

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

A/B referenceejendomme – handler:



Vesterbrogade 62-64, tinglyst handlet d. 02-11-2022
kr. 59.423/m² for boligdelen, kr. 40.000/m² for
erhvervsdelen. Køberen den professionelle Thorvald og
Margot Dreyers Fond. Fire rækker boligejendomme.



F352 Fregatten Peder Skram, har siden
2006 modtaget støtte fra WPC A/S.
info@pederskram.dk – køb en oplevelse!

03. maj 2023



Rosenvængets Allé 6, tinglyst handlet d. 02-09-2022
kr. 47.586/m² for boligdelen, kr. 25.000/m² for
erhvervsdelen. 5 års karens for BRL § 5 stk. 2 leje
Blackstone lovindgrebet



Nørrebrogade 8, Sortedam Dossering 1, tinglyst handlet
d. 23-03-2021, kr. 50.545/m² for boligdelen
kr. 30.00/m² for erhvervsdelen.
Tinglyst efter Blackstone lovindgrebet solgt af A/B
Likvideret A/B forening. Følger BEK417/2017

Den kontante handelsværdi A/B valuarværdien=den kontante handelsværdi= markedsværdien= dagsværdien=Belåningsværdien jf. BEK807/2022, skal matche de priser tilsvarende boligejendomme handles og tinglyses til.

Bemærk, at for de efterfølgende 25 boligejendomme tinglyst fra 1Q 2021 til 4Q 2022 **den blå linje**, der ligger tendenslinjen fra ca. kr. 35.000/m² til kr. 42.000/m² for boligarealerne. Laveste værdi er kr. 23.289/m² og højeste værdi omkring kr. 49.423/m² gennemsnittet er kr. 38.935/m².

Direktør Jesper Berg, Finanstilsynet, tidligere direktør i Nykredit, har d. 08-07-2022 publiceret en ny vurderingsbekendtgørelse BEK807-2022, der skal følges af alle banker og realkredit. Ifølge denne nye bekendtgørelse, der er det Jesper Bergs opfattelse at den korrekte kontante

**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

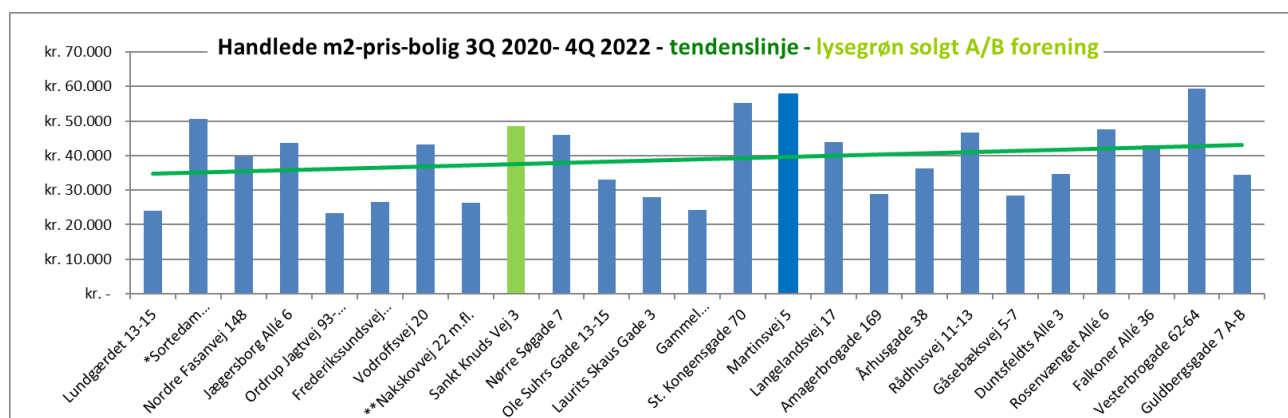
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

2

handelsværdi jf. §18 stk. 2 litra 5, kan beregnes til 75% af priserne for tilsvarende ejerboliger i samme område uden at der behøver at være én eneste reference. Hverken renteniveau, bankernes kreditvillighed eller fritagelse for 5-årig karens har efter direktør Jesper Berg, Finanstilsynet indflydelse på den kontante handelsværdi for en boligejendom. BEK807/2022 §18 stk. 2 litra 5 er så enkel at en kvik skolepige i sjetteklasse kan beregne den korrekte kontante handelsværdi. §18 stk. 1 (afkastmetoden) kan efter vedtagelsen af Blackstonelovene ikke anvendes af bank/realkredit, da referencerne bør og skal være ejendomme fritaget for den 5-årige karens. Den slags handler er der uhyre få af.

