

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

Sommer 2025 - nyhedsbrev

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

**Planlagte ferier er i ugerne 27-32, 2025,
12-15, 2026.**

**Normal svartid og levering på 5 dage, kan
derfor blive længere grundet ferie.**

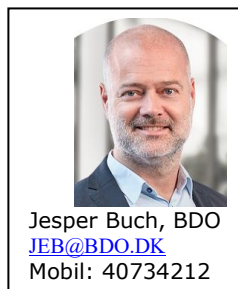
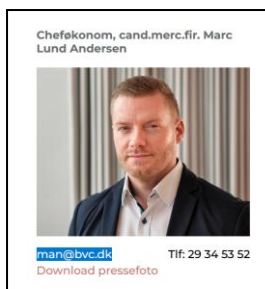


A/B Blågårdsgade 29, 29 A-F, 2200
København N., klient siden 2005.
Vi kæmper utrætteligt for vores klienter.
Kvik valuar søges til evt. partnerskab!
Dato d. 11-06-2025

Politiken i april 2025 og siden Berlinske Tidende i 2025 satte fokus med artikelserier om A/B sektoren. Vi inviterede så alle de 5, der havde udtalt sig i pressen til et dialogmøde på vores kontor til afholdelse d. 12-06-2025 kl. 10:00-14:00. Telefonisk drøftede vi A/B sektoren med Jan Hansen, ABF og Marc Lund Andersen, Boligøkonomisk Videnscenter. Resten hverken reagerede på e-mails eller på telefonopkald. Thomas Le Dous, DE, Jesper Buch, BDO og Lise Nytoft Bergmann, Nordea, udtaler sig om A/B sektoren og afviser enhver form for dialog. Der tales til folk, ikke med folk. Klassisk topstyring! Berlinske Tidende skrev:

“Alle siger, at Lars Wismann vurderer for højt. Ingen siger, at Lars Wismann vurderer forkert.”

- 1) Marc Lund Andersen, Boligøkonomisk Videnscenter, man@bvc.dk
- 2) Thomas Le Dous, Dansk Ejendomsmæglerforening, DE, tld@de.dk
- 3) Jesper Buch, BDO, jbu@bdo.dk
- 4) Jan Hansen, Andelsboligforeningernes Fælles Repræsentation, ABF, jha@abf.dk
- 5) Lise Nytoft Bergmann, Nordea Bank, lise.bergmann@nordea.com



Alle 5 "influencere" ved godt, at andelsboligmarkedet er fuldkommen kaotisk. A/B valuarerne, MDE, **følger ikke det nationale regelsæt**. Boligejendommene handles til markant højere priser end A/B valuarernes værdiansættelser. Jan Hansen, ABF, Andels Boligforeningernes Fællesrepræsentation, anbefalede "spekulanterne" i stedet at købe ejerlejligheder. Andelsboligsektoren må så være en planøkonomisk mønstermodel, med kunstige underpriser, ventelister med årlige gebyrer til de håbefulde, der kan forvente, at tilbydes en billig bolig om op til 146 år. Thomas Le Dous, DE, Dansk Ejendomsmæglerforening meddelte, at DE har en liste med **de ærlige** og med de **uærlige** valuarer. Listen er hemmelig! Åbenhed, ikke hos DE!

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

2

Masterclass hos Wismann Property Consult A/S: I går d. 10-06-2025 fik vi besøg af 5 andelshavere fra A/B Godthåbsvej og samme eftermiddag var vi hos A/B Lyngby, hvor vi afholdt såkaldte masterclasses eller på godt dansk rådgivningsmøder. Vi tilbyder disse uden ekstra betaling. I årene 1987-1998, var jeg ekstern lektor på CBS og i en 6-årig periode 1992-1998, fuldtidsunderviser på HHX og et diplomstudie. På disse orienteringsmøder kan alle forhold omkring A/B foreningen rejses. A/B foreningernes tillidspersoner eller bare andelshavere er særdeles velkomne. Vores erfaringer efter 41 år i den finansielle verden, deler vi gerne med vores klienter. Der kan være mange penge at spare/tjene.

