

# Wismann Property Consult A/S

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

1

**Wismann Property Consult A/S** har indgået aftale med Dagbladet Børsen om at annoncere for vores månedsbreve og "De opbyggelige taler" i de kommende 5 måneder.

Det kommer til at ske på følgende dage:

11-09-2024 onsdag uge 37 **Vurderingsstyrelsen og ejendomsvurderingerne!**  
24-10-2024 torsdag uge 43 **Andelsboligers udbredte underpriser, gode råd**  
15-11-2024 fredag uge 46  
11-12-2024 onsdag uge 50  
16-01-2025 torsdag uge 3

d. 23. oktober 2024

## Læs vores månedsbrev i september! [www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk) **De opbyggelige taler**



**Vi kæmper utrætteligt for åbenhed i den finansielle verden!**

**Lars Wismann:** cand.merc., ejendomsmægler & valuar, [www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk)  
Tlf.: 4088 1998, eller [lw@wismann-as.dk](mailto:lw@wismann-as.dk), Åboulevard 1, st., 1635 København K.

**Wismann Property Consult A/S**

Vi vil i disse 5 måneder skrive om 5 aktuelle emner, der har vores klienters og samfundets interesse. Du er som læser meget velkommen til at sende os dine kommentarer på [lw@wismann-as.dk](mailto:lw@wismann-as.dk) eller gå på vores hjemmeside [www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk).

Velkommen til alle og god fornøjelse med vores opbyggelige taler!

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling**  
**Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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. ejendomsrådgiver & valuar

2

## Månedsbrevet i oktober 2024 handler om:

Andelsboligers udbredte underpriser.

### Forhistorie:

Andelsbevægelsen stammer tilbage fra den første halvdel af 1800-tallet. Det var Folkeskoleloven af 1814, reformatorer som N.F.S. Grundtvig, stiftelsen af de første Folkehøjskoler, Grundloven i 1849 og det første andelsmejeri i 1882, der skabte idégrundlaget for den moderne andelsboligforening.

I min store klientmasse, hvor jeg har haft og har kontakt til langt over 1.000 A/B andelsboligforeninger, der er de ældste over 100 år gamle og de nyeste kun få år. Tanken var igennem et formuefællesskab at købe en boligejendom, der skulle sikre medlemmerne en vel vedligeholdt ejendom og retten til at leje en særlig bolig. Værdien på andelsbeviset ville så ved stiftelsen modsvare værdien, læs egenkapitalen i Andelsboligforeningen. Før 2007 var indskuddet ved en stiftelse typisk kr. 250-500/m<sup>2</sup> og så en boligydelse fra stiftelsen på kr. 700-900/m<sup>2</sup>.

Men ingen havde forudset, at prisstigningerne på boligejendomme over de sidste 60 år i gennemsnit har været ca. 8%-14% p.a. år efter år. I en aktuel forening på 2100 København Østerbro, der blev ejendommen købt i 1984 for kr. 3 mio. Efter 40 års ejerskab har samme ejendom i dag en værdi på kr. 357.900.000. Landets højeste vurderingskompetence Vurderingsstyrelsen har i marts måned 2024 meddelt foreningen, at alene grunden har en værdi på kr. 259.866.000. Der er opnået gigantiske kapitalgevinster, som **andelshaverne ikke ved af!**

Rockwoolfonden har netop i oktober 2024 udgivet en økonomisk rapport, der meddeler, at andelsboliger i en række foreninger er **en lukket fest for de få heldige**, der flyttede ind for årtier siden. Disse foreninger bebos mest af etniske danskere, andelshaverne bor så billigt, at de i reglen skal bæres ud, nye andelshavere kommer ind som familiemedlemmer af de i dag værende andelshavere. Nydanskerne henvises til det almennyttige boligbyggeri og lejeboliger.

