

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

Nyhedsbrev januar 2023

betænk en ven med vores artikler

Kære : Andelshaver, A/B bestyrelse,
ejendomsadministrator, revisor,
bank eller realkredit.

www.wismann-as.dk

Læs på hjemmesiden – fakta og dokumentation:
Mobil 4088 1998 – ring gerne

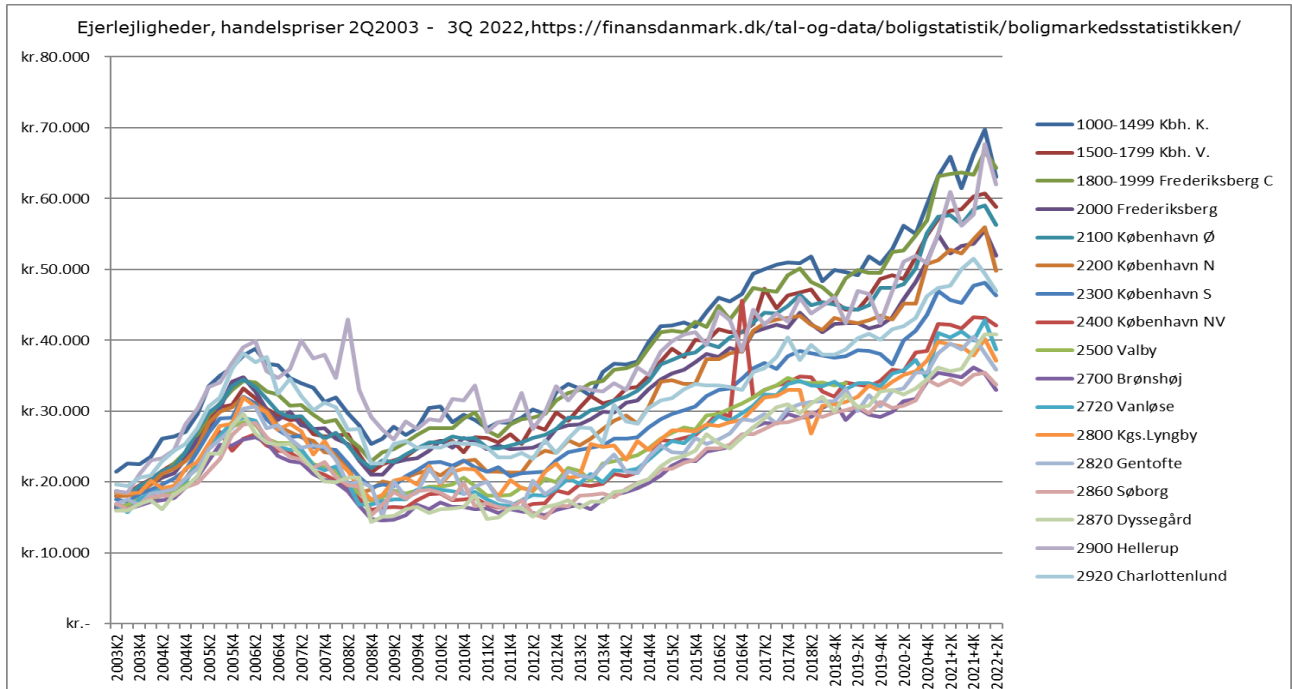
Grundet planlagt ferie og efteruddannelser kan jeg ikke levere A/B valuarvurderinger i ugerne 8-9, 19 og 21. Min svartid på 5 dage, kan derfor i disse perioder blive lidt længere.



Direktør Lars Wismann, cand. merc.,
ejendomsmægler og valuar.
Portrætmalet udfor Dannebrog ved bølge 1.
info@pederskram.dk – køb en oplevelse!

dato d. 16-01-2023

I 3. kvartal 2022 faldt priserne ca. 6% på boliger i København? Dermed lykkedes det endelig for bankøkonomerne at få ret i deres negative forudsigelser. Priserne på boliger er i dag højere, end de var for 4 kvartaler siden. Min anbefaling til andelshaverne er at bide sig fast i bordkanten, tag det roligt og rid stormen af. Nedturen denne gang bliver slet ikke på niveau med Finanskrisen, der gav faldende priser fra 3. kvartal 2006 til 1. kvartal 2010. Ifølge BEK807/2022 §18 stk. 2 litra 5, skal A/B ejendommene værdiansættes til 75% af priserne for tilsvarende ejerboliger. Dette vurderingsprincip gælder for banker og realkreditter.