Samme værdiansættelsesmetode gjaldt i BEK417/2017 § 14 stk. 2 litra 5. Denne metode meddelte administrerende direktør Michael Rasmussen og bestyrelsesformand Merete Eldrup, begge Nykredit, den 28-11-2021 at denne vurderingsmetode anvendes også af Nykredit.

Siden foråret 2020 er Blackstonelovene trådt i kraft d. 01-07-2020. Det betyder, at ejendomme uden den 5-årige karens, for at kunne modernisere til BRL § 5 stk. 2 leje med en DCF(5+10) beregning er ca. 11% mere værd end ejendomme med karens. Kun A/B foreningernes ejendomme er ved salg fritaget for den 5-årige karens. De handlede ejendomme er i reglen ejendomme, der er belastede med den 5-årige karensperiode jf. Blackstonelovene:



kilde: e-nettet, data trukket af analyseafdelingen i Wismann Property Consult A/S.

Det har i årevis været hævdet af en lang række valuarers forklaringer ved domstolene som udmeldte skøns mænd, at den kontante handelsværdi typisk udgør mellem 40-65% af kvadratmeterpriserne for de priser som tilsvarende ejerlejligheder handles til i samme postnumre på samme tidspunkt. **Fakta er 75% i gennemsnit** og 52% som minimum og 112% som maksimum. Tallene i forskellige postdistrikter snyder lidt idet 2100 København Emdrup er ca. 2/3 af kvadratmeterprisen på Indre Østerbro og tilsvarende gælder for 2000 Frederiksberg, der enten kan være i Svømmehalskvarteret eller ude ved KB Hallen på grænsen til Vanløse.

Det burde være uangribeligt, at **vores påstand om A/B valuarernes når de er medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening konsekvente underprisvurderinger** og bygger ikke på et solidt dokumentationsgrundlag. Men endnu værre er banker/real-krediters belåningsværdier – der er helt tilfældige for høje eller for lave. Nordea Kredit meddelte således A/B Nørre Søgade 45 en værdi pr. 22-01-2022 på ca. kr. 15.000/m2 boligareal. Efter BEK417/2017 var der ca. kr. 49.000/m2 boligareal. Vi forelagde resultatet for Finanstilsynet og Erhvervsminister Simon Kollerup. Begge svarede: "Ingen kommentarer"!

De væsentligste årsager til A/B valuarernes underpris A/B valuarvurderinger er følgende:

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

A/B Valuarerne MDE anfører alt for få referencer typisk kun 2-5 til at underbygge deres vurderinger oftest kun med m²-priser. Dette er i åbenlys modstrid med ekspertudtalelsen fra CBS professor Michael Møller dec. 2017 i fbm. det lovforberedende arbejde til DCF-regelsættet.

- 1) Typisk har valuarerne ikke DCF-beregnete deres referenceejendomme, der ikke anføres med DCF moderniseringsperiode DCF-5, DCF-10, DCF-15 eller DCF-20 eller anfører exit valueafkastprocent og BRL § 5 stk. 2 leje. **Dermed underbygger referencerne ikke vurderingsejendommenes DCF vurdering og følger dermed ikke vurderingsbekendtgørelsens §6 stk. 2.**
- 2) A/B valuarerne MDE har ofte grundlæggende fejl i deres DCF-beregninger fordi de ganske enkelt ikke mestrer matematikken bag en korrekt DCF-beregning.
- 3) Os bekendt har kun få andre Københavner A/B valuarer end cand. merc., ejendomsmægler og valuar **Lars Wismann**, Wismann Property Consult A/US gennemført Diplomvaluaruddannelsens modul i Vurdering af Boligejendomme og A/B valuarvurderinger udført efter DCF metoden som besluttet af Folketinget d. 28-06-2018. **Lars Wismann** bestod med karakteren 10 d. 28-05-2020.

Helt galt bliver det for banker/realkrediters belåningsvurderinger, der jf. Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse BEK417/2017 afløst d. 08-07-2022 af den ordret identiske BEK807/2022 §18 stk. 1 og stk. 2 litra 5 skal udføres efter afkastmetoden med underbygning af referenceejendomme tinglyst handlet.

