

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 samt lidt om A/B valuarer:



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.
Grundskylden bliver kr. 177/m² boligareal.



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

06. september 2025



Gammel Kongevej 51, tinglyst handlet d. 11-01-2024
kr. 50.987/m² for boligdelen, kr. 30.000/m² for
erhvervsdelen. 5 års karens for LL § 19 stk. 2 leje
Blackstone lovindgrebet gælder for denne ejendom.
Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr.
104.752.000 eller kr. 132.262/m² grundareal for en
grund på 792 m². Grundskylden bliver kr. 159/m².



Bellahøjvej 164, tinglyst handlet d. 23-12-2024, kr.
26.074/m² for boligdelen
Ingen erhverv.

Blackstone lovindgrebet gælder for denne ejendom.
Den foreløbige off. grundvurdering pr. 01-01-2023 kr.
11.788.000 eller kr. 15.780/m² grundareal for en grund
på 747 m². Grundskylden hæves til kr. 48.095 eller kr.
64/m² bolig. Efter køb under total istandsættelse.

Vurderingsstyrelsen meddelte i december 2023 foreløbige offentlige grundvurderinger. I marts 2024 rettede Vurderingsstyrelsen de udmeldte foreløbige grundvurderinger for ca. 18.000 ejendomme. Vurderingsstyrelsen afviser at fremlægge sit vurderingsgrundlag. Der kan ikke klages over de fremsendte off. grundvurderinger så længe, at de er foreløbige, hvilket de er på ubestemt tid.

Vurderingsstyrelsen havde i 2013 ved vurderingsreformen igangsættelse 185 ansatte og har i dag ca. 1.400 ansatte. Vurderingsstyrelsen er landets højeste vurderingskompetence og nyder tillid fra et meget bredt Folketingsflertal. Det er især i brokvartererne, Københavns dyreste bydele at grundskylden boligskatte over de næste frem til 18 år kommer til at stige op til 400% af 2023 skatten. I Gentofte er der eksempler med skattestigninger op til 1.300% af 2023 skatten.

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

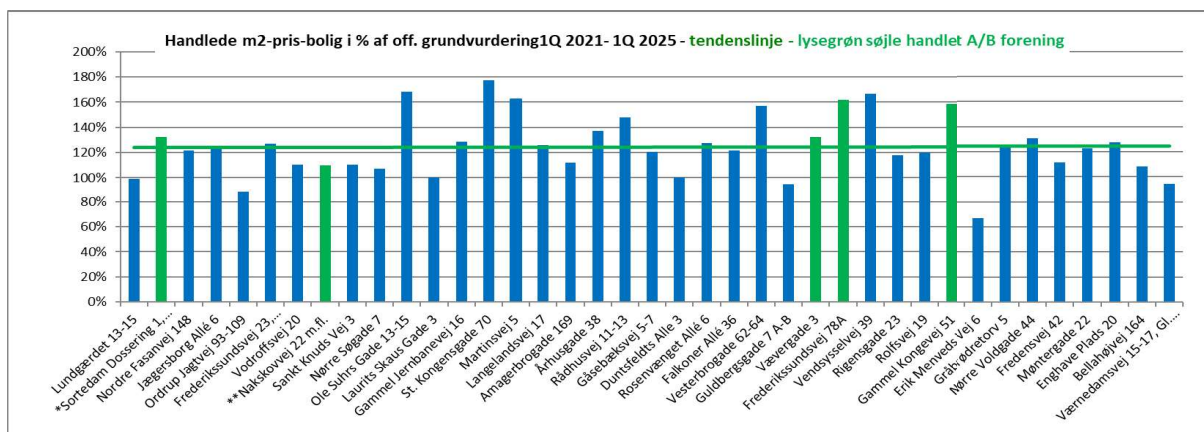
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

2

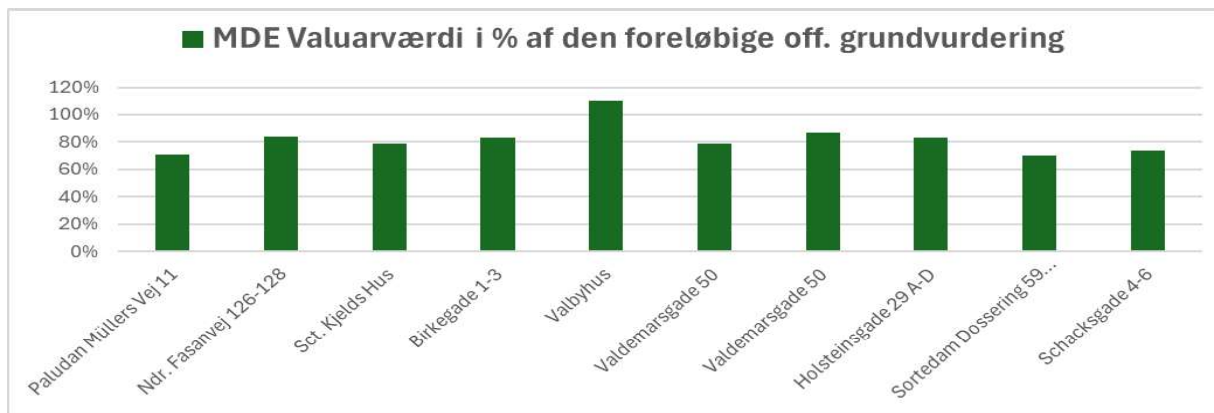
Det er et meget bredt Folketingsflertal, der har besluttet, at **vi alle skal have fuld tillid** til at Vurderingsstyrelsens **foreløbige kontante grundvurderinger**, at de er vel underbyggede og retvisende for disse grundenes kontante handelsværdi, så må vi A/B valuarer bøje os ærbødigt for Folketingsflertallet. Vurderingsstyrelsen har udvist den højeste grad af rettidig omhu og akkurate, da der her i 2025 efter indtil videre 12 års udvalgsarbejde forsat arbejdes på de endelige og helt korrekte offentlige grundvurderinger. Det burde være indlysende, at kun undtagelsesvis kan der meddeles samme værdi eller en lavere værdi end grundens værdi.