I samme forening på Østerbro er boligydelsen i dag kr. 5.200/md. for en dejlig 4 værelses bolig på 117 m<sup>2</sup> lige ude til Sortedamssøen. Unge mennesker i Hovedstaden betaler kr. 7.000/md. for 22 m<sup>2</sup> studieejendom på ydre Nørrebro, der typisk ejes af en pensionskasse.

I ABF Andelsbolig Foreningernes Fælles Repræsentation, ved direktør Jan Hansen, mener ABF, at andelstanken og de billige boliger er så godt, at det skal der ikke ændres ved. ABF når det kommer til priserne på andelsbeviser ønsker sig de lavest mulige priser og gerne kunstigt lave priser langt under de markedsmæssige priser. ABF afskyr tanken om fri priser på A/B boliger.

Med et lukket marked for de få indviede, lave boligydelse og måske endda kunstigt lave priser på andelsbeviserne, sætter **"den usynlige hånd"** læs markedskræfterne ud af spil.

I den samme forening har en valuar MDE Medlem af Dansk Ejendomsrådgiverforening vurderet ejendommen til kr. 182.000 eller ca. den halve værdi af, hvad tilsvarende ejendomme er tinglyst handlet til eller kun 70% af grundværdien. Det betyder så, at andelskronen for boligen på 117 m<sup>2</sup> er ca. kr. 2,5 mio. Realkreditgælden i foreningen er ca. kr. ½ mio. pr. andelshaver. Det giver en andelskronepris på ca. kr. 3,0 mio. P.t. har andelshaverne en kunstigt lav andelskrone, hvor den korrekte andelskrone burde være kr. 6,2 mio. Tro mig, at der er ingen, der flytter. **Andelshaverne er de facto økonomisk stavnsbundne.** Det er meningsløst.

Havde ejendommen været korrekt vurderet til samme pris som oplagte referencehandler f.eks. Sortedam Dossering 1/Nørrebrogade 8, så var prisen på andelsbeviset kr. 6,2 mio. Men det er ikke muligt, da det er flertallet på den ordinære generalforsamling, der beslutter andelskronen.

Tilsvarende ejerlejligheder lige ud til Sortedamssøen koster typiske kr. 9,0 mio.

**Der er behov for en helt ny verden for andelsboligforeningerne.**

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling**  
**Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

3

## Optimering af drift, finansiering, lavest mulig boligydelse, højest mulig andelskrone:

### Optimering af drift:

Wismann Property Consult A/S er os bekendt den eneste valuar i Hovedstaden, der pro aktivt rådgiver vores A/B klienter med optimering af driften. Det er vores ambition at sikre vores A/B klienter en vel vedligeholdt ejendom med den lavest mulige boligydelse.

Derfor analyserer vi alle årsregnskaber, GF referater, tekniske tilstandsrapporter, administrationsaftaler m.m. hver gang vi har kontakt med en A/B forening:

**Vedligeholdelse:** i den vel vedligeholdte ejendom, der kan andelshaverne regne med, at det koster ca. kr. 60-90/m<sup>2</sup> at fastholde ejendommen som vel vedligeholdt. Den mest udbredte fejl er at spare sammen til større opgaver som nyt tag, stigrør, faldstammer m.m. Så henstår der i årevis store beløb på en lavt forrentet indlånskonto, penge der kommer fra samme forenings realkreditlån. Lad være med det. I stedet lån pengene i realkredit, men vent med at låne dem til den dag, hvor I skal bruge dem. '

Det værste jeg ved er en næsten gældfri ejendom med et nedslidt ydre, grimme hovedtrapper og facader der ligner en flygtningelejr i Orienten. Det bedste jeg ved er en smuk ejendom, hvor alt fremstår "ship and shine".

Tro mig, at andelsbeviserne i de kønne velvedligeholdte ejendomme sælger til højere priser end modsat. Det er derfor en god forretningsmodel at sikre sig en smuk vel vedligeholdt ejendom.

