

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:



Vævergade 3, tinglyst handlet d. 11-08-2023
kr. 46.706/m² for boligdelen. Køberen den nystiftede
A/B Vævergade 3, 2200 København N.
Købesum kr. 39.700.000. Den foreløbige off.
grundvurdering pr. 2023 kr. 37.057.000 eller kr.
159.972/m² grundareal for en grund på 232 m².



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

28. januar 2024



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 gælder for denne ejendom.
Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr.
48.765.000 eller kr. 79.942/m² grundareal for en grund
på 610 m².



Vendsysselvej 39, tinglyst handlet d. 24-11-2023, kr.
41.032/m² for boligdelen
kr. 8.000/m² for erhvervsdelen.
Blackstone lovindgrebet gælder for denne ejendom.
Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr.
16.482.000 eller kr. 54.123/m² grundareal for en grund
på 388 m².

Vurderingsstyrelsens meddelte i december 2023 foreløbige grundvurderinger, der ikke bygger på referencehandler. Der er tale om rene fiktionsvurderinger!

En grund i Vævergade 3 har hverken en højere kvadratmeterpris end en grund lige ud til Sortedamssøen eller den dobbelte værdi pr. m²-pris end en grund på Indre Østerbro, Rosenvængets Allé 6.

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.

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

Grundet meget få handler med boligudlejningsejendomme i 2023 er vores referenceliste udvidet til at strække sig over hele 2021-2023. Hvor Vurderingsstyrelsens i oktober 2023 udmeldte off. vurdering på ejerboliger som hidtil både meddeler den off. vurdering for hele ejendommen og for grundvurderingen samt bygger på mindst 6 referencehandler, så gælder det for erhvervsejendomme herunder A/B foreningernes ejendomme, at der fremover alene meddele den offentlige vurdering for grundværdien og denne vurdering bygger ikke på referencehandler.

Ingen af de midlertidige offentlige grundvurderinger for erhvervsejendommene bygger på referencehandler, men alene på Vurderingsstyrelsens skønsmæssige vurderinger – det er ren fiktion.

Disse midlertidige off. grundvurderinger må have været kendt i lang tid, da Hovedstadskommunernes grundskyldspromiller er reduceret til ca. 1/8 på Frederiksberg, 1/7 i København og 1/3 i Gentofte af, hvad de var i 2023 for at give det samme grundskyldsskatteprovenu i 2024 som i 2023. A/B Foreningerne kommer til at opleve grundskatter der i løbet af få år hæves til mellem 200%-400% af hvad de var i 2023.

27% af de 28 viste referenceejendomme har en grundvurdering, der overstiger de tinglyste købesummer for hele ejendommen, bygninger plus grundværdi. I samme områder gælder det for tilsvarende ejerboliger, at grundvurderingen udgør ca. 60-65% af den off. vurdering og bygningsværdien ca. 35-40% af den samlede off. vurdering.

Bemærk, at for de efterfølgende 28 boligejendomme tinglyst fra 1Q 2021 til 1Q 2024 **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. 59.423/m² gennemsnittet er kr. 39.543/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 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.

De 28 handlede ejendomme har handelspriser for boligarealerne, der med udsving +/- kommer meget tæt på Finanstilsynets 75% af kvadratmeterpriserne for tilsvarende ejerboliger.

De foreløbige offentlige vurderinger på erhvervsejendommenes grundvurderinger er ikke underbygget i referencehandler og er derfor ren fiktion. **Mere rettelig burde de kaldes for beskatningsgrundlags vurderinger.** Vurderingsgrundlaget hemmeligholdes af Vurderingsstyrelsen. Men vi som borgere her i landet må i ærbødighed for vores overmænd, Folketinget, regeringen, Ministeren acceptere at de udmeldte foreløbige grundværdier er korrekte og retvisende.