Det burde derfor være indlysende, at **de handlede priser for hele ejendommen, grundværdien plus bygningerne i reglen bør overstige alene grundværdien**. Det er da også tilfældet på 39 konkrete handler, hvoraf de 5 handler er ejendomme solgt fra likviderede A/B foreninger eller ejendomme solgt til lejerne for at disse kunne stifte en ny A/B forening. **Disse 5 handler er bedste match med en A/B valuarvurderinger.**

Det fremgår således tydeligt af grafen nedenfor, at de gennemsnitlige handler ligger med en værdi på ca. 125% af alene den offentlige grundvurdering. For de handlede A/B foreningsejendomme lidt højere i gennemsnit 139% over den offentlige grundvurdering. AB Nakskovvej 22 m.fl. er beliggende ude i Vigerslev vest for Ålholm Plads, der er den absolut billigste del af postnummer 2500 i Finans Danmarks Boligmarkeds statistik.



Men hvordan kan det så være, at 10 tilfældigt udvalgte valuarvurderinger udført af 10 valuarer MDE Medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening ligger fra 70%-112% af den foreløbige offentlige grundvurdering meddelt i marts 2024? Kun én af de 10 vurderinger ligger med en værdi over den foreløbige off. grundvurdering. Vi har set valuarvurderinger ned til 60%.



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

Wismann Property Consult A/S

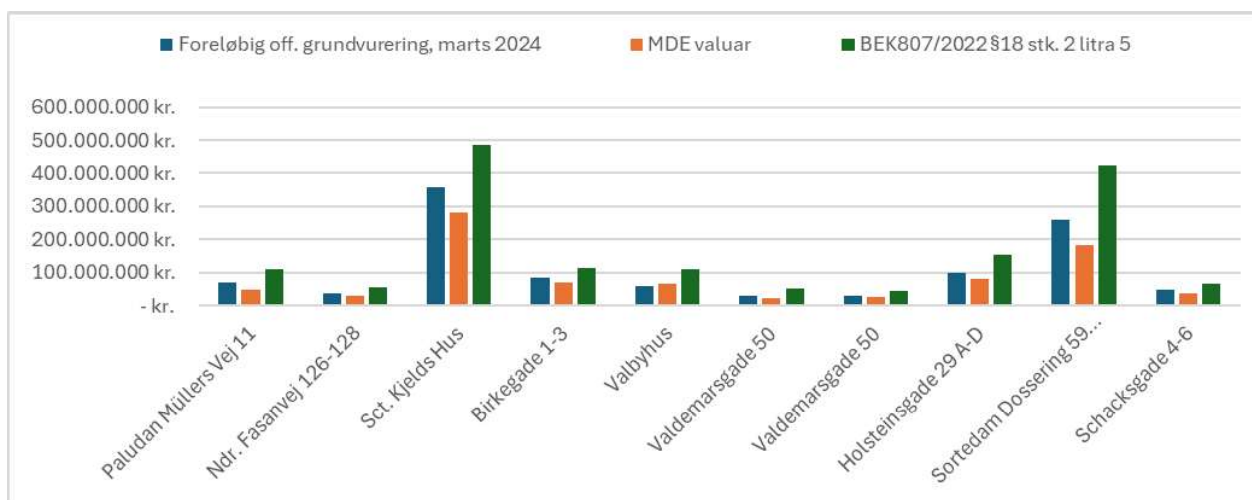
www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

3

De 9, der ligger under og endda markant under må været lodret uenige med det massive Folketingsflertal og de sagkyndige vurderingsfolk i Vurderingsstyrelsen. Eller også mener de, at A/B foreningernes ejendomme vil være mere værd om husene jævnes med jorden og kun grunden står tilbage?

Disse 10 valuarer er også uenige med **Finanstilsynets direktør Louise Mogensen**, tidligere direktør i Nykredit koncernen, der mener, at den korrekte værdi om der ikke findes referencehandler ifølge BEK807/2022 §18 stk. 5 altid kan beregnes til 75% af priserne for tilsvarende ejerboliger i samme område.

Nedenfor vises fakta på 10 valuarvurderinger udført af 10 valuarer MDE.



Denne artikel, som De læser her dokumenterer således, at **MDE valuarerne i reglen vurderer markant under den værdi**, som landets højeste vurderingskompetence Vurderingsstyrelsen har sat som den foreløbige offentlige grundvurdering.

Men hvad værre er, **så følger A/B valuarerne MDE ikke regelsættet** i Bekendtgørelsens §6 stk. 2.

Fremfor, at DCF-beregne MDE-valorernes ofte alt for få referencer, og anføre den afledte exit value afkastprocent med samme DCF-periode for referencerne, som for vurderingsejendommen, så anvender MDE-valorerne en DCF-exit valueafkast procent, **hel vilkårligt anlagt** mellem 2,40% til 3,65% og så en LL§19 stk. 2 leje på mellem 1.599/m² til kr. 1.850/m².

BEK nr 978 af 28/06/2018 (Gældende)

Vurderingsprincip

§ 6. Ejendommen skal værdiansættes ud fra et forventet økonomisk afkast.

Stk. 2. Værdiansættelsen skal baseres på en DCF-beregning. Skønnes ejendommens aktuelle drift at være stabil, kan værdiansættelsen dog baseres på den afkastbaserede model. Det anvendte forrentningskrav skal underbygges af referencer.

Nedenfor vises en graf med en nærmest konform exit value afkast%, der skulle have været underbygget i referencerne, men er det ikke. Referencerne er nemlig ikke DCF10,15,20 beregnede, men anføres alene med en kvadratmeterpris. Vel og mærke hvor erhvervsarealer og