Pas på de rådgivende ingeniører, der til de lavt gældsatte foreninger fremsætter mange og dyre forslag. Til de nystiftede og højt gældsatte foreninger er der ingen grænser for hvilke arbejder, der sagtens kan udskydes.

**Forsikring:** Uha, det er blevet nærmest et tag selv bord for forsikringselskaberne. De taler alene om klimaforandringer, stormflod, styrtregn, blæsevej, sol og vind. De sår bekymring og høster højere præmier. Der var engang, hvor en forsikring kostede kr. 8-14/m<sup>2</sup> bolig. Nu er det nærmere det dobbelte og jeg har set policer på op til kr. 55/m<sup>2</sup> boligareal for almindelige Københavnerejendomme.

Mit råd er enten at bruge en storkundeaftale igennem administrator eller en professionel forsikringsmægler.

**Vicevært/renholdelse:** Vil man gerne sikre sig den korrekte betaling, skal man udarbejde en funktionsbeskrivelse for alt, hvad der skal udføres, hvor mange timer det tager og hvad det skal koste. Normalprisen er kr. 2.500/boliglejemål, men vi har set omkostninger op til kr. 9.000/bolig eller foreninger med kr. 0, hvor andelshaverne selv fejer og vasker trapperne.

**Revisor:** Undgå de største firmaer, for hvem du er en lille og en ubetydelig kunde. Søg flere tilbud og gør det løbende hvert 3. år. Hold jer fra Jesper Buch, BDO, Jørn Munch, Redmark og Grant Thornton. Disse selskabers revisorer anfører revisorforbehold, som de ikke vil forklare.

**Administrator:** Normalprisen er kr. 1.800-2.400 pr. lejemål, men der er dem, der tager langt mere og skal have ekstra betaling hver gang de skal udføre det mindste.

Andelshaverne tror ofte, at administrator er ekspert i finansiel rådgivning, hvad han stort set aldrig er. De fleste administratorer opkræver betalinger og betaler regninger. Det er uhyre sjældent at administrator har fokus på lavest mulig boligydelse og højest mulig andelskrone.

**Valuar:** Du kan kontrollere om valuarens vurdering følger regelsættet på følgende måde:

1. Du skal sikre dig, at valuaeren har gennemført diplomvaluarstudiets modul i vurdering af boligejendommen og A/B foreninger efter vurderingsreformen i 2018.
2. Du skal sikre dig, at det er den underskrivende valuar og ikke en assistent, der har besigtiget ejendommen samt, at der er sket senest indenfor de sidste 3 år?

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling**  
**Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

4

3. Du skal sikre dig, at referenceejendommene er DCF beregnede med samme slutleje, samme ombygningsperiode som vurderingsejendommen og anfører referenceejendommens DCF exit value afkastprocent.
4. Du skal sikre dig, at valuaren skriver om merværdien på, at A/B foreningens ejendom er fritaget for den fra 2020 Blackstoneindgrebet værdireducerende 5-årige karens.
5. Bed valuaren om en gratis screeningsmeddelelse.
6. Brug din valuar som din rådgiver til optimering af drift, finansiering, boligydelse og andelskrone.
7. Brug kun en valuar der gerne møder på jeres GF og helst uden ekstra betaling for fremmøde.

**Finansiering:** Det tager 5 år at blive cand.merc. i finansiering. Det er derfor, så jeg korsrer mig når yngste assistent hos administrator hævder at rådgive A/B foreningen. Eller når en bankassistent kalder sig for finansieringsrådgiver, men i virkeligheden er sælger af bankens finansielle ydelser.

Generelt er de fleste A/B foreninger meget lavt belånt kr. 10.000/m<sup>2</sup> eller mindre.

Er gælden under 40% af ejendommens værdi, så gå i afdragsfri lån med kortere rente f.eks. F3 og F5.

Hjemtag ikke lån før I skal bruge pengene.

Når der skal lånes penge, så spørg alle 4 realkreditter.

Bidragssatsen bør ikke være over 0,4%, men der er dem, der betaler op til 1,28%.