Hverken renteniveau, bankernes kreditvillighed eller fritagelse for 5-årig karens har efter direktør Jesper Berg, Finanstilsynet haft indflydelse på den kontante handelsværdi for en boligejendom. BEK807/2022 §18 stk. 2 litra 5, der er så enkel, at en kvik skolepige i sjetteklasses 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 og gentaget d. 24-08-2023 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)

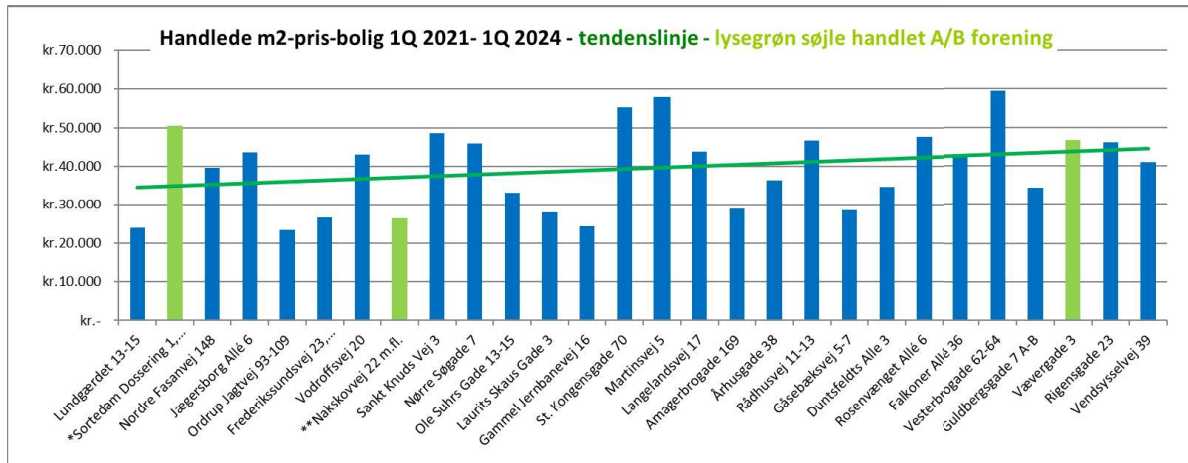
**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

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

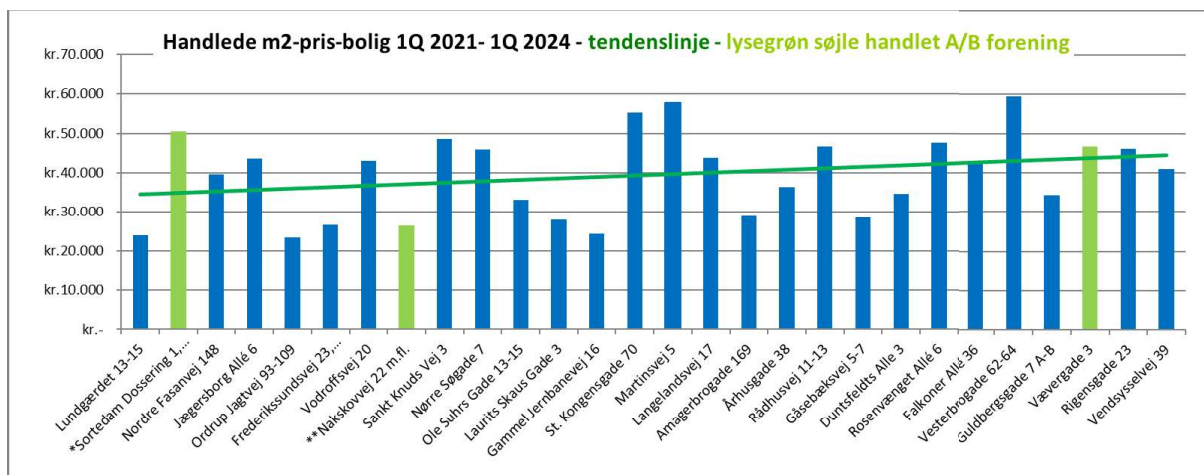
3

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 skønsmand, 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.



