

**Fra:** John H. Mikkelsen [<mailto:jm@soren-enggaard.dk>]

**Sendt:** 22. december 2021 11:39

**Til:** Dennis Flydtkjær <[Dennis.Flydtkjaer@ft.dk](mailto:Dennis.Flydtkjaer@ft.dk)>

**Emne:** Nye ejendomsvurderinger for ejerlejligheder

Til Morten Flydtkjær,

Hej Morten,

3. behandlingen af L 88 blev vedtaget i går – du var den eneste, som havde spørgsmål. jeg håber, derfor også du vil bruge lidt tid på min henvendelse.

Vi kan alle være tilhænger af, at vi får et mere retfærdigt ejendomsvurderingssystem i Danmark.

Vi har dog desværre netop modtaget ejendomsskattebilletter for 2022 for nogle restejerlejligheder vi fortsat ejer.

Det er en nyopført ejendom ibrugtaget pr. 1.12.2019, hvor der ikke foreligger en vurdering, vi kan klage over.

Af ejendomsskattebilletterne kan vi dog, konstatere at Aalborg Kommune har taget udgangspunkt i noget Vurderingsstyrelsen kalder "Foreløbige beregninger".

Selve ejendomsvurderingen er der intet at indvende imod. Den ligger tæt på de forventede salgspriser.

Der er dog noget helt galt med grundværdierne.

De er så høje, så man skulle tro, at der er tale om en meget stor parcelhusgrund i Aalborgs dyreste kvarter "Hasseris"!

Vi skal nok overleve, at lægge pengene ud, men jeg frygter mere for de 30 ejere, som får deres første ejendomsskattebillet, der er 5 x så høj, som anslået af vores ejendomsmægler for deres nye bolig.

Det skrider simpelthen til himlen.

Jeg vedhæfter Ejendomsskattebilletter for de 9 boliger vi fortsat ejer i Egeparken 3 samt også for Egeparken 5.

På Egeparken 5, er grundværdien for den samlede ejendom med 48 ejerlejligheder ok – denne er endnu ikke udstykket!

For f.eks. Egeparken 3, 1. -3 på 96 m<sup>2</sup>, som vi forsøger at sælge til 2.545.000 kr., viser Vurderingsstyrelsens "foreløbige beskatningsgrundlag" en ejendomsværdi på 2.403.200 kr. og en grundværdi på 1.784.000.

Grundværdien svarer til 74% af ejendommens værdi.

Det må således konkluderes, at Vurderingsstyrelsen mener, at selve bygningen kun repræsenterer en værdi på 619.200 kr.

Realiteten er dog, at det koster ca. 20.000 kr. i byggeudgifter pr. m<sup>2</sup> at bygge ejerlejligheden svarende til, at boligen koster ca. 1.920.000 kr. at bygge.

Hertil kommer vores købspris for grunden og byggemodningsudgifter i alt ca. 1.500 kr. pr. m<sup>2</sup> = 144.000 kr.

Ejendomsværdien forekommer helt ok, men grundværdien på 1.784.000 kr. svarende til 18.583 kr. pr. m<sup>2</sup> må bero på en kommafejl.

Der må være noget galt i Vurderingsstyrelsens system til at beregne grundværdier på ejerlejligheder.

Til sammenligning har vi på nabogrunden opført en tilsvarende ejendom, men til udlejning.

Adressen er Egeparken 4 – denne ejendom med et samlet boligareal på 3.225 m<sup>2</sup> er også opført og ibrugtaget 2019 (pr. 1. juni).

Her foreligger heller ikke en ejendomsvurdering, men også kun "foreløbige beskatningsgrundlag".

Her er grundværdien på 3.774.900 kr. for hele ejendommen svarende til 1.171 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Jeg vedhæfter for denne ejendom en udskrift fra OIS.dk.

Hvis ovenstående vurderinger står til troende, så er der tale om en meget stor forskelsbehandling af beboer i eget hus contra beboer i lejeboliger o.l.!

At Aalborg Kommune opkræver ejendomsskatter på et foreløbigt beskatningsgrundlag, der virker så forkert – DET BURDE STOPPES!

Betaler ejer ikke til forfald allerede pr. 1.2.2022, ja så kan man jo forvente en tvangsauktion!

Jeg har talt med Vurderingsstyrelsen flere gange for at få forklaret systemet, som beregner det "foreløbige beskatningsgrundlag".

Bl.a. i dag har jeg talt med en venlig kvinde, Nadia, som fortæller, at vi blot kan skrive til Vurderingsstyrelsen, og anfører vores eget forslag til en egen fastsættelse af en mere "korrekt" grundværdi.

Dog med risiko for, at den endelige vurdering ligger tæt på de foreløbige beregninger.

Det vil vi naturligvis nøje overveje, men såfremt vi alle måske 500.000 skal gøre dette, så bliver Vurderingsstyrelsen jo bare lagt ned med lange svartider til følge.

Det underlige er også, at jeg ikke kan komme til at tale med en, som har ansvaret for de foreløbige beregninger hos Vurderingsstyrelsen.

Du er naturligvis meget velkommen, såfremt du måtte have brug for yderligere info / belysning.

På forhånd tak for dit råd / vejledning til hvad vi eventuelt kan gøre.

*Glædelig jul & godt nytår til dig og dine  
kære*

Med venlig hilsen

**John H. Mikkelsen**

Økonomichef

Direkte +45 2989 1853

E-mail: [jm@soren-enggaard.dk](mailto:jm@soren-enggaard.dk)  
Indkildevej 6B - 9210 Aalborg SØ

Hjemmeside: [www.soren-enggaard.dk](http://www.soren-enggaard.dk)

 [Vis John Mikkelsens profil](#)

Følg os på LinkedIn: [Søren Enggaard A/S: Overview | LinkedIn](#)



Denne mail fra Søren Enggaard A/S er alene tiltænkt ovennævnte adresse(r). Såfremt du ved en fejltagelse modtager denne mail, bedes du venligst returnere denne uden nogen form for behandling, videregivelse eller kopiering.

This e-mail (and attachments, if any) is confidential and access by anyone other than the addressee(s) is unauthorized. Should you receive this e-mail in error kindly return it to sender without any processing, distributing or copying hereof and immediate deletion should be effected.