De positive samfundsøkonomiske faktorer: 1. Der er større beskæftigelse i Danmark og i den vestlige verden end nogensinde før, 2. Den økonomiske vækst er p.t. ca. 3%, hvilket er rekordhøjt, 3. Overenskomstforhandlingerne i foråret 2023 kommer formentligt til at meddele lønstigninger på ca. 10% i årene 2023-2026, men virksomhederne har rekordoverskud og har

**Valuarvurderinger du kan stole på – følger regelsættet og bygger på referencehandler!
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

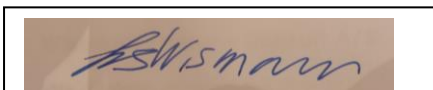
rigeligt råd til at betale, 4. Inflationen er allerede på vej ned fra ca. 10% og vil lande omkring 2-4% ved udgangen af 2023, 5. Renten kommer til at falde tilsvarende, 6. Energipriserne kommer til at falde og er allerede faldet markant, 7. Arbejdsstyrken er mere veluddannet end nogensinde tidligere, 8. Krigen i Ukraine kommer til at slutte i 2023 med en militær sejr til Ukraine, finansieret af massiv vestlig våbenhjælp, og et sandsynligt kollaps af Vladimir Putins regime, 9. Ejerboligpriserne kommer til at falde i 4K 2022 og muligvis frem til 2K 2023, men så er det også slut, 10. I tider med fuld beskæftigelse, økonomisk vækst, stor pengeregighed, inflation og stigende lønninger, der bliver prisfald på boligmarkedet et kortvarigt fænomen.

Lyt ikke til bankøkonomernes evindelige "sorttaler": Jeg sætter gerne navn på de værste og de er efter min mening **cheføkonom Steen Bocian**, Børsen og **Boligøkonom Linda Nytoft Bergmann**, Nordea. Hvornår har disse to sortseere nogensinde meddelt, at nu skulle man købe sig at andelsbevis eller en ejerbolig, gerne lidt dyrere end man havde tænkt sig og nu skal man låne flest mulige penge, fordi nu peger alt i retning af en positiv samfundsøkonomisk udvikling. Svaret er aldrig. Der er nemlig flere læsere i krisesak end i solskinssnak. Hertil tilhører begge disse den herskende klasse, dem med magt! I vores tid, der går magtmenneskerne aldrig i dialog med nogen. De taler til folk, ofte ned til folk og aldrig med folk. Monolog giver som bekendt ingen forståelse. Mails og tiltale besvares konsekvent ikke. Magtens arrogance har været enhver krystalklar i den brillante idé med at afskaffe Store Bededags helligdagen. Tro mig, at den bliver en ommer.

Lovkrav og nye A/B valuarvurderinger hvert år: I december måned 2021, kom der er en ny regnskabsvejledning. Den betinger, at hver gang der aflægges et nyt årsregnskab, da skal A/B foreningens ejendom værdiansættes. Det kan enten ske ved en ny valuarvurdering, der som bekendt alene kan udarbejdes af en valuar, der har en formel vurderingskompetence. Alternativt kan foreningens bestyrelse selv tage ansvaret for en værdiansættelse underbygget af referencehandler på tilsvarende boligejendomme. Bestyrelsen kan så påtage sig det fulde ansvar for en korrekt værdiansættelse. Bestyrelsen har ingen forsikring imod vurderingsfejl. Det sidste kan absolut ikke anbefales. Dertil kommer, at A/B foreningens valuar samtidig med værdiansættelsen rådgiver om optimering af drift, finansiering, boligydelse, udførsel af istandsættelsesarbejder og beslutning om andelskrone. Salæret for valuarvurderingen kan ofte tjenes mange gange hjem i de gode råd. En værdiansættelse kan ikke klares med et notat.

Lov om Ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (ændring af andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper). Læs vores hørings-svar på www.wismann-as.dk. Der er ikke sket det mindste udover, at efter d. 31-12-2022 findes der ikke længere offentlige vurderinger på erhvervsjendomme herunder A/B foreningers ejendomme. Fristen for aflevering af høringssvar var d. 18-08-2022. Kort tid efter blev der udskrevet Folketingsvalg. Lovforslagene er åbenlyst tåbelige. Jeg håber, at den nye flertalsregering forkaster alle embedsmændenes lovforslag. Jeg har anbefalet Folketinget at beslutte fri priser på andelsbeviser. Følger Folketinget mine anbefalinger, så forsvinder alt fusk på med kunstige priser på andelsbeviser. Priserne bliver så, hvad sælger og køber kan enes om. Tro dog ikke, at denne indlysende fornuftige model bliver vedtaget af Folketinget.

Handel med andelsbeviser er komplet uigennemsigtigt : Vi tilbyder altid at rådgive om handler med andelsbeviser. Vi tilbyder gratis rådgivning indtil vi meddeler, at fremover vil ydelsen blive imod vederlag. Ofte kan vi give gode gratis svar på ganske få minutter.



Lars Wismann, projektchef & direktør
cand.merc., ejendomsmægler & valuar

Valuarvurderinger du kan stole på – følger regelsættet og bygger på referencehandler!
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!