Nu har Ejendoms- og Vurderingsstyrelsen på et mandat fra Folketinget, 10 års udvalgsarbejde og landets højeste vurderingsekspert overhalet os indenom. Med de nye foreløbige grundvurderinger må enhver, der har anklaget os for overprisvurderinger bringes til skamme. Nedenfor vises Vurderingsstyrelsens grundvurderinger som % af de handlede ejendomsværdier:

Helt galt bliver det for banker/reakrediters belåningsvurderinger, der jf. Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse BEK417/2017 afløst d. 08-07-2022 af den ordret identiske

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

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/formelle kompetencekrav til de finansielle virksomheders såkaldte vurderingsekspertes**, 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 karenperiode til at udføre BRL § 5 stk. 2 moderniseringer. **Det betyder så, at banker/reakredit 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/reakredit 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.

Typisk vurderes der af banker/reakredit til mellem kr. 15.000-25.000/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. Den gennemsnitlige pris pr. m²-bolig på de handlede ejendomme er kr. 40.800/m² boligareal.

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/reakreditens 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 realkreditte 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/reakreditens underprisvurderinger ikke kan opnå de lån, der skal til for at købe et andelsbevis. I sagerne med bank/reakredits åbenlyse overprisvurderinger, lokkes sagesløse folk til at købe andelsbeviser, der i virkeligheden er teknisk insolvente.