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,

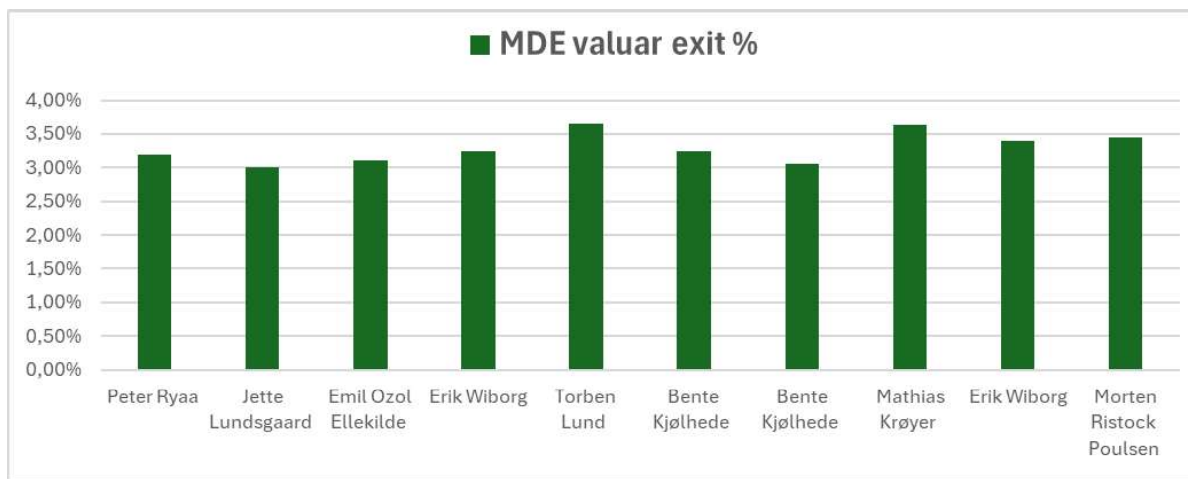
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

4

boligarealer beregnes med samme kvadratmeterpris, skønt, at erhvervene ofte er et kælderlejemål i en side gade.

Ejendomme med en ringere beliggenhed har en højere exit value afkastprocent, ejendommen med kostbart erhverv f.eks. butikker på Gammel Kongevej har en højere exit value afkastprocent og ejendomme med en længere DCF-ombygningsperiode f.eks. DCF15 fremfor DCF10 en lavere exit value afkastprocent.



Nedenfor valuar **Emil Ozol Ellekilde, har skiftet navn til Emil Egkilde MDE**, STAD Erhverv, A/B Sankt Kjelds Hus vurderet d. 31-12-2023, anvendt DCF-15 exit value afkast% 3,10% med en LL\$19 stk. 2 leje på kr. 1.465/m². Exit value afkastprocenten kan af gode grunde ikke underbygges med 4 referencer, der alene anføres med kvadratmeterpriser og se 2 af dem handlet mere end 3 år før vurderingstidspunktet.

Valuar Emil Ozol Ellekilde, MDE, STAD Erhverv har anført kun 4 referencer, der ikke er anvendt i sin valuarvurdering. En kvadratmeterpris kan ikke underbygge en DCF-15 exit value afkastprocent.

1.2 Referenceejendomme

Ejendommens værdi understøttes af de følgende handelspriser på bedst sammenlignelige handlede boligudlejningsejendomme i nærmeste lokal-område:

Adresse	Handlet d.	Pris	Opført år	Bolig Kvm.	Erhverv Kvm.	Kr/kvm
Horsensgade 14, 2100 Kbh Ø	16.12.2020	32.500.000	1903	1.341	0	24.236
Fanøgade 27, 2100 Kbh Ø	01.07.2022	40.750.000	1900	1.108	209	30.942
Upsalagade 7, 2100 Kbh Ø	07.07.2022	274.000.000	1933	7.263	822	33.890
Koldinggade 23, 2100 Kbh Ø	30.10.2019	52.000.000	1913	1.898	0	27.397

Værdien for hele ejendommen A/B Sankt Kjelds Plads blev meddelt af valuar Emil Ozol Ellekilde til kr. 281,8 mio., hvor den foreløbige off. grundvurdering er senest er meddelt til kr. 358,028 mio. Værdien blev af valuaren meddelt til kr. 26.400/m², hvilket var den pris som A/B Kanslergården, en ejendom med store vedligeholdelsesefterslæb, blev handlet til i 2019. Siden 2019 er boligpriserne i samme bydelssområde steget ca. 35%.

Valuar Jette Lundsgaard MDE, der blandt andet har været udmeldt som skønsmand i domstolssager er ikke meget bedre på valuarvurderingen 07-09-2023 af A/B Nordre Fasanvej 126-128.

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

Ejendomsvurderingen byggede på en DCF-10 beregning med en LL§19 stk. 2 leje på kr. 1.500/m², en exit value afkastprocent på 3,00% og så en besynderlig inflation på 2,25% skønt Nationalbankens langsigtede inflationsmål er 2,00%.

Ifølge Resights.dk er der handlet følgende ejendomme:

H.C. Ørstedsvvej 37 B	december 2022 - kr. 28.469/m ² (kælder er vægtet)
Roskildevej 78	november 2022 - kr. 20.400/m ²
Roarsvej 13	oktober 2022 - kr. 37.130/m ²

Valuar Jette Lundsgaard, MDE nåede til en værdi på kr. 30,4 mio. eller kr. 27.387/m² boligareal. Den off. grundvurdering er kr. 36,371 mio.

Når Jette Lundsgaard er skønsmand for domstolene besvarer hun erfaringsmæssigt med et resultatinterval, hvilket hun gjorde i Østre Landsretssagen om A/B Plantevej 29-39. Hverken Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b eller A/B Vurderingsvejledningen giver mulighed for at besvare med et interval. Dommeren godkendte en intervalbesvarelse. Vi har kun set en intervalbesvarelse denne ene gang og valuarsalæret blev kr. 60.000 som skønsmand. Normalsalæret i 2018 var ca. kr. 15.000 for en tilsvarende vurdering.

Det burde sige sig selv, at de A/B foreninger, der betaler en valuar for et vurderingsarbejde, må forvente både, at valuarerne følger regelsættet herunder Bekendtgørelsens § 6 stk. 2, at referencerne er DCF-beregnete med samme ombygningsperiode som vurderingsejendommen samt, at referencerne anføres med deres DFC exit value afkastprocent og hermed kan underbygge den i DCF beregningen anvendte afkastprocent.

Det burde også være indlysende, at alene 3 referencer som den i Dansk Ejendomsmæglerforening meget anerkendte skønsperson og valuar Jette Lundsgaard slet ikke er tilstrækkeligt og slet ikke når disse tre er handlet til vidt forskellige kvadratmeterpriser.

Valuar Erik Wiborg MDE afslører på side 26 i sin valuarvurderet dateret d. 26-04-2023 A/B Birkegade 1-3, at han ved at bruge MDE-valuarenes model for en følsomhedsanalyse på DCF-beregningen **gør følsomhedsberegningen meningsløs** og ikke har fattet grundprincipperne i en DCF-beregning.

