

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

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 **Værdiansættelser uden vurderingsgrundlag**
11-12-2024 onsdag uge 50 **Økonomisk optimering af A/B foreningerne**
16-01-2025 torsdag uge 3 **Den gode medejer i A/B foreninger**

Sidste publikation af de opbyggelige taler

d. 16. januar 2025

Læs vores månedsbrev i januar 2025! 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
Tlf.: 4088 1998, eller 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 eller gå på vores hjemmeside 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, 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 januar 2025 handler om:

Den gode medejer i A/B foreninger og i K/S investeringsprojekter:

1. Den gode medejer i en Andelsboligforening:

Det er en sjælden kunst at eje noget i fællesskab! Kun sjældent lykkes det at skabe et harmonisk, tolerant og rummeligt samejeskab. Men når det lykkes, så bliver alle vindere og når det ikke lykkes, er det ikke nødvendigvis således, at alle bliver tabere.

I andelsboligsektoren, som er Hovedstadens mest uigennemsigtige boligform, er det udbredt at et flertal beriger sig på et mindretals bekostning. Det er især tilfældet i gamle A/B foreninger med kunstigt lave andelskroner således, at de gamle medlemmer anviser familiemedlemmer til at købe deres andelsbeviser, eller lader deres familiemedlemmer stå øverst på de hemmelige ventelister. Når der så kommer andelsbeviser til salg, så sælges disse til de få heldige der står øverst på ventelisten. Arvingerne til farmor Erna, der afgik ved døden grundet alderdom må så lade sig nøjes med den i foreningen vedtagne kunstige underpris. Den gode andelshaver vil kæmpe for fri priser på andelsbeviser. Kun fri priser kan frigøre A/B foreningerne for den udbredte svindel og kammerateri der praktiseres i stort omfang.

Den gode medejer i en A/B forening er naiv om vedkommende hævder at A/B sektoren sikrer gode billige boliger til de mindre bemidlede familier i Hovedstaden. Det der kaldes for andelstanken er en skrøne.

Desværre lever vi en tid, hvor selvretfærdigheden og intolerancen bliver stadigt større. Det er ca. 23 år siden, at præsident George Bush formulerede, at enten var man med USA eller også så var man med de terrorister Al Quaida, der var fløjet ind i World Trade Center. For præsident George Bush var der alene disse to muligheder.

Jeg har desværre alt for ofte oplevet generalforsamlinger i A/B foreninger, hvor andelshaverne er splittet i to grupper! Det kan være de nye og de gamle andelshavere. Det kan være de yngre og de ældre. Det kan være dem der mener, at der ikke må køres i elevatorerne fra kl. 22-08 og så dem der mener det modsatte. Når der kommer til økonomiske forhold, så kan andelshaverne nemt deles i langt mere end 2 grupper.

Når man så mødes, er det ofte bestyrelsen mod alle dem, der ikke støtter bestyrelsen. Bestyrelsen møder ofte med en advokat fra administrator, en stats. Aut. Revisor ind imellem en rådgivende ingeniør og en bankperson. Disse rådgivere betragter bestyrelsen som deres klienter, deres fremtidige levebrød. Andelshaverne de skal lytte til bestyrelsen, der kun sjældent lytter til andelshaverne og slet ikke dem, der mener noget andet end bestyrelsen. Selvtillidstrækkeligheden er udbredt. De af bestyrelsens medbragte rådgivere puster sig op, sår bekymring og utryghed, indgyder respekt, signalerer faglighed eller håber på det og betales for at understøtte bestyrelsens budskaber/ønsker. Rummeligheden bliver nemt til en by i Rusland.

I mange foreninger kan bestyrelsen medbringe rådgivere, der på vegne af bestyrelsen kan tale bestyrelsens sag. Men i de samme foreninger kan andelshavere, der medbringer rådgiver opleve, at deres rådgivere jf. vedtægterne ikke har taleret.

Det burde være indlysende for enhver at denne form med envejsdialog, den er der ikke meget ligeligt Folkestyre i. Det bliver rigtig slemt, når bestyrelsens støtter frit

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
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

3

fremfører personangreb på de af andelshaverne medbragte rådgivere, der ikke har taleret på den samme generalforsamling.

