

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 august 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 40-42, 2023 samt ugerne 10-11, 2024. Min svartid på 5 dage, kan derfor i disse perioder blive lidt længere.



Farvandet mellem Lyø og Hornland på Fyn. Sommerferie med familien og vores datters svigerfamilie, der driver Lyø Ferielejligheder, **www.visitlyo.dk**:

dato d. 01-08-2023

Andelsboligmarkedet er komplet uigennemsigtigt: I juli 2023 blev vi kontaktet af en klient, der havde set en andels-/aktiebolig i Arendalsgade 3, 2. th., 2100 København Ø., 172 m², med 5 værelser, annonceret til en andelskrone på kr. 6 mio. heraf kr. 0,5 mio. i individuelle forbedringer. Direktør Preben Løth, der os bekendt ejer administrationsselskabet Boligexperten, er direktør i denne forening. Ejendommen var valuarvurderet til kr. 27.500/m² boligareal, hvilket er en stor underprisvurdering. Den mere korrekte værdiansættelse er ca. kr. 15.000/m² højere. Søndag d. 02-07-2023, var der åbent hus, ved Nybolig Frederiksberg, Per Vedel Koch. Kun få timer senere var aktie/andelsbeviset solgt og købesummen deponeret. Køberne stod i kø. Sælgerne burde græde og køberne kunne le.

Kun fri priser på andelsbeviser, som der er fri priserne på ejerlejligheder, vil sikre et gennemsigtigt og effektivt marked for andelsboliger. ABF Andelsboligforeningernes Fælles Repræsentation er en stærk modstander af fri priser på andelsbeviser. Vi kæmper en ensom men utrættelig kamp for at afskaffe den lovmæssige regulering med maksimalpriser på andelsboliger.

Bankernes hemmelige vurderingsgrundlag: Vi kontaktes ofte af potentielle købere til andelsbeviser, eller administratorer, der meddeler, at bankens vurdering af ejendommen er langt under den værdi, som valuaren har vurderet ejendommen til. Det pudsige er så, at ingen banker vil fremlægge deres vurderingsgrundlag eller meddele hvem, der har vurderet ejendommen. Bankerne vil også kun nødtigt meddele skriftligt hvilken værdi banken har vurderet ejendommen til. Kunden er således hjemfalden til blankt at acceptere den værdi, som banken meddeler, i reglen kun mundtligt, med en anonym vurderingsmand.

Finanstilsynet FT, der består mest af ansatte, der cirkulerer frem og tilbage fra virksomhederne i Finans Danmark – læs bank og realkreditvirksomheder. FT meddeler regelsættet BEK807/2022 for bankernes værdiansættelser. FT fremlægger ingen modelbesvarelser. Der skal som udgangspunkt vurderes til den kontante handelsværdi = markedsværdien = dagsværdien = valuarværdien. Kan der ikke findes referencehandler, der skal være handlede boligejendomme fritaget for Blackstonelovens værdireducerende 5-årige karens, for BRL § 5 stk. 2 moderniseringer, så skal ejendommen værdiansættes til 75% af kvadratmeterpriserne for tilsvarende ejerboliger. Disse kan findes på <https://rkr.statistikbank.dk/201> eller på www.boliga.dk. Problemet er blot, at bankernes vurderinger er helt ned til kr. 15.000/m² for

**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

velholdte ejendomme på Indre Østerbro for at være kr. 26.500/m² for nystiftede A/B foreninger ude i Vigerslev. Halløj, priserne i Vigerslev er ca. 2/3 af priserne på Indre Østerbro. FT stiller ingen formelle kompetencekrav til bankernes vurderingsfolk, f.eks. uddannelsen til valuar. Bankernes vurderinger, kaldes for belåningsværdien og er helt afgørende for A/B foreningens belåningsmuligheder.