Erik Wiborg MDE har DCF-15 vurderet sin ejendom med LL§19 stk. 2 på kr. 1.625/m² og DCF-15 exit value afkast% på 3,20% og inflation 2%. Vurderingsresultatet er kr. 70,9 mio. beregnet til kr. 26.684/m² i en af byens dyreste bydele. Ifølge Vurderingsstyrelsen har alene grunden en værdi på kr. 85.356.000.

Følsomhed

Afkast/lejeniveau	-2%	-1%	0	1%	2%
-0,75%	63.362.933	79.327.536	97.451.115	118.009.380	141.310.555
-0,50%	56.579.753	70.805.179	86.943.005	105.236.708	125.958.425
-0,25%	50.960.911	63.744.171	78.235.744	94.652.459	113.236.619
0	46.236.573	57.805.926	70.912.147	85.749.704	102.535.867
0,25%	42.214.044	52.748.648	64.674.283	78.166.417	93.421.058
0,50%	38.752.050	48.395.063	59.303.719	71.637.175	85.573.181
0,75%	35.744.671	44.612.254	54.636.680	65.962.966	78.753.042

Men det virkelig meningsløse er, at da DCF-15 exit value **afkastprocenten jf. Bekendtgørelsens §6 stk. 2, skal underbygges af referencerne**, så kan en valuar ikke som det passer ham/hende ændre på sin DCF-15 exit value afkastprocent, ligesom han heller ikke kan ændre på lejeniveauet, der er givet fra Huslejenævnenes kendelser.

**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

Det er tillige meningsløst at meddele, at præcisionen på værdiansættelsen kr. 70,9 mio. kan variere ned til det halve kr. 35,78 mio. eller op til det dobbelte kr. 141,3 mio. En rimelig præcision på et vurderingsarbejde må holde sig indenfor +/- 15%, 30% og ikke mere end det.

Ingen af Erik Wiborg MDE's 9 referencehandler var DCF-15 beregnede, og angav ikke deres DCF-15 exit value afkast% og 4 af de 9 var handlet mere en 3 år i før vurderingsdagen. Ingen var handlet til eller fra en A/B forening og de mest oplagte referencehandler Nørrebrogade 8 og Vævergade 3 var slet ikke valuar Erik Wiborg MDE bekendte.

Øverste direktør i Danske Ejendomsmæglerforening er bachelor polit. Ole Hækkerup, der i en lang årrække var Folketingsmedlem, han om nogen må da respektere Folketingets bestemte mening, underbygget af landets dygtigste embedsmænd, nemlig, at Vurderingsstyrelsens 12 års grundige udvalgsarbejde har sikret A/B foreningerne foreløbige og retvisende grundvurderinger samt, **at valuarværdien kun undtagelsesvis kan nå en værdi, der er lavere end bare grundens værdi.**

Dertil må direktør Ole Hækkerup, DE, der er opløftet til bekendtgørelsesniveau sikre sig, at DE's valuarer fremfor DCF-beregner deres referencehandler, der så skal meddele DCF- exit value afkastprocenten for at opfylde regelsættet samt, at MDE valuarerne fremover anfører flest mulige referencer på ejendomme handlet til eller fra A/B foreninger.

Da både Dansk Ejendomsmæglerforening og Ejendom Danmark er **opløftede til Bekendtgørelsesniveau**, men da begge konsekvent ikke besvarer spørgsmål til fortolkning af regelsættet, men henviser fortolkningsspørgsmål til domstolene, er der behov for samme kolbøtte som den siddende regering p.t. er ved at ændre, hvad angår vores hidtidige afrustnings Forsvarspolitik.

A/B valuarer, der har fået tilsidesat deres vurderingsarbejde:

Før direktør Ole Hækkerup, DE, tiltrådte sin stilling i oktober 2018, var der desværre en række eksempler på valuarer udpeget af DE til skønspersoner i domstolssager, hvor skønsmanden havde udført så ringe et vurderingsarbejde, at skønsmandens arbejde blev fundet så mangelfuldt, at det ikke kunne anvendes til domstols bedømmelse af sagen.

Direktør, valuar og **partner Peter Winther, Colliers**, MDE fik således sit vurderingsarbejde underkendt ved Østre Landsret i sagen om A/B Ringertoften.

Valuar John Lindgreen, MDE fik sit vurderingsarbejde underkendt i sagen om A/B Randborg.

Valuar og tidligere **næstformand i DE Michael Hartmann**, MDE fik sit vurderingsarbejde underkendt i sagen om A/B Blidahlund & Esperacegården.

I 2009 indgik DE forlig med A/B Laubsgården, der endte med at få over 2 mio. kr. i erstatning efter fagligt ringe og uanvendeligt vurderingsarbejde udført af **valuar Mads Munch, MDE**, hvor den af DE udpegede skønsmand Jette Lundsgaard mente, at den korrekte værdi var 63 mio. eller 81% mere end valuar Mads Munch MDE's vurdering på sølle kr. 34,8 mio.

I samtlige sager mente DE, at deres valuarer skulle have fuldt og markant forhøjet salær, der for valuar John Lindgreen MDE, var kr. 120.000 i 2009 for at vurdere en lille ejendom med 2 opgange og 15 boliger. Normalsalæret var dengang ca. kr. 15.000. Domstolene godkender kritikløst ublu skønspersonssalærer.

Den 01. marts 2017 faldt der dom ved Københavns Byret, hvor det stadfæstedes, at det mangelfulde vurderingsarbejde der var udført af valuar Michael Hartmann, MDE, ikke var berettiget til salær:

**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

Thi kendes for ret:

Michael Hartmann skal inden 14 dage betale 118.825 kr. til A/B Blidahlund & Esperancegården med tillæg af procesrente fra 7. december 2014 til betaling sker. Michael Hartmann skal endvidere betale sagens omkostninger til A/B Blidahlund & Esperancegården med 47.770,00 kr.

De idømte sagsomkostninger forrentes efter rentelovens § 8 a.