Direktør **Jesper Berg** Finanstilsynet FT har således meddelt, **at der ikke stilles nogen uddannelseskrav til de finansielle virksomheders såkaldte vurderingseksperter**, vurderingsgrundlaget/rapporterne hemmeligholdes og der er behov for vurderingsreformer, der sikrer ens og retvisende vurderinger – der kan stoles på.

Efter 30-06-2020 Blackstoneindgrebet, der har de for værdiansættelsen af A/B Andelsboligforeningsejendomme ikke været muligt at finde et tilstrækkeligt antal referencehandler på boligejendomme, der er fritaget for den 5-årige karenstid til at udføre BRL § 5 stk. 2 moderniseringer. **Det betyder så, at banker/realkredit skal værdiansætte uden referencer jf. BEK807/2022 §18 stk. 2 litra 5, der betinger en værdiansættelse til 75% af kvadratmeterpriserne for tilsvarende ejerlejligheder. Det sker absolut ikke.**

- 5) Findes der ikke sammenlignelige lejemål i tilsvarende lokalområder kan 75 pct. af ejendommens værdi som ejerbolig anvendes som belåningsværdi.

Banker og realkredit fremlægger hverken deres vurderingsgrundlag, referenceejendomme eller beregninger eller meddeler om de har vurderet efter BEK807/2022 § 18 stk. 2 litra 5 (kvadratmetermetoden – 75% af tilsvarende ejerboliger).

Ofte underprisvurderer banker/realkredit nede omkring 40% af tilsvarende ejerboliger jf. BEK807/2022 § 18 stk. 2 litra 5.

Ejendom Danmark EJD og Dansk Ejendomsmæglerforening DE er opløftede til bekendtgørelsesniveau udgiver vurderingsvejledningen og retningslinjer for DCF beregninger. Retter man henvendelse til disse to foreninger med spørgsmål til fortolkning af regelsættet henvises man til domstolene, hvilket er absurd.

EJD og DE bortviser alle deltagere i deres kurser såfremt, at kursisten ikke er medlem af EJD eller DE. Det er naturligvis helt urimeligt, da EJD og DE er branchenormgivere for alle valuarer. Boligministeren og Erhvervsministeren har meddelt at det har de ingen kommentarer til.

**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

Typisk vurderes der af banker/realkredit til mellem kr. 20.000-25.000/m² boligareal, fuldkommen vilkårligt uden hensyntagen til BEK807/2022 §18 stk. 2 litra 5, der betinger en værdiansættelse til 75% af ejendommens værdi som ejerbolig.

I modsætning til A/B valuarerne, der både har en kompetencegivende uddannelse på, hvad der svarer til 150 ECTS points, **så stiller Finanstilsynet ingen formelle kompetencekrav** til bank/realkreditens vurderingsfolk, ligesom de konsekvent nægter at fremlægge deres vurderingsgrundlag, beregninger, referenceejendomme vurderingsrapport.

Der er således eksempler på boligejendomme beliggende 2900 Hellerup på en Sundvej, der er meddelt belåningsværdier på ca. kr. 20.000/m² i et område, hvor tilsvarende boligejendomme er tinglyst handlet på op til kr. 50.000/m² boligareal. I andre tilfælde f.eks. Frederiksberg Allé 27 A-B har realkrediten givet lån, der svarer til belåningsværdier over kr. 50.000/m² boligareal, uagtet, at der ikke findes handler til så høje priser. Eller Nørre Søgade 45 ca. kr. 15.000/m² boligareal.

For andelshaverne for det den konsekvens, at de i sager med bank/realkreditens underprisvurderinger ikke kan opnå de lån, der skal til for at købe et andelsbevis. I sagerne med bank/realkredits åbenlyser overprisvurderinger, lokkes sagesløse folk til at købe andelsbeviser, der i virkeligheden er teknisk insolvente.

