

## A/B Valkyrien

Aldersrogade 51  
2200 København N.  
tlf. +45 2146 5004  
vicevært : +45 2152 5004  
email: [info@ab-valkyrien.dk](mailto:info@ab-valkyrien.dk)  
email: [vicevaert@ab-valkyrien.dk](mailto:vicevaert@ab-valkyrien.dk)  
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

---

**A/B Valkyrien den 12. oktober 2013**

### **Hvorfor benytter A/B Valkyrien overhovedet valuarvurdering?**

Bestyrelsen kan forstå, at nogle andelshavere undrer sig over, hvorfor vi i A/B Valkyrien benytter den "lave" valuarvurdering, og hvorfor bestyrelsen ikke har foreslået, at vi skifter til den offentlige vurdering, der pt er højere. Bestyrelsen har af den årsag forfattet dette dokument som en forklaring på, hvorfor det forholder sig sådan.

I 2005 henvendte en ny andelshaver sig og foreslog, at A/B Valkyrien skulle overveje at benytte valuarvurdering, da man som andelshaver i så fald kunne få en langt højere andelsværdi, hvis man enten skulle sælge eller belåne sin andel.

Bestyrelsen gik derfor i gang med at undersøge for og imod valuarvurdering. I samme periode kom der også et par henvendelser fra "gamle" andelshavere om muligheden for et skifte samt med en opregning af de fordele, de mente, at det ville indebære.

Arbejdet endte med, at bestyrelsen udarbejdede et forslag til vedtægtsændring i A/B Valkyrien, da ingen af de oprindelige forslagsstillere ønskede at stille forslaget. Sammen med forslaget havde bestyrelsen udarbejdet en informationsskrivelse om valuarvurdering kontra den offentlige ejendomsvurdering. I denne skrivelse gjorde den daværende bestyrelse opmærksom på, at hvis man følger en valuarvurdering (dvs. en personlig vurdering af værdien af ejendommen, hvis ejendommen bliver sat til salg) på et opadgående marked, vil man også skulle følge markedet på vej ned. Det vil sige, at værdien af ens andel også kan falde, og at ens andel kan blive mindre værd, end man har givet for den/taget lån i den.

Forslaget på generalforsamlingen medførte en meget god debat for og imod et skifte til valuarvurderingen samt hele årsagen til, at man overhovedet vælger at bo i en andelsboligforening. Det blev fremført, at hvis ens andelsværdi faldt, var dette ikke noget problem, da markedet så også ville falde tilsvarende. Det problematiske i, at et fald i værdien kunne føre til, at mange andelshavere dermed blev teknisk insolvente, blev ikke kommenteret.

En ret kedelig udvikling op til og på generalforsamlingen i 2005 var, at ingen af de andelshavere, der havde henvendt sig til bestyrelsen mht. et skift til valuarvurdering, ville stille forslaget, da det kom til stykket. Forslaget endte derfor med helt og holdent at være den daværende bestyrelses. Og det var sådan set ok - men selv da det kom til en debat om forslaget på generalforsamlingen, ville ingen stå frem og vedgå, at de havde været medinitiativtagere til forslaget i første omgang. Og det kom temmelig meget bag på samme bestyrelse...

Forslaget kunne, bortset fra det, slet ikke vedtages, da der ikke var nok andelshavere til stede, men på en ekstraordinær generalforsamling i 2006 blev forslaget vedtaget med 68 mod 9 stemmer. Det blev tolket som en klar tilkendegivelse for en tilslutning til "markedet" i både medgang og modgang. Efter generalforsamlingen besluttede den daværende bestyrelse, at man ikke igen ville acceptere at stille et forslag, som den/de oprindelige forslagsstiller(e) ikke ville lægge navn til. Man har derfor heller ikke villet ændre på vurderingsprincippet, med mindre der kom et forslag fra en eller flere andelshavere.

## A/B Valkyrien

Aldersrogade 51  
2200 København N.  
tlf. +45 2146 5004  
vicevært : +45 2152 5004  
email: [info@ab-valkyrien.dk](mailto:info@ab-valkyrien.dk)  
email: [vicevaert@ab-valkyrien.dk](mailto:vicevaert@ab-valkyrien.dk)  
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

---

## Information om skift mellem vurderingsprincipper

Bestyrelsen vil her prøve at skitsere nogle af de ulemper, der kan være ved de forskellige værdiansættelser, som A/B Valkyrien har mulighed for at benytte. Som andelsboligforening betaler A/B Valkyrien ikke ejendomsskat men kun grundskyld.

En af fordelene ved en høj værdiansættelse er selvfølgelig, at man kan låne mere eller få mere for sin andel. For nogle andelshavere vil en værdi, der er højere end da de købte deres andel, også betyde, at de har mulighed for at flytte uden at tabe penge, hvis der altså findes en køber.

Ulemper ved altid at vælge den højeste vurdering (dvs. vekslen mellem offentlig vurdering og valuarvurdering):

- Mulige nye andelshavere kan få den opfattelse, at det kun handler om profit fra vores side og bliver derfor skeptiske overfor foreningens ellers flotte regnskab.
- Vi har en årlig udgift til en valuarvurdering, som vi måske alligevel ikke bruger, fordi den offentlige er højere
- Hvis markedet er lavt, kan det virke underligt på en mulig køber, at A/B Valkyrien konsekvent vælger den højeste værdi af to mulige.

Ulemper ved den offentlige vurdering

- Den kan blive afskaffet på et tidspunkt, så vi alligevel skal finde en anden måde at fastsætte værdien af ejendommen på. Men vi vil ikke være den eneste forening, der har det problem, så der bliver sikkert udfærdiget lovgivningsmæssige alternativer.
- Den har haft en tendens til at halte efter det rigtige "marked".

Ulemper ved valuarvurdering

- Bygningens værdi er udelukkende baseret på valuares personlige skøn, hvilket vil sige, at han i princippet kan sætte bygningens værdi til 1 milliard kroner, hvis han ellers kan argumentere for det.
- Der bliver ikke handlet mange ejendomme af A/B Valkyriens type, så en valuarvurdering er aldrig mere end et godt gæt.
- Vi har en årlig udgift til en valuar