Kun en enkelt gang har jeg oplevet en andelshaver, der medbragte en advokat som sin rådgiver. Da denne rådgiver ønskede at forklare sin klients budskab, meddelte dirigenten, at jf. vedtægterne, så var det kun bestyrelsens rådgivere, der havde talletid. Rådgiveren, der var advokat gjorde protest, og meddelte at jf. FN's Menneskerettighedskonventionen, der kan man altid vælge at lade sig repræsentere af en advokat. Dirigenten måtte give sig og advokaten talte derefter sin klients budskab.

Den gode medejer/andelshaver i en A/B forening viser rummelighed, tænker ikke kun på hvad der er godt for ham selv, hans nære og hans kære, men tænker på helheden, hvad der er ret og rimeligt og byder ikke andre, hvad man ikke vil byde sig selv.

Forleden dag d. 13-01-2025 oplevede jeg i en A/B forening, hvor advokat Rasmus Juvik fra Wantzin Ejendomsadvokater, som dirigent og referent til den ordinære generalforsamling i en større A/B forening lod en andelshaver fremføre meget grove og æreskrænkede angreb imod en af en anden andelshavers medbragte rådgiver.

Den samme advokat og dirigent meddelte derefter, at den person, der var blevet udsat for disse grove, grundløse, personangreb ikke havde taleret, hvorfor den der var under angreb ikke fik taleret til at tage til genmæle. Det var en grim oplevelse.

Alt hvad klientens rådgiver havde at fremføre, måtte fremføres igennem rådgiverens klient, der var andelshaver. En helt igennem tåbelig fremgangsmåde, meningsløs og udøvelse af magtmisbrug. Havde rådgiveren været advokat havde han med hjemmel i Menneskerettighedskonventionen haft taleret og kunne have taget til genmæle.

2. Tænk på, hvad der er godt for alle og ikke kun på, hvad der er godt for en selv:

Klassikeren er, når en forening gerne vil have opsat altaner. Ofte kan ikke alle få altaner. Derfor er dem, der ikke kan få altaner ofte stærke modstandere af at opsætte altaner. Altaner skygger jo for dem, der bor under altanerne. Hvad godt gør altaner for mig, når jeg er en af dem, der ikke kan få altaner.

Næste eksempel er ofte de yngre andelshaveres ønske om, at andelskronen i foreningen følger den generelle prisudvikling på boligmarkedet. Ejendommen er værdiansat efter en professionel valuarvurdering, der burde følge regelsættet for værdiansættelser (hvilket er en absolut sjældenhed). Andelskronen med en vel vedligeholdt ejendom, en optimeret drift, finansiering og boligydelse, af generalforsamlingen besluttet til den maksimale værdi jf. Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b., men ofte med store reduktioner såkaldte reserver/hensættelser.

I A/B foreninger med store kunstige underpriser, der holdes nede ved bevidst forkerte og lave valuarvurderinger, ved fastholdelse af meget gamle valuarvurderinger udarbejdet før 01-07-2020 jf. ABL §5 stk. 3, ved store kunstige hensættelse og reserver, kan andelskronerne være langt under ½-delen af, hvad de rettelig kunne/burde være.

Under den famøse ordinære GF d. 13-01-2025 meddelte advokat Rasmus Juvik fra Wantzin Ejendomsadvokater, at skønt foreningen siden 2020-2021 år efter år havde fået revisorforbehold år efter år, da foreningens bestyrelse, der aflægger årsregnskaberne bevidst tilsidesatte Årsregnskabslovens regelsæt om, at ejendommen skal værdiansættes på statusdagen, der senest var den 30-09-2024, så var advokat Rasmus

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
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

4

Juvik fra Wantzin Ejendomsadvokater bedøvende ligeglad med, at bestyrelsen aflagde et årsregnskab med en aktivværdi på ejendommen på kr. 236 mio. som valuarvurderet for 6 år siden i 2019. Denne værdi var ikke retvisende for statusdagen d. 30-09-2024.