Bemærk, at bankerne/realkrediten ikke har travlt. De er SIFI banker, sikrede af statskassen, det er altid dig der en den lille, det er dig der kommer til at betale og det er dig der går fallit og ikke banken, der er garanteret af statskassen.

Bankerne/realkrediten driver en forretning med fuldkommen uigennemsigthed og de bliver nærmest fornærmede om du spørger ind til vurderingsgrundlag, belåningsværdi eller priser.

Meddeler banken, at valuares vurdering er forkert og al for høj, så skal du afvise meddelelsen medmindre, at banken selv fremlægger sit vurderingsgrundlag på den samme ejendom.

Mere end 90% af alle nyere uddannede unge mennesker har ikke en mulighed for at købe deres første bolig uden at det er far og mor, der finansierer deres køb.

Når bankerne ikke skilter med deres kreditkrav, så er det fordi de er fuldkommen vilkårlige.

**Andelskronen:** Gå efter den højest lovlige andelskrone uden kunstige hensættelser eller såkaldte reserver. Er det vanskeligt at sælge andelsbeviset kan det skyldes, at foreningen har en for høj boligydelse eller foreningens ejendom ligner "Villa Ville Kula"!

I den omtalte A/B ejendom på Østerbro direkte ud til Sortedamssøen burde andelskronen være kr. 5,7 mio. med en realkreditgæld på kr. 0,5 mio. Bankernes kreditkrav er en personlig opsparing på 10% dvs. kr. 570.000 plus 30% i husstandsindkomst på restbeløbet eller  $0,30 \cdot (5.700.000 - 570.000 + 500.000) =$  kr. 1.689.000. Det er de færreste, der har en husstandsindkomst på kr. 1.689.000. Det er her, at forældrenes ofte solide formuer kommer ind.

Uagtet dette, er der rigeligt med købere i markedet med store kontante/likvide opsparinger.

**Der er behov for en helt ny verden for andelsboligforeningerne.**

Glem alt om Andelstanken – der en død sild, bolsjeviktanker fra en forsvunden tid. Gør dig til talsmand for **fri priser på andelsbeviser** og før eller siden, så bliver det eneste fornuftige til virkelighed. **Lars Wismann skal pensioneres d.14. juni 2038, hvor jeg fylder 80 år!**

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling**  
**Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

5



Efter Finanstilsynet vurderingsbekendtgørelse BEK807/2022 §18 stk. 2 litra 5, kan ejendommens værdi beregnes til kr. 423.233.000! Denne vurderingsmetode er meddelt af øverste direktør Michael Rasmussen og bestyrelsesformand Merete Eldrup, begge Nykredit som en god og retvisende vurderingsmetode. En valuar MDE har pr. 31-12-2023 vurderet ejendommen til kr. 182.000.000.

Min indikative valuarværdi er kr. 357.700.000 +/- 5% for en besigtigelse.

Ejendommen er DCF-10 beregnet af valuar Lars Wismann med en exit value afkast% på 2,42%, der er underbygget i de ca. 31 referencers og en LL§19 stk. 2 BRL § 5 stk. 2 leje på kr. 2.000/m<sup>2</sup> for boligarealet. Bedste reference er den tidligere A/B Sortedam Dossering 1, Nørrebrogade 8.

Andelskronen er voldsomt meget for lav og kan/bør hæves med op til 125% eller ca. kr. 27.000/andelskvadratmeter i fht. Årsregnskab 2023.

Andelshaverne er de facto økonomisk stavnsbundne.

Balladen begynder, når kun ét af 6 børnebørn kan overtage farmors kunstigt billige andelsbolig!

Med venlig hilsen

Wismann Property Consult A/S, underskrift er indscannet af Lars Wismann

**Lars Wismann, projektchef & direktør,  
cand.merc., ejendomsmægler & valuar  
Se i øvrigt vores hjemmeside**

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling  
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**