DOM

Afsagt den 1. marts 2017 i sag nr. BS 26B-6904/2015:

A/B Blidahlund & Esperancegården
c/o Administrationshuset A/S
Gammel Køge Landevej 55, 3.,
2500 Valby
mod
Michael Hartmann
c/o DTZ Egeskov & Lindquist A/S
Silkegade 8
1113 København K

Ingen af disse sager har os bekendt været omtalt i DE's medlemsblad Ejendomsmægleren ligesom DE intet har gjort for at sikre sig at tilsvarende ringe vurderingsarbejder ikke sker fremover.

DE mener os bekendt forsat, at en valuar, der som skønsmand udfører et **fuldkommen værdiløst og mangelfuldt vurderingsarbejde, er berettiget til fuldt salær**, typisk frit sat af vurderingsmanden 4-7 gange normalsalæret.

Men DE's direktør bachelor polit. Ole Hækkerup han er jo også nærmest født til at blive en standhaftig og retfærdighedssøgende socialdemokrat.

Den absurde sag i samme bygning Aurikelvej 2 en boligejeejendom, og A/B Aurikelvej 4-14. Udbudt kontant handelsværdi kr. 35.000/m2, valuar Knud Egehoved, MDE, EDC Erhverv. Valuarværdien valuar John Lindgreen, MDE, kr. 22.400/m2.

P.t. er en boligejendom på Aurikelvej 4-14, 2000 Frederiksberg valuarvurderet d. 02-02-2023 valuarvurderet til kr. 22.400/m2 af valuar John Lindgreen, MDE, med en DCF-10 afkast på 3,25%, LL§ 19 stk. 2 leje kr. 1.525/m2, som ikke er underbygget af én eneste af de 5 af John Lindgreen anførte referencehandler.

I selvsamme bygning er boligejendommen Aurikelvej 2 til salg hos EDC Erhverv, hvor valuar Knud Egehoved, MDE, mener at den rette værdi er kr. 35.000/m2 for en bygning med et ringere Energimærke D fremfor C, og belastet med Blackstoneindgrebets værdireducerende 5-årige karens. Forholdet er fremlagt for direktør Ole Hækkerup, DE samt for de to valuarer. **Alle 3 har reageret tavs som østers.**

Valuar John Lindgreen, MDE har tidligere af DE været udpeget som domsmand i sagen A/B Randborg Randersgade 47, Viborggade 25, hvor valuar John Lindgreens vurderingsarbejde var så ringe at det blev af ØLD dommeren meddelt som helt uanvendeligt. Uagtet det fagligt ubrugelige vurderingsarbejde modtog John Lindgreen, MDE, kr. 120.000 for sin vurdering af en lille ejendom med 15 boliger.

**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



Det lille rektangel er Aurikelvej 2, under salg i august 2025 til en kvadratmeterpris kr. 35.000/m², der er 56% højere end den værdi som valuar John Lindgreen, MDE mener er den korrekte værdi for boligejendommen Aurikelvej 4-14. Aurikelvej 2 er belastet med Blackstoneindgrebs værdireducerende 5-årige karens, ligesom den har et ringere energimærke D end Aurikelvej 4-14.

Der er alene tale om et eksempel af mange.

Valuar John Lindgreen, MDE, har vurderet A/B Aurikelvej 4-14 til 92% af Vurderingsstyrelsens foreløbige off. grundvurdering og meddelte i sin vurderingsrapport, at referenceejendommene ikke var sammenlignelige.

Valuar John Lindgreen, MDE, mener således, at selv A/B Aurikelvej 4-14 samtlige bygninger på deres ejendom ned, så ville valuarværdien for ejendommen stige fra kr. 107 mio. til kr. 116 mio. nemlig værdien af grunden, hvilket er en absurditet.

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.

Grundet få handler med boligudlejningsejendomme i årene 2021-2025 er vores referenceliste udvidet til at strække sig over perioden 2021-2025.

Hvor Vurderingsstyrelsens i oktober 2023 udmeldte off. vurdering på ejerboliger som hidtil både meddelte 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 meddeles 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 IT matrix model og skønsmæssige vurderinger – det er ren fiktion. Vi respekterer Folketingets tillid til Vurderingsstyrelsen.

**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

Disse midlertidige off. grundvurderinger må have været kendt i lang tid, da Hovedstadskommunernes grundskyldspromiller er reduceret til ca. 1/8 på Frederiksberg, 1/5 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%-1.300% af, hvad de var i 2023.

Kun 10% af de 39 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.

I ejendomme, hvor der både er andelsboliger og ejerboliger f.eks. Classensgade 48, der er ejerboligerne meddelt ca. 20% højere grundskyldsværdier end for andelsboligerne målt pr. boligkvadratmeter.

Bemærk, at for de efterfølgende 39 boligejendomme tinglyst fra 1Q 2021 til 4Q 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. 5, kan beregnes til 75% af priserne for tilsvarende ejerboliger** i samme område uden at der behøver at være én eneste reference.

De 39 handlede ejendomme har **handelspriser for boligarealerne på i gennemsnit ca. 75%** af værdierne for tilsvarende ejerlejligheder, der med udsving +/- kommer meget tæt på **Finanstilsynets 75% af kvadratmeterpriserne for tilsvarende ejerboliger.**

De foreløbige offentlige vurderinger på erhvervsjendommenes grundvurderinger er ikke underbygget i referencehandler og er derfor ren fiktion. **Mere rettelig burde de kaldes for beskatningsgrundlags vurderinger.** Vurderingsgrundlaget hemmeligholdes af Vurderingsstyrelsen indtil de endelig off. grundvurderinger foreligger ved udgangen af 2026.

Borgere der meddeles en offentlig ejendomsvurdering uden at kunne få indsigt i vurderingsgrundlaget er retsløse fordi, hvordan skal man kunne klage over et vurderingsresultat når borgeren ikke kan få indsigt i vurderingsgrundlaget.

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.**

Seneste svar fra Skatteminister Jeppe Bruus d. 12-06-2024 er åbenlyst forkert, da vurderingsloven ikke anfører, at den offentlige grundvurdering skal føre til samme beskatning pr. boligkvadratmeter uanset om ejendommen er en lejelejlighed eller en ejerlejlighed.