Vi har nu skrevet til Boligministeren, til Skatteministeren og til deres Folketingsudvalg: På 10 A/B valuarvurderinger, analysen ligger på www.wismann-as.dk, der lå vurderingerne på **i gennemsnit 82% af** Vurderingsstyrelsens meddelte offentlige grundvurdering. Vores analyse af 37 referencehandler afslørede, at disse i gennemsnit var **handlet til 126%** af Vurderingsstyrelsens foreløbige off. grundvurdering. Blandt de 5 ejendomme handlet til og fra likviderede A/B foreninger var de **handlede priser i gns. 139%** af Vurderingsstyrelsens foreløbige offentlige grundvurderinger. Folketingets 179 medlemmer, styrkes i deres regeringsgrundlag, når ihærdige ildsjæle anmoder og får foretræde. Vi kaldes naive, når vi tror på Folkestyret i arbejde. Vi er måske naive, men vi er ihærdige.

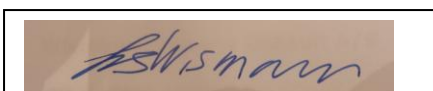
Fri priser på andelsbeviser er vores langsigtede mål: I vores verden er andelshaverne, investorer, der i fællesskab ejer en kostbar ejendom i Hovedstaden. Disse ejendomme er siden erhvervelsen for 10, 20, 40, 60 år siden, typisk steget i gennemsnit mellem 9%-14% p.a. i værdi år efter år. Andelshavernes største formueaktiv er oftest deres andelsbevis. ABF kalder dem for spekulanter, om de ønsker fri priser på andelsbeviser. Vi oplever underpriser der ofte er både kr. 10.000/m² eller op til kr. 30.000/m² boligareal. I foreninger med store kunstige underpriser, fuskes der med ventelister, andelshaverne er økonomisk stavnsbundne, beboerne har ingen boligmobilitet, det er som i arbejder bondestaten DDR, der eksisterede kortvarigt fra 1949-1989. Tro mig, at før eller siden, der får vi fri priser på andelsbeviser, som vi har fri priser på ejerboliger på salg af moster Elizabeths mågestel, når dette skal sælges på auktion. Derfor bør du som andelshaver kæmpe din kamp for fri priser på andelsbeviser.

Findes der overpriser på andelsbeviser: Ja måske, om A/B valuar har fejlvurderet ejendommen, der tilhører A/B foreningen eller der kræves betaling for individuelle forbedringer som er værdiløse for den tilkøbende andelshaver.

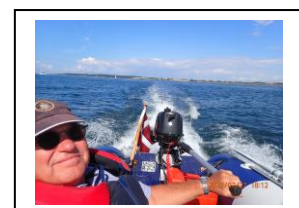
Men er man andelshaver i en forening, hvor man selv synes, at andelskronen er besluttet af flertallet til en for høj andelskrone, så kan man frit sælge så billigt, som man ønsker. ABF kalder de økonomisk stræbsomme for spekulanterne. Enhver der ikke vil være spekulant, kan sælge til samme pris andelshaveren betalte for sit andelsbevis for 5,10,15 eller 20 år siden. Det er så måske kr. 50.000, for et andelsbevis, der i dag har en maksimal andelskrone på kr. 2.000.000. Jeg siger velbekomme! Hvor glad en idealist kan man være? Boligmarkedet i København er ikke for idealister, der drømmer om billige boliger midt i Hovedstaden. Før eller siden, så er det markeds-mæssige priser, der går af med sejren.

Hjemmeside www.wismann-as.dk er vel besøgt. Især vores seneste referenceliste med 37 handlede boligejendomme og vores nyhedsbreve læses af 1.000-vis af læsere. Dem hilser vi meget velkomne. Vi er ikke kendt for at være nemme – men **vi er ærlige!** Vi deler vores viden med alle dem, der gider høre på os. Vi byder dialog og vores klienter velkomne.

Med ønsket om en god sommer 2025



**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!