nr.	Ejendomme handler - opdateret d. 03-05-2023	Postnum mer	Købesum	Areal bolig	Areal erhverv	Handlede m2- pris-bolig 1Q 2021-4Q 2022	Erhverv m2-pris indlagt til yield 4,5%- 5,0% af nettoleje/m2	Handelsdato	ejerlejligheder handlet i samme Q	Handelspris kr/m2 i % af ejerlejligheder	***** BRL § 5 stk. 2 leje pr.- m2, fastsat af LW	*****DCF-10 exit alskast procent samt DCF disk. Faktor
1	Lundgårdet 13-15	2720	kr. 15.750.000	617	58	kr. 24.023	kr. 16.000	29-03-2021	kr. 34.568	69%	kr. 1.500	3,69%
2	*Sortedam Dossering 1, Nørrebrøgade 8	2200	kr. 132.100.000	1.928	1.155	kr. 50.545	kr. 30.000	29-03-2021	kr. 45.144	112%	kr. 1.650	2,68%
3	Nordre Fasanvej 148	2000	kr. 30.400.000	746	40	kr. 39.678	kr. 20.000	08-04-2021	kr. 48.219	82%	kr. 1.600	2,74%
4	Jægersborg Allé 6	2920	kr. 125.000.000	2.145	895	kr. 43.671	kr. 35.000	03-05-2021	kr. 47.395	92%	kr. 1.650	2,77%
5	Ordrup Jagtvej 93-109	2920	kr. 110.600.000	4.682	104	kr. 23.289	kr. 15.000	03-05-2021	kr. 47.395	49%	kr. 1.500	3,73%
6	Frederikssundsvej 23, Hejrevej 2-4	2400	kr. 45.700.000	1.388	367	kr. 26.579	kr. 24.000	05-05-2021	kr. 50.752	52%	kr. 1.500	3,30%
7	Vodroffsvej 20	1900	kr. 18.100.000	420	0	kr. 43.095	kr. -	15-06-2021	kr. 56.872	76%	kr. 1.650	2,55%
8	**Nakskovvej 22 m.fl.	2500	kr. 198.000.000	7.453	66	kr. 26.434	kr. 15.000	26-06-2021	kr. 41.519	64%	kr. 1.500	3,41%
9	Sankt Knuds Vej 3	1903	kr. 23.000.000	474	0	kr. 48.523	kr. -	29-06-2021	kr. 56.872	85%	kr. 1.650	2,30%
10	Nørre Søgade 7	1370	kr. 64.000.000	1.370	54	kr. 45.927	kr. 20.000	01-07-2021	kr. 59.163	78%	kr. 1.650	3,42%
11	Ole Suhns Gade 13-15	1354	kr. 57.855.000	1.560	312	kr. 33.087	kr. 20.000	01-07-2021	kr. 59.163	56%	kr. 1.650	3,18%
12	Laurits Skaus Gade 3	2200	kr. 42.000.000	1.460	80	kr. 27.945	kr. 15.000	01-07-2021	kr. 50.752	55%	kr. 1.650	3,64%
13	Gammel Jernbanevej 16	2500	kr. 16.300.000	507	334	kr. 24.245	kr. 12.000	28-07-2021	kr. 41.519	58%	kr. 1.500	3,20%
14	St. Kongensgade 70	1264	kr. 80.750.000	1.143	442	kr. 55.179	kr. 40.000	03-09-2021	kr. 59.163	93%	kr. 1.650	2,24%
15	Martinsvej 5	1923	kr. 30.500.000	528	0	kr. 57.765	kr. -	25-11-2021	kr. 58.395	99%	kr. 1.700	2,06%
16	Langelandsvej 17	2000	kr. 35.000.000	798	0	kr. 43.860	kr. -	27-12-2021	kr. 52.230	84%	kr. 1.650	2,52%
17	Amagerbrogade 169	2300	kr. 55.500.000	1.698	318	kr. 28.940	kr. 20.000	27-12-2021	kr. 45.724	63%	kr. 1.600	3,23%
18	Århusgade 38	2100	kr. 56.600.000	1.439	195	kr. 36.284	kr. 22.500	28-12-2021	kr. 56.409	64%	kr. 1.650	2,80%
19	Rådhusvej 11-13	2920	kr. 79.000.000	1.467	464	kr. 46.735	kr. 22.500	01-02-2022	kr. 50.087	93%	kr. 1.750	2,34%
20	Gåsebæksvej 5-7	2500	kr. 29.500.000	1.008	53	kr. 28.477	kr. 15.000	14-02-2022	kr. 46.283	62%	kr. 1.600	3,26%
21	Dunstfeldts Alle 3	2900	kr. 32.500.000	805	205	kr. 34.719	kr. 22.200	01-08-2022	kr. 67.398	52%	kr. 1.650	2,89%
22	Rosenvænget Allé 6	2100	kr. 54.000.000	725	780	kr. 47.586	kr. 25.000	02-09-2022	kr. 59.029	81%	kr. 1.750	2,46%
23	Falkoner Allé 36	2000	kr. 59.375.000	952	920	kr. 43.041	kr. 20.000	03-10-2022	kr. 55.520	78%	kr. 1.750	2,49%
24	Vesterbrogade 62-64	1620	kr. 287.500.000	3.498	1.991	kr. 59.423	kr. 40.000	02-11-2022	kr. 55.275	108%	kr. 1.750	1,99%
25	Guldborgsgade 7 A-B	2200	kr. 42.500.000	1.143	164	kr. 34.313	kr. 20.000	27-12-2022	kr. 49.604	69%	kr. 1.750	3,17%
	Gennemsnit			kr. 1.598	kr. 360	kr. 38.935	kr. 18.768		kr. 51.778	75%	kr. 1.636	2,88%
	Maksimum			kr. 7.453	kr. 1.991	kr. 59.423	kr. 40.000		kr. 67.398	112%	kr. 1.750	3,73%
	Minimum			kr. 420	kr. -	kr. 23.289	kr. -		kr. 34.568	49%	kr. 1.500	1,99%