Samme advokat Rasmus Juvik fra Wantzin Ejendomsadvokater meddelte, at han var bedøvende ligeglad med, at et bredt flertal i Folketinget var enige i at landet højeste vurderingskompetence Vurderingsstyrelsen i marts 2024 havde meddelt at alene grunden havde en værdi på kr. 328,209 mio. eller, at en valuar havde meddelt en indikativ værdi på ejendommen til kr. 461,800 mio. eller, at ejendommen værdiansat efter Finanstilsynet vurderingsbekendtgørelsen BEK807/2022 §18 stk. 2 litra 5 kunne beregnes til kr. 592 mio.

I den omhandlede A/B foreningen havde bestyrelsen foreslået en andelskrone, der var kr. 22.000/m² andelsareal for lav, fremfor en opdaterede aktuelle dagsværdi. Med andelsbeviser på i gennemsnit 93 m² betyder det en underpris på ca. kr. 1,8 mio. pr. andelshaverne. Nedenfor vil jeg forklare bestyrelsens og bestyrelsens medløberes argumenter for den kunstigt lave andelskrone:

Bestyrelsen meddelte, at de jo selv ved købet af ejendommen for kr. 30 mio. i 1990 stort set kun havde indskudt deres kontante depositum. Bestyrelsen havde det bedst med, at der var lange ventelister, hvor familiemedlemmer til andelshaverne kunne komme i betragtning til de gode og billige boliger.

En andelshaver meddelte, at Andelstanken jo var, at der i andelssektoren skulle sikres gode og billige boliger til alle dem i storbyen, der ikke tilhører landets rigeste. Andelshaveren anførte, at hun selv var kommet billigt til sit andelsbevis og det skulle hendes nære slægtninge, der skulle købe hendes meget billige bolig da også komme.

Den næste anførte, at det var frastødende om andelsboligsektoren skulle blive til en kamplads for spekulanter og lykkeriddere.

En tilhænger af mere markeds-mæssige retvisende andelskroneværdier anførte, at de unge mennesker i de typisk 2-3 værelses boliger, med de lave andelskroner, var økonomisk stavnsbundne, da de med de lave andelskroner ikke kunne flytte til andre tilsvarende boliger i Hovedstaden.

Dette argument blev besvaret med, at unge mennesker måtte vente til der en dag kom en 4-værelses eller 6 værelses ledig og de står øverst på ventelisten. Alle vidste godt, at den slags hører hjemme i mirakel.

3. Rådgivningsefterslæbet i A/B foreningerne er enormt!

Bestyrelserne i A/B foreningerne består typisk af andelshavere, der vælges til at sidde i bestyrelsen. Det er ofte vanskeligt at få andelshavere til at melde sig og vederlaget er oftest symbolsk. Bestyrelsen agerer en slags vicevært, men som bekendt korrupperer magt og stor magt korrupperer stort.

Helt absurd bliver det, når denne bestyrelse uden ellers at have særlige formelle kompetencer i drifts af investeringsejendomme, finansiering, boligydelse, vurdering af behov for tekniske forbedringer på ejendommen, værdiansættelser af ejendommen sidder og styrer/leder en ejendom til kr. ½ mia., aflægger årsregnskaber i aflagte i åbenlyst i modstrid med Årsregnskabsloven og på de ordinære generalforsamlinger enten forholder sig i tavshed eller taler ned til andelshaverne.

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

Wismann Property Consult A/S

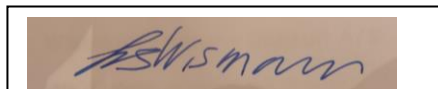
www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st. 1635 København V, Tlf.: 4088 1998,
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

5

4. Den ærlige rådgiver til A/B foreningerne!

Hos Wismann Property Consult A/S tilbyder vi rådgivning og masterclass ikke kun at bestyrelserne, men af alle andelshaverne hos vores klienter. Vores vurderingsrapporter giver altid en række gode råd til optimering af drift, finansiering, boligydelse og andelskrone. Vi er ydmyge overfor vores gerning og vi taler ikke ned til nogen.

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

A rectangular box containing a handwritten signature in blue ink that reads "L. 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!**