024 Vurdering	➔	2026 Vurdering
Udsendes 2021 - 2024		Udsendes september 2023		Udsendes 1. halvår 2025		Udsendes 2. halvår 2025		Udsendes 2. halvår 2026
Beskatningsgrundlag 2021-2023		Beskatningsgrundlag 2024 indtil endelig 2022 vurdering er udsendt		Beskatningsgrundlag 2024		Beskatningsgrundlag 2025 og 2026		Beskatningsgrundlag 2027-2028

Kilde: Vurderingsstyrelsen

## EJENDOMSVURDERINGER... HVAD VED VI?

Vurderingerne udsendes med en vurderingstermin 1. januar 2020. Dvs. de er på udsendelsestidspunktet allerede 3½ år gamle.

Tager ikke hensyn til de ting, der er sket på markedet siden:

- Corona der virkelig satte skub i sommerhusmarkedet
- Krig i Ukraine, der gav utryghed
- Inflation, der gav faldende efterspørgsel og faldende priser og lavere rådighedsbeløb for huskøberne
- Stigende renter, der gav faldende efterspørgsel og faldende priser. Modsat rettet er så at køberne har tilpasset deres søgning, så de søger efter huse i en anden prisklasse end for 1-1½ år siden, derfor er der stadig salg.

# HVILKE FEJL KENDER VI?

Hvis BBR ikke er retvisende:

Vurderingen baseres på BBR-data, derfor skal man som husejer sikre sig at BBR er korrekt:

- Kvadratmeter
- Udhuse
- Overdækkede terrasser
- Antal badeværelser

➤ *Husk derfor på at Gribskov Kommunes medarbejdere har mange arbejdsopgaver og at der ekspeditionstid – der har været historier fremme om at selv om husejere havde indtastet ændringer til BBR så var det ikke opdateret inden den nye vurdering blev endelig.*

BBR kan kontrolleres på [www.ois.dk](http://www.ois.dk)

# HVILKE FEJL KENDER VI?

Hvis man har et nyere hus i et eftertragtet område – hvor der også er ældre huse.

Så vil det nye hus få en væsentlig højere ejendomsværdi i forhold til naboejendommene, selv om salgspriserne måske ligner hinanden eller endda kan være lavere end en naboejendom

\_Forklaring:

Systemet er bygget op omkring en række fakta som trækkes elektronisk.

En grund præmis er at et nyere hus er mere værd end et gammelt og istandsat

# HVIS DU SKAL SÆLGE M GL. VURDERING:

Man hæfter for den ejertid man har haft huset, men:

Hvis det skulle ske således at du skal have penge tilbage, så sker det helt automatisk. Det kan SKAT godt finde ud af at fordele efter ejertid.

Hvis det er sådan at man skal efterbetale – så kan SKAT ikke finde ud af at fordele opkrævningen efter ejertid. Derfor skal man som sælger være indstillet på at der måske kommer en efterregning fra den nye ejer.



# LENES FORVENTNINGER:

Jeg tror - men ved det ikke:

At vurderingerne på sommerhuse i Tisvildeleje vil stige

At vurderingerne på helårsejendomme vil være enten uændrede eller lidt lavere

At de højere vurderinger vil have en mindre effekt på salgspriserne og måske et kortvarigt hik på markedet, indtil vi alle sammen har tilpasset os det nye.

# HVAD SKER DER RENT FAKTISK?

Alle ejendomsejere modtager en besked i e-boks – en varseling, med grundlaget for den kommende vurdering. Varslingen indeholder:

De data som vurderingsstyrelsen har på ejendommen

De ejendomme som vurderingsstyrelsen vil sammenligne din ejendom med

Den vurdering som vurderingsstyrelsen forventer at give din ejendom.

Man har **KUN 6 UGER** til at gøre indsigelser overfor de forhold som danner grundlag – så brug dem fornuftigt.

Når du har fået vurderingen har du ingen klagemulighed. Du skal klage i de 6 uger som du har inden du modtager vurderingen. Man kan kun klage over vurderingen hvis man fx har ejendommen til en salg til en væsentlig lavere pris end vurderingen

FAKTA BILAG  
UPLOADES PÅ EDC  
WWW. TISVILDE HJEMMESIDE... ?  
OG

[WWW.TISVILDEGRF.DK](http://WWW.TISVILDEGRF.DK)