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

										Opdateret:		27/01/2024			
nr.	Ejendomme handler - opdateret d. 03-05-2023	Postnum mer	Købesum	Foreløbig off. grundvurdering pr. 2023	F.øff. grundvurdering i % af salg	Areal bolig	Areal erhverv	Handlede m2-pris-bolig 1Q 2021-1Q 2024	Erhverv m2-pris indlagt til ydelt 4,5% - 5,0% af nettoleje/m2	Handelsdato	ejerlejligheder handlet i samme Q	Handelspris kr/m2 1 % af ejerlejligheder	**** LL § 19 stk. 2 leje pr. m2, fastsat af LW	***** DCF-10 exit procent samt DCF disk. Faktor	
1	Lundgårdet 13-15	2720	kr. 15.750.000	kr. 19.772.000	126%	617	58	kr. 24.023	kr. 16.000	29/03/2021	kr. 34.568	69%	kr 1.500	3.69%	
2	'Sortedam Dossering 1, Nørrebrogade 8	2200	kr. 132.100.000	kr. 110.019.000	83%	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	kr. 28.951.000	95%	746	40	kr. 39.678	kr. 20.000	08/04/2021	kr. 48.219	82%	kr 1.600	2.74%	
4	Jægersborg Alle 6	2920	kr. 125.000.000	kr. 98.045.000	78%	2.145	895	kr. 43.671	kr. 35.000	03/05/2021	kr. 47.395	92%	kr 1.650	2.77%	
5	Ørdrup Jagtvej 93-109	2920	kr. 110.600.000	kr. 135.709.000	123%	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	kr. 39.846.000	87%	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	kr. 22.575.000	125%	420	0	kr. 43.085	kr. 15.000	15/09/2021	kr. 56.872	78%	kr 1.650	2.55%	
8	**Nakskovvej 22 m.fl.	2500	kr. 198.000.000	kr. 180.869.000	91%	7.453	86	kr. 26.434	kr. 15.000	28/09/2021	kr. 41.519	64%	kr 1.500	3.41%	
9	Sankt Knuds Vej 3	1903	kr. 23.000.000	kr. 20.808.000	90%	474	0	kr. 48.523	kr. 20.000	29/09/2021	kr. 56.872	85%	kr 1.650	2.30%	
10	Nørre Søgade 7	1370	kr. 64.000.000	kr. -	0%	1.370	54	kr. 45.927	kr. 20.000	01/07/2021	kr. 59.163	78%	kr 1.650	3.42%	
11	Ole Suhrs Gade 13-15	1354	kr. 57.855.000	kr. 48.107.000	83%	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	kr. 56.300.000	134%	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	kr. 15.479.000	95%	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	kr. 51.958.000	64%	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	kr. 22.009.000	72%	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	kr. 57.653.000	165%	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	kr. 56.818.000	102%	1.698	318	kr. 28.940	kr. 20.000	27/12/2021	kr. 45.724	63%	kr 1.650	3.23%	
18	Ahusgade 38	2100	kr. 56.600.000	kr. 54.833.000	97%	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	kr. 53.701.000	68%	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	kr. 24.421.000	83%	1.008	53	kr. 28.477	kr. 15.000	14/02/2022	kr. 46.283	62%	kr 1.600	3.26%	
21	Duntesfjeldts Alle 3	2900	kr. 32.500.000	kr. 36.419.000	112%	805	205	kr. 34.719	kr. 22.200	01/09/2022	kr. 67.398	52%	kr 1.650	2.89%	
22	Rosenvænget Alle 6	2100	kr. 54.000.000	kr. 48.765.000	90%	725	780	kr. 47.586	kr. 25.000	02/09/2022	kr. 59.029	81%	kr 1.750	2.46%	
23	Falkoner Alle 36	2000	kr. 59.375.000	kr. 49.159.000	83%	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	kr. 197.942.000	69%	3.498	1.991	kr. 59.423	kr. 40.000	02/11/2022	kr. 55.275	108%	kr 1.750	1.99%	
25	Guldbergsgade 7 A-B	2200	kr. 42.900.000	kr. 56.085.000	132%	1.143	184	kr. 34.313	kr. 20.000	27/12/2022	kr. 49.604	69%	kr 1.750	3.17%	
26	Vævergade 3	2200	kr. 39.700.000	kr. 37.057.000	93%	850	0	kr. 46.706	kr. -	11/08/2023	kr. 42.830	109%	kr 1.800	2.36%	
27	Ripensgade 23	1316	kr. 42.000.000	kr. 37.955.000	90%	911	0	kr. 46.103	kr. -	xx-01-2024	kr. 42.830	109%	kr 1.800	2.38%	
28	Vendysøvej 39	2720	kr. 21.000.000	kr. 16.482.000	78%	504	40	kr. 41.032	kr. 8.000	24/11/2023	kr. 42.830	98%	kr 1.700	2.83%	
	Gennemsnit				93%	1.508	323	kr. 39.543	kr. 17.043		kr. 50.819	78%	kr 1.650	2.84%	
	Maksimum				165%	7.453	1.991	kr. 59.423	kr. 40.000		kr. 67.398	112%	kr 1.800	3.73%	
	Minimum				64%	420	40	kr. 23.289	kr. 8.000		kr. 34.568	49%	kr 1.500	1.99%	

BEK907/2022 §18 stk. 2 litra 5, boligejendomme vurderes uden referencer til 75% af m2-pris for tilsvarende ejerboliger - Finanstilsynets vurderingsbekendtgørelse for banker/realcredit
BRL § 5 stk. 2 leje efter oplysning fra Gentofte og Frederiksberg Huslejenævner, samt ejendomme sat til salg eller A/B valuarvurderet af valuarer MDE Medl. af Dansk Ejendomsmæglerforening
Exit afkastprocent er den samme som DCF-10 diskonteringsfaktor procent udløst ved en omvendt beregning på de handlede referenceejendomme
For alle ejendomme er anvendt kr. 325-400/m2 driftsomkostninger i de udførte DCF beregninger, en OMK-lejeberegning fremfor en skønnet OMK-leje
Ejendomme med en lav kvadratmeterpris har typisk højere exit value afkast % end ejendomme med høj kvadratmeterpris, men omvendt mht. exit value afkastprocenterne
En længere DCF-beregning har flere driftsår og en langsommere ombygning, For DCF-20 ca. 0,25% lavere exit value afkast
Referenceejd. skal være DCF-beregnet med samme DCF-periode som vurderingsobjektet for at kunne underbygge exit value afkast og BRL § 5 stk. 2 lejen på vurderingsobjektet.
Kilde: e-nettet, Wismann Property Consult A/S - analyseafdelingen, findes tillige på www.wismann-as.dk

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 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

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

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. Revisor Jesper Buch, BDO og revisor Jørn Munch, Redmark er begge indklagede for Revisornævnet. Der forventes en kendelse senest d. 14-02-2024.