Tilsvarende gælder Ejendomsforeningen Danmark EJD, der ikke besvarer mails. På kursus i EJD d. 30-01-2020 fik underdirektør **Morten Marott Larsen** en valuar arresteret og fjernet af politiet, da EJD meddelte, at A/B valuarerne ikke var velkomne på EJD's kurser.

På kurser afholdt hos DE bortvises alle valuarer, der har valgt ikke at være medlemmer af DE. Dette skete senest d. 08-11-2018.

Indførelsen af den diskonterede Cash Flow metode har på ingen måde sikret ens og retvisende A/B valuarvurderinger. Dette er underbygget af Boligminister Kaare Dybvad Beks ekspertrapportering dateret d. 21-12-2021.

Boligminister Kaare Dybvad Bek meddelte d. 08-04-2021 at kun en tinglyst handel kan dokumentere den korrekte kontante handelsværdi. Boligministeren ønsker sig et helt nyt vurderingsgrundlag idet han mener, at hverken off. vurderinger eller valuarer er

**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

troværdige. **Boligminister Kaare Dybvad Bek** hævder, at der findes ærlige valuarer, men vil ikke forklare, hvem der er de ærlige eller hvem der er de uærlige.

Hvor de handlede boligejendomme i gennemsnit ligger med kvadratmeterpriser på 77% af Realkreditrådets statistik på handlede ejerlejligheder, så ligger MDE valuarernes vurderinger på i gennemsnit ca. 55%. Antallet af observationer er rigeligt stort nok til at være statistisk signifikant.

Erhvervsstyrelsen, der indtil 24-06-2019 var den tilsynsførende myndighed ved kontorchef Christine Maxner, besvarer ingen henvendelser med andet end kancelliagtige udenomssvar, afslår enhver anmodning om foretræde fra branchens valuarer eller A/B foreninger og henviser blot til domstolene.

Kontorchef Christine Maxner meddelte i samme mail at alene en domstol kan underkende rigtigheden i en korrekt udarbejdet valuarvurdering.

Stats. aut. revisor Jesper Buch, BDO, mener sig dog uden selv at have formel vurderingskompetence eller uden selv at have en mening om, hvad den korrekte kontante værdi skal være på en boligejendom, at han på samlebånd helt grundløst underkender A/B valuarernes vurderinger. Stats. aut. revisor Jesper Buch, BDO meddeler så A/B foreningerne, at om de ikke reducerer andelskronen med kr. 5.000-10.000/m² andelsareal med såkaldte reserver/hensættelser, så vil han ikke udarbejde årsregnskabet, der skal aflægges af bestyrelsen. Stats. aut. revisor Jesper Buch, BDO, besvarer hverken mails eller telefonopkald.

Stats. aut. revisorer og administratorer, der uden at anfægte valuares vurderingsgrundlag anfægter vurderingsresultatet bevæger sig udenfor deres formelle kompetenceområde. I disse tilfælde der er de ikke dækket af deres professionelle ansvarsforsikring.

Boligministeriet, der i juni 2019 overtog tilsynet besvarer heller ingen spørgsmål.

Derfor bør enhver andelshaver/Andelsboligforening altid få sine A/B valuarvurdering efterprøvet hos Wismann Property Consult A/S. Det koster ingenting og du kan kun blive logere. Udprægede underpriser stavnsbinder andelshaverne og fører til betaling under bordet.