Det er skatteøkonomisk velbegrundet, at grundværdien under beboelsesejendomme skal være den samme, uanset om der er tale om grunde til fx lejelejlighedsbeboelse eller ejerlejlighedsbeboelse. For slutbrugeren af en bolig, dvs. de personer, der bor i boligen, er der ikke forskel på værdien af beboelsesretten, uanset om der er tale om en lejebolig eller en ejerbolig.

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

Wismann Property Consult A/S

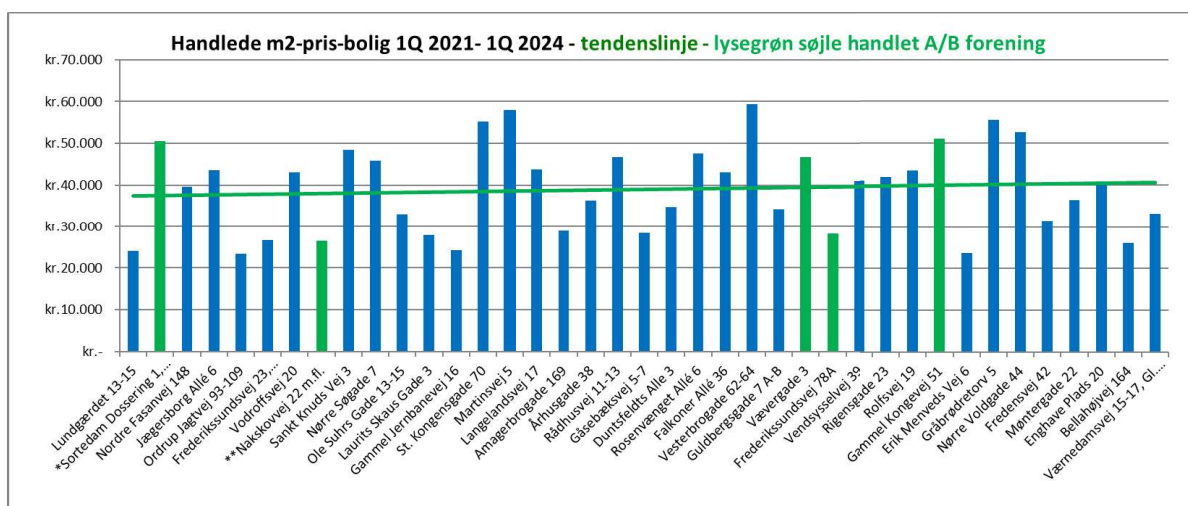
www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,
Tlf.: 4088 1998 e-mail: lw@wismann-as.dk
Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

10

For mange andelsboliger i de større byer vil det være det faktiske areal i punkt 4, der benyttes og ikke det mulige alternativ, da den faktiske anvendelse giver den højeste grundværdi. Dette kan fx skyldes, at grunden er bebygget mere end det mulige alternativ tilsiger. Det betyder også, at to naboandelsboligejendomme typisk vil få grundværdier for

boligdelen, som pr. kvadratmeter boligareal er omtrent de samme. Dette sikrer, at to lejligheder med samme boligkvadratmeter i to naboejendomme betaler nogenlunde det samme i grundskyld. Men hvis bebyggelsesprocenterne af to nabogrunde er meget forskellige – fx fordi der på den ene ligger en etageejendom i 8 etager og der kun er 4 etager i den anden – vil grundværdien pr. kvadratmeter grund kunne være forskellig.

Skatteminister Jeppe Bruus svar sendt d. 12-06-2024 er ganske enkelt forkert og er ikke underbygget i Ejendomsvurderingsloven, lov nr. 654 af 8. juni 2017, med de ændringer, der følger af § 3 i lov nr. 278 af 17. april 2018, § 1 i lov nr. 1729 af 27. december 2018, § 1 i lov nr. 1580 af 27. december 2019 og § 1 i lov nr. 1061 af 30. juni 2020.



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

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. 5, der 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. Budskabet gentaget d. 24-08-2023 samt 23-10-2024.

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

**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

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:

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 78% i gennemsnit** og 49% som minimum og 112% som maksimum i analysen med de 37 referencehandler.

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, 1 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.

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

Direktør **Louise Mogensen** Finanstilsynet FT har således afvist at meddele, **hvilke uddannelseskrav/formelle kompetencekrav til de finansielle virksomheders såkaldte sagkyndige vurderingsekspert**. 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 Andels-boligforeningsejendomme ikke været muligt at finde et tilstrækkeligt antal referencehandler på boligejendomme, der er fritaget for den 5-årige karensperiode til at udføre LL § 19 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 39 handlede ejendomme er kr. 39.105/m² boligareal.

**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

I modsætning til A/B valuarerne, der både har en kompetencegivende uddannelse på, hvad der svarer til 150 ECTS points (2½ års fuldtidsstudie), **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 eller Nørre Søgade 45 ca. kr. 15.000/m² boligareal.

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

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 75% 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. Revisor Jesper Buch, BDO og revisor Jørn Munch, Redmark er i 2023 begge indklagede for Revisornævnet.

Revisornævnet afgav kendelse d. 31-01-2024, der meddelte at en revisor på en skepsis til valuares vurderingsresultat, er i sin gode ret til i et revisorforbehold til at modificere valuares vurderingsresultat til et andet beløb for ejendommens værdi uden, at revisoren har en formel

**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

vurderingskompetence efter den nationale lovgivning eller som valuaren skal fremlægge sit vurderingsgrundlag.

Stats. aut. revisorer og administratører, der uden at anfægte valuarens vurderingsgrundlag anfægter vurderingsresultatet bevæger sig udenfor deres formelle kompetenceområde. I disse tilfælde der er de efter vores opfattelse 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 klogere. 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.