Stats. aut. revisorer og administratorer, der uden at anfægte valuarens 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.

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 top 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

7

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.

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.

**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

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.

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.

**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

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.

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.

**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

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.

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.

**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

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.

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.

**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

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.

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.

**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

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 boligjendomme tinglyst handlet.

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.

**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

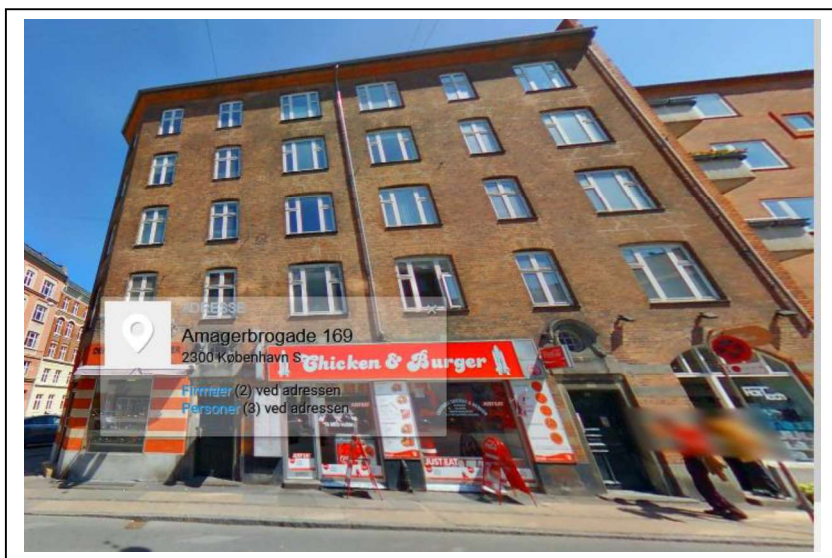
16. Langelandsvej 17



Beliggenheden er midt i Svømmehalskvarteret.

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

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%.

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

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%.

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%.

**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

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%.

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%.

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

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%.

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%.

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

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%.

25. Guldborggade 7 A-B



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%.

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

26. Vævergade 3



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 46.706/m² med en LL§19 stk. 2 tidligere BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.800/m² og en exit value afkast % på 2,36%. Ejendommen blev købt af lejerne der stiftede en ny Andelsboligforening.

27. Rigensgade 23



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 46.103/m² med en LL@19, stk. 2/BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.800/m² og en exit value afkast % på 2,31%. Ejendommen blev solgt igennem Lintrup og Norgart.

**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

28. Vendsysselvej 39



Tinglyst handlet d. 24-11-2023, kr. 41.032/m² for boligdelen kr. 8.000/m² for erhvervsdelen.
Tinglyst efter Blackstone. Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr. 16.482.000 eller kr.
54.123/m² grundareal for en grund på 388 m².

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

**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

21

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 valuars valuarvurdering, da er der tale om åbenlyst svindel.

Bemærk, at om valuaren 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.

Sælg aldrig en boligejendom uden at den i forvejen annonceres i en række offentlige medier f.eks. Berlingske Business, Børsen Erhvervsjendomme 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 ejendomme.

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 nettoleje	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 Ejendomsmæglerforeningen DE er formeltigt vicedirektor 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.

**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

22

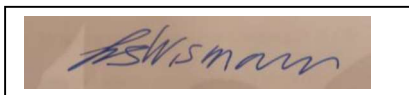
Realkreditinstitutternes belåningsværdier = den kontante handelsværdi:

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 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 byfornyede 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 bidragsats 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!