Vi kæmper en ensom og utrættelig kamp for en fremtid med ens og retvisende vurderinger på boligejendomme.

Vi drømmer om tilsvarende ens og korrekte belåningsværdier meddelt af bank og realkredit, samt at bank/realkredit fremover fremsender deres vurderingsgrundlag.

**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

6

1. Lundgærdet 13-15



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 24.013/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 16.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en exit value afkast % på 3,69%. Ejendommen fremstår udefra i tip top stand.

2. Nørrebrogade 8, Sortedam Dossering 1



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 50.545/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 30.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 2,68%. Ejendommen fremstår udefra i tip top stand. Kvalitet koster og her er prisen i top. Salget skete fra en A/B forening og er dermed fritaget for den 5-årige karensperiode.

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

7

3. Nordre Fasanvej 148



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 39.678/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 20.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.600/m² og en exit value afkast % på 2,74%. Ejendommen fremstår i normal stand.

4. Jægersborg Alle 6



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 43.671/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 35.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 2,77%. Ejendommen fremstår udefra i tip top stand. Kvalitet koster og her er prisen i top. Salget skete fra en A/B forening.

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

8

5. Ordrup Jagtvej 93-109



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 23.289/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 15.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en exit value afkast % på 3,73%. Ejendommen fremstår i normal stand.

6. Frederikssundsvej 23, Hejrevej 2-4



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 26.579/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 24.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en exit value afkast % på 3,30%. Ejendommen fremstår i normal lidt træt stand.

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

9

7. Vodroffsvej 20



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 43.095/m² en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 2,56%. Ejendommen fremstod i miserabel stand, halvfærdigt udviklet.

8. Nakskovvej 22 m.fl.”



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 26.434/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 15.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en exit value afkast % på 3,41%. Ejendommen fremstår i normal stand. Ejendommen blev købt af lejerne, der stiftede en ny A/B forening. Jyske Realkredit og Jyske Bank leverede 100% finansiering.

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

10

9. Sankt Knuds Vej 3



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 48.523/m². Bagved ejendommen ligger der 8 garager. Med en BRL 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 2,30%. Ejendommen fremstår i normal stand. Beliggenheden er den bedst tænkelige på Indre Frederiksberg.

10. Nørre Søgade 7



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 45.927/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 20.000/m². Med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 3,42%. Ejendommen fremstår i normal stand.

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

11

11. Ole Suhrs Gade 13-15



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 33.087/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 20.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 3,18%. Ejendommen fremstår i normal stand. Prisen forekommer kunstigt lav og ejendommen har mig bekendt heller ikke været annonceret i et offentligt medie.

12. Laurits Skaus Gade 3



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 27.945/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 15.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 3,64%. Ejendommen fremstår i normal stand.

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

12

13. Gammel Jernbanevej 16



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 24.245/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 12.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² og en exit value afkast % på 3,20%. Ejendommen fremstår ikke ligefrem som udpræget liebhaveri.

14. Store Kongens Gade 70



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 55.170/m² Erhvervsdelen beregnet til kr. 40.000/m². med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² og en exit value afkast % på 2,24%. Ejendommen fremstår er en af de dyreste boligejendomme tinglyst handlet.

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

13

15. Martinsvej 5



Beliggenheden var i prima klasse, vedligeholdelsesstanden over middel.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 57.765/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.700/m².

16. Langelandsvej 17



Beliggenheden er midt i Svømmehalskvarteret.

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 43.660/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m².

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

Wismann Property Consult A/S

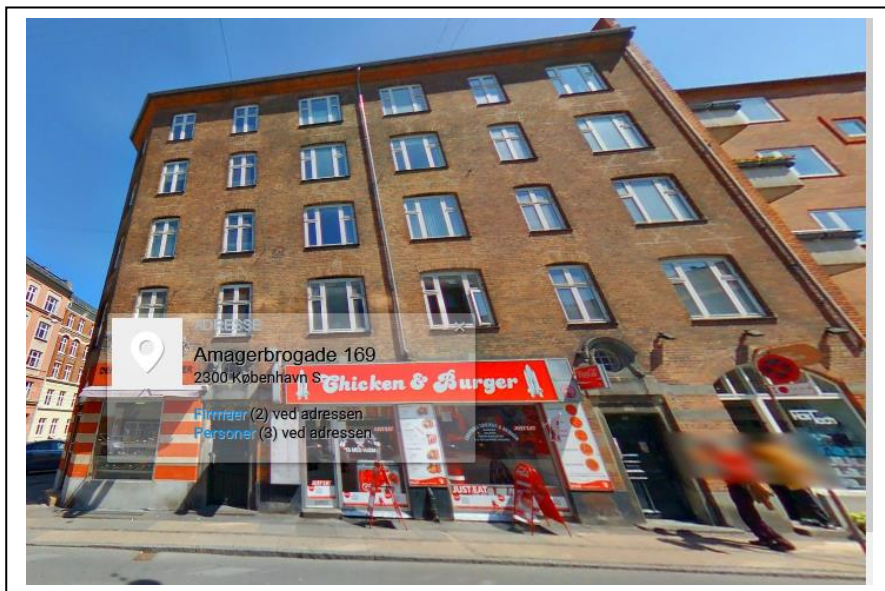
www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