Banker sælger lån og kan således ikke rådgive om egne lånetilbud. En såkaldt finansiel rådgiver fra Jyske Realkredit vil således aldrig rådgive til at hjemtage et bedre og et billigere lån fra f.eks. Nykredit. I lånesager spørg os om vejledning og betal aldrig administrator store vederlag for blot at skrive en mail til en bank. Vi kæmper utrætteligt for åbenhed om bankernes vurderingsgrundlag, ens og retvisende vurderinger.

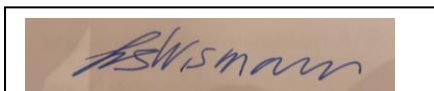
Bankernes kreditkrav til førstegangskøberne: Det er i sidste ende Finanstilsynet, der meddeler bankerne de kreditkrav, som bankerne skal meddele køberne til andelsbeviser. Kravene er følgende: 1) Du skal være gældfri, 2) Du skal have en kontant opsparring på 10% af andelsbevisets købesum, der er andelskronen plus den gæld, der ligger i A/B foreningen, 3) Husstandsindkomsten skal være min. 30% af restkøbesummen, 4) Rådighedsbeløbet efter alle faste omkostninger ca. kr. 6.800/md. pr. medlem i husstanden.

For en lille 2-værelses bolig i A/B Højdevej 18-20, 2300 København, er købesummen kr. 1,8 mio. med en boligydelse på kr. 5.000/md. Kreditkraven er en kontant opsparring på ca. kr. 180.000 og en husstandsindkomst på kr. 486.000 p.a. Det er de færreste førstegangskøbere, der efter uddannelsen, ryger ud af kollegiet, som har en så høj opsparring eller husstandsindkomst. Derfor finansieres 90% af alle førstegangskøbere af far og mor. Boliger i København er således forbeholdt førstegangskøbere fra velbjergete hjem.

Fem stats. Aut. Revisorer er indbragt for revisornævnet i Viborg: Anders Holmegaard Christiansen, Grant Thornton, Jesper Buch og senior Partner Jesper Lund, BDO, Jørn Munch, Redmark og Jørn Andersen, Revisionsinstituttet. Vi har indbragt dem med flere fuldmagter fra andelshaverne i de berørte foreninger fordi, at de efter vores opfattelse har gjort uretmæssige revisionsanmærkninger i A/B foreningernes årsregnskaber. Jesper Buch har således helt vilkårligt meddelt i f.eks. A/B Byhøjen 2-34, 2720 Vanløse, at valuarens værdi kr. 209 mio. skal reduceres til kr. 183 mio. På en generalforsamling d, 27-06-2023, meddelte stats. Aut. Revisor Jesper Buch, BDO, at han ikke ville fremlægge sit vurderingsgrundlag, sine referenceejendomme eller sin DCF-10 Diskonteret Cash Flow beregning på ejendommen. Jesper Buch, BDO, havde skrevet i årsregnskab 2022, at valuarværdien kr. 209 mio. efter hans opfattelse rettelig skulle være minimum kr. 183 mio. alene fordi han skriver det. AB Byhøjen 2-34 fyrede derefter Jesper Buch, der forlangte fuld betaling kr. 44.250. En anden stats. Aut. Revisor har nu for under kr. 20.000 udarbejdet et nyt årsregnskab 2022, uden uretmæssige revisorforbehold. Revisorer besidder ikke den formelle kompetence til at værdiansætte en ejendom efter Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b. Vi henviser til www.wismann-as.dk.

Gratis masterclass til A/B klienter: Vi tilbyder altid at vejlede vores A/B klienter på vores kontor om alt, hvad der har med A/B foreningen at gøre. Vores rådgivning bygger på vores omfattende formelle kompetencer vores snart 40 år i den finansielle sektor og en kompromisløs integritet.

Frygt ikke, at vi går på pension. Det kommer først til at ske d. 14. juni 2038, hvor vi fylder 80 år. Vi brænder for det, som vi beskæftiger os med. Vi drømmer ikke om et passivt seniorliv.



**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!**