Referencehandler:

Opdateret:														06-09-2025	
nr.	Ejendomme handler - opdateret d. 23-02-2025	Postnum mer	Købesum	Foreløbig off. grund- vurdering pr.01-01-2023, mar-2024	Købesum i forhold til den foreløbige off. grundvurdering i %	Areal bolig	Areal erhverv	Handlet m2-pris- belig IQ 2021-IQ 2025	Erhverv m2-pris indlagt til ydelt 4,5%- 5,0% af nettolejem2	Handelsdato, ingbog e-nettet	ejerlejligheder handlet i samme Q, Finans DK	Handelspris boligpriser i kr/m2 i % af ejerlejligheder	***** LL § 19 stk. 2 leje pr - m2, fastsat af LW	øst afkast procent samt DCF disk. Faktor	*****DCF-10 øst afkast procent samt DCF disk. Faktor
1	Lundgårdet 13-15	2720	kr. 15.750.000	kr. 15.848.000	99%	617	58	kr. 24.023	kr. 16.000	29-03-2021	kr. 34.568	69%	kr. 1.500	3,69%	
2	"Sortedam Døssering 1, Nørrebrogade 8	2000	kr. 132.100.000	kr. 100.008.000	132%	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. 25.003.000	122%	740	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	kr. 100.000.000	125%	2.145	895	kr. 43.671	kr. 35.000	03-05-2021	kr. 47.395	92%	kr. 1.650	2,77%	
5	Ørdrup Jagtvej 83-109	2920	kr. 110.600.000	kr. 125.709.000	88%	4.682	104	kr. 23.289	kr. 15.000	03-05-2021	kr. 47.395	49%	kr. 1.500	3,73%	
6	Frederikssundsvej 23, Højrevej 2-4	2400	kr. 45.700.000	kr. 35.939.000	127%	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. 16.369.000	111%	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	kr. 180.669.000	110%	7.453	66	kr. 26.434	kr. 15.000	26-06-2021	kr. 41.515	64%	kr. 1.500	3,41%	
9	Sankt Knuds Vej 3	1903	kr. 23.000.000	kr. 20.806.000	111%	474	0	kr. 48.523	kr. -	29-06-2021	kr. 56.872	85%	kr. 1.650	2,30%	
10	Nævre Sagade 7	1370	kr. 64.000.000	kr. 59.579.000	107%	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. 34.390.000	168%	1.590	312	kr. 33.087	kr. 20.000	01-07-2021	kr. 59.163	56%	kr. 1.650	3,18%	
12	Laurits Skau Gade 3	2200	kr. 42.000.000	kr. 41.841.000	100%	1.490	86	kr. 27.945	kr. 15.000	01-07-2021	kr. 59.752	55%	kr. 1.650	3,64%	
13	Gammel Jernbanest. 16	2500	kr. 16.300.000	kr. 12.671.000	129%	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. 45.573.000	177%	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. 18.804.000	162%	528	0	kr. 57.765	kr. -	25-11-2021	kr. 58.395	99%	kr. 1.700	2,06%	
16	Langlandsvej 17	2000	kr. 35.000.000	kr. 27.740.000	126%	708	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. 49.664.000	112%	1.698	318	kr. 28.940	kr. 20.000	27-12-2021	kr. 45.724	63%	kr. 1.600	3,23%	
18	Arhusgade 38	2100	kr. 56.600.000	kr. 41.337.000	137%	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. 53.401.000	148%	1.467	464	kr. 46.735	kr. 22.500	01-02-2022	kr. 50.087	93%	kr. 1.750	2,34%	
20	Gåsehavevej 5-7	2500	kr. 29.500.000	kr. 24.421.000	121%	1.008	53	kr. 28.477	kr. 15.000	14-02-2022	kr. 46.283	62%	kr. 1.600	3,26%	
21	Dunstonslets Alle 3	2980	kr. 32.500.000	kr. 32.490.000	100%	895	205	kr. 34.719	kr. 22.200	01-08-2022	kr. 67.398	52%	kr. 1.650	2,89%	
22	Rosenmøntvej Allé 6	2100	kr. 54.000.000	kr. 42.339.000	128%	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	kr. 48.742.000	122%	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. 182.860.000	157%	3.498	1.991	kr. 59.423	kr. 40.000	02-11-2022	kr. 55.275	108%	kr. 1.750	1,99%	
25	Guldbærgsgade 7 A-B	2200	kr. 42.500.000	kr. 44.917.000	95%	1.143	164	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. 29.999.000	132%	850	0	kr. 46.706	kr. -	11-08-2023	kr. 42.830	109%	kr. 1.800	2,36%	
27	Frederikssundsvej 78A	2400	kr. 50.000.000	kr. 30.953.000	162%	1.776	0	kr. 28.153	kr. -	06-10-2023	kr. 40.522	69%	kr. 1.700	3,38%	
28	Vendsysselvej 39	2720	kr. 21.000.000	kr. 12.593.000	167%	504	40	kr. 41.032	kr. 8.000	24-11-2023	kr. 42.830	96%	kr. 1.700	2,63%	
29	Rigsgade 23	1316	kr. 38.100.000	kr. 32.373.000	118%	911	0	kr. 41.822	kr. -	09-01-2024	kr. 42.830	98%	kr. 1.800	2,38%	
30	Rolfsvej 19	2000	kr. 30.000.000	kr. 25.020.000	120%	673	70	kr. 43.536	kr. 10.000	30-01-2024	kr. 52.101	84%	kr. 1.900	2,75%	
31	Gammel Kongevej 51	1850	kr. 166.300.000	kr. 104.752.000	159%	2.685	1.014	kr. 50.987	kr. 30.000	11-01-2024	kr. 63.710	80%	kr. 1.900	2,88%	
32	Erk. Mørrebejls Vej 6	1965	kr. 16.800.000	kr. 23.867.000	67%	648	89	kr. 23.642	kr. 10.000	22-03-2024	kr. 63.710	37%	kr. 1.900	2,88%	
33	Grøntvedtorv 5	1154	kr. 39.600.000	kr. 21.080.000	125%	369	196	kr. 55.556	kr. 100.000	10-06-2024	kr. 65.640	85%	kr. 1.800	3,00%	
34	Nævre Voldgade 44	1358	kr. 19.000.000	kr. 14.556.000	131%	351	0	kr. 52.532	kr. -	24-06-2024	kr. 64.780	81%	kr. 1.900	2,90%	
35	Frederiksvej 42	2920	kr. 28.000.000	kr. 25.068.000	112%	822	149	kr. 31.344	kr. 15.000	23-08-2024	kr. 50.555	62%	kr. 1.600	2,85%	
36	Mentergade 22	1116	kr. 37.000.000	kr. 30.193.000	123%	844	211	kr. 36.339	kr. 30.000	01-09-2024	kr. 64.780	56%	kr. 1.900	3,45%	
37	Engelshave Plads 20	1670	kr. 54.000.000	kr. 42.283.000	128%	1.164	215	kr. 40.851	kr. 30.000	01-10-2024	kr. 64.780	63%	kr. 1.900	3,11%	
38	Bellahøjvej 164	2720	kr. 12.750.000	kr. 11.788.000	108%	489	0	kr. 26.074	kr. -	23-12-2024	kr. 43.064	61%	kr. 1.500	3,15%	
39	Vænedamsvej 15-17, Gl. Kongevej 85	1850	kr. 171.500.000	kr. 181.469.000	95%	3.732	2.407	kr. 33.055	kr. 20.000	08-05-2025	kr. 73.636	45%	kr. 2.000	3,68%	
	Gennemsnit				125%	1.430	343	kr. 39.105	kr. 18.518		kr. 53.083	74%	kr. 1.700	2,90%	
	Maksimum				177%	7.453	2.407	kr. 59.423	kr. 100.000		kr. 73.636	112%	kr. 2.000	3,73%	
	Minimum				67%	360	0	kr. 23.289	kr. -		kr. 34.568	37%	kr. 1.500	1,99%	