14

17. Amagerbrogade 169



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 28.004/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 25.000/m² 3,23%.

18. Århusgade 38



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 36.284/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 22.500/m² 4,50%.

**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

15

19. Rådhusvej 13-15



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 46.735/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.750/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 22.500/m² og en exit value afkast % på 2,80%.

20. Gåsebæksvej 5-7



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 28.447/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.500/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 15.000/m² og en exit value afkast % på 3,26%.

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

16

21. Duntzfelts Allé 3



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 34.719/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.650/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 22.500/m² og en exit value afkast % på 2,89%.

22. Rosenvængets Allé 6



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 47.586/m² erhvervsarealet vurderet til kr. 25.000/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.750/m², og en exit value afkast % på 2,46%.

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

17

23. Falkoner Allé 36



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 43.251/m² erhvervsdelen beregnet til kr. 20.000/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.750/m² og en exit value afkast % på 2,49%.

24. Vesterbrogade 62-64



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 59.423/m² erhvervsdelen beregnet til kr. 40.000/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.750/m² og en exit value afkast % på 1,99%.

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

18

25. Guldborggade 7 A-B



Bedre billede er på vej. www.krak.dk

Pris pr. boligkvadratmeter kr. 34.313/m² erhvervsdelen beregnet til kr. 20.000/m² med en BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.750/m² og en exit value afkast % på 3,17%.

Advarsel imod snedige valuarer, der vil sælge jeres A/B ejendom:

Lad det være sagt en gang for alle. A/B valuarværdien skal jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra b. sættes til den pris som ejendommen efter valuares opfattelse kan handles til. Bank/Realkreditens belåningsværdi skal nå den samme værdi som A/B valuaeren.

Der er ikke noget der i BEK807/2022, der hedder en skrivebordsvurdering ej heller en konservativ vurdering. Der er alene en belåningsværdi=den kontante handelsværdi=dagsværdi= markedsværdi=valuarværdi.

Der er jo heller ikke noget, der hedder en skrivebordsgraviditet. Enten er man gravid eller også, så er man det ikke.

Der er derfor ingen gevinst ved et opløse A/B foreningen fremfor at anvende en korrekt valuarvurdering til beregning af en korrekt og maksimal andelskrone. Hævder en valuar, at han såfremt, at han får et mandat til at sælge ejendommen, da er den kontante handelsværdi f.eks. 30% højere end samme valuaers valuarvurdering, da er der tale om åbenlyst svindel.

Bemærk, at om valuaeren er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening, så blev denne forening senest i 2016 straffet af **Bagmandspolitiet SØIK** med bøder på kr. 25 mio. efter, at DE i en lang årrække havde praktiseret en omfattende kartelvirksomhed.

**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

19

Sælg aldrig en boligejendom uden at den i forvejen annonceres i en række offentlige medier f.eks. Berlingske Business, Børsen Erhvervsejendomme og brug en sælgerrådgiver.

Gode ord om DCF valuarvurderinger:

Valuarværdien kan og skal underbygges med flest mulige referenceejendomme, der både afspejler værdien og de DCF faktorværdier, som underbygger ejendommens valuarværdi. Referenceejendommene kan og bør være handlet indenfor 18-30 måneder fra ejendommens værdiansættelse. Ejendommene skal være sammenlignelige med den vurderede ejendom.

En ejendom beliggende i Sundby Øster kan udmærket prismæssigt sammenlignes med en ejendom i Valby og en på Indre Østerbro med en på Indre Frederiksberg. Det er derfor noget sludder, når valuarerne enten hævder, at ejendommen skal være beliggende i samme bydel eller, at de skal være bygget med samme type/farve mursten som **valuar Jette Lundsgaard MDE** forklarede det i Østre Landsret i januar 2018.

Fra d. 01-10-2018 skal alle A/B valuarvurderinger udføres efter den Diskonterede Cash Flow metode. Der er tale om algoritme med 6-7 variable. Der er ingen retningslinjer for værdierne på de variable værdier. Nedenfor vises hvor store udsving der kan være. Resultaterne bliver derfor tilsvarende helt vilkårlige og variable.

DCF metoden variable	laveste værdi	højeste værdi	Kilde:
typisk ejendom, DCF år	5 år	10 år	Dansk Ejendomsmæglerforening DE
atypisk ejendom, DCF år	< 5 år	> 10 år	Dansk Ejendomsmæglerforening DE
Disk. faktor i DCF perioden	2%	6%	Ejendomsforeningen Danmark ED
Afkast procent på exit value	2%	6%	Ejendomsforeningen Danmark ED
Markedsleje ved exit value	kr. 1.200/m ²	2.100/m ²	Ejendomsforeningen Danmark ED
Ombygningsomkostning	kr. 2.800/m ²	kr. 7.000/m ²	valuar Helle Horn Kramer, MDE, valuar Mikkel Scheel MDE, chef økonom Morten Marott Larsen ED
OMK nettogleje	kr. 176/m ²	kr. 230/m ²	valuar Helle Horn Kramer, MDE, valuar Mikkel Scheel MDE, chef økonom Morten Marott Larsen ED
Tomgangsleje	0%	4%	valuar Helle Horn Kramer, MDE, valuar Mikkel Scheel MDE, chef økonom Morten Marott Larsen ED

Kilder: Dansk Ejendomsmæglerforening DE er formentligt vicedirektør Michael Andersen en man der ikke er valuar Ejendomsforeningen Danmark er cheføkonom Morten Marott Larsen

En DCF-10 beregning, som er den længste budgetperiode for en typisk ejendom, førte med den markedsleje på kr. 1.400/m² (Ejendomsforeningen Danmarks tal-2018), til en exit afkastprocent på 3,01%. Mange valuarer anvender helt vilkårligt 15 og 20 årige ombygningsperioder. I store ejendomme kan det tage mere end 40 år før der er stabil leje og samtlige boliger. * jf. vurderingsvejledning 27-09-2018 skal ombygningsomkostningen 2*kr. 2.271/m²= kr. 4.542/m² i 2020 og kr. 4.560/m² i 2021, kr. 4.710 i 2022, kr. 5.135/m² i 2023.

Realkreditinstitutternes belåningsværdier = den kontante handelsværdi:

Desværre har det vist sig, **at realkreditinstitutterne kun nødtvungent meddeler belåningsværdien på en ejendom.** Hertil, at belåningsværdien typisk kun er nede omkring 30%-70% af de priser som tilsvarende boligejendomme tinglyses og handles til. Men der er

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

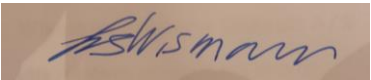
20

også eksempler på grove overvurderinger især til nystiftede/nyopførte A/B foreninger, der får belåningsværdier på 100% af priserne for tilsvarende Ejerlejlighedsforeninger.

Det har vist sig, at disse belåningsværdier for fuldkommen nær identiske ejendomme beliggende hos Jyske Realkredit for Rørholmsgade 11 og Rømersgade 19 lå på ca. kr. 44.000/m² og på den byfornyeede ejendom Baggesensgade 11 A-B på kr. 19.800/m². Det er helt meningsløst, idet Baggesensgade er byfornyet med nye badeværelser, nye køkkener, franske altaner og nedlagte køkkentrapper, hvor Rørholmsgade 11 er en nedslidt ejendom hvor ½-delen af boligerne er uden eget bad. Administrerende **direktør Carsten Tirsbæk Madsen** og **direktør Torben Hansen** forklarede efter et par møder vi havde med dem i foråret 2020, at Jyske Realkredit ikke ville fremlægge hverken beregninger eller referenceejendomme.

Spørg altid dit realkreditinstitut om belåningsværdien. Den er helt afgørende for dine lånemuligheder og den bidragssats du meddeles, som varierer fra 0,15%-1,28%.

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



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

Se i øvrigt vores hjemmeside: www.wismann-as.dk

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