BEK0072022 §18 stk. 5, boligejendomme vurderes uden referencer til 75% af m2-pris for tilsvarende ejerboliger - Finansstyrelsens vurderingsbekendtgørelse for banker/realkredit
LL § 19 stk. 2, BRL § 5 stk. 2 leje efter oplysning fra Gentofte og Frederiksberg Husejerforening, samt ejendomme solt til salg eller A/B valuarvurderet af valuarer MDE Medt. 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. 325.450/m2 i driftsomkostninger i de udførte DCF beregninger, en OMK-lejeberegning fremfor en skønnet OMK-leje.
Ejendomme med en lav kvadratmeterpris har typisk højere exit værdi afkast % end ejendomme med høj kvadratmeterpris, men omvendt mht. exit værdi afkastprocenten.
En længere DCF-beregning har flere drifts- og langsommere ombygning. For DCF-20 ca. 0,25% lavere exit værdi afkast%.
Referenceejd. skal være DCF-beregnet med samme DCF-periode som vurderingsejendommen for at kunne underbygge exit værdi afkast og BRL § 5 stk. 2 lejen på vurderingsejendommen.
Grønne markeringer er ejendomme solgt til nystiftet eller solgt fra likviderede A/B foreninger eller tidligere A/B foreninger.
Lilla markeringer er ejendomme solgt til en lavere kontant handelsværdi, end den foreløbige off. Grundvurdering.
Kilde: e-nettet, Wismann Property Consult A/S - analyseafdelingen, findes tillige på www.wismann-as.dk

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

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 **Likvideret A/B forening.**



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

15

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

16

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

17

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

18

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

19

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

20

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

21

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

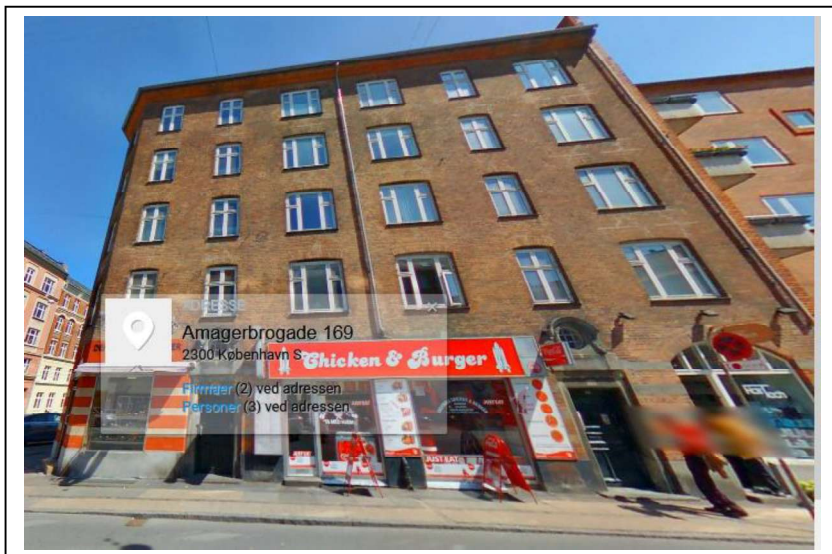
www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V,

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

Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

22

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

23

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

24

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

25

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

26

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%.

26. Vævergade 3 – nystiftet A/B forening d 11-08-2023



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.

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

27

27. Frederikssundsvej 78A, 2400 København NV, Likvideret A/B forening 06-10-2023. Handlet pris kr. 50 mio. Valuar Lars Wismann meddelte screeningsværdi kr. 46 mio. 4 mdr. inden handelen.



Pris pr. boligkvadratmeter kr. 28.153/m² med en LL§19 stk. 2 tidligere BRL § 5 stk. 2. leje på kr. 1.700/m² og en exit value afkast % på 3,38%.

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.

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

28

29. 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.

30. Rolfsvej 19



Tinglyst handlet d. 30-01-2024, kr. 43.343/m² for boligdelen kr. 10.000/m² for erhvervsdelen. Tinglyst efter Blackstone. Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr. 25.020.000 eller kr. 70.023/m² grundareal for en grund på 338 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

29

31. Gammel Kongevej 51



Tinglyst handlet d. 11-01-2024, kr. 50.987/m² for boligdelen kr. 30.000/m² for erhvervsdelen. Tinglyst efter Blackstone. Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr. 104.752.000 eller kr. 132.262/m² grundareal for en grund på 792 m².

Køberen var AKF 16 Aps. der betalte kr. 166.300.000 for en ejendom solgt af Arbejdernes Landsbank, som denne bank havde købt d. 18-01-2012 for kr. 55 mio. efter at samme bank havde finansieret ejendommen købt af en andelsboligforening for kr. 54 mio. tinglyst d. 25-05-2005, der i 2012 var blevet nødlidende.

Købesummen i 2012 kr. 55 mio. var ikke den korrekte kontante handelsværdi i 2012 til en nødlidende A/B forening. Købesummen kr. 166,3 mio. uden et forudgående udbud, solgt til hovedaktionærerne i Arbejdernes Landsbank, er en uforklarlig købesum.

32. Erik Menveds Vej 6



Tinglyst handlet d. 11-01-2024 til en besynderlig lav handelsværdi, kr. 16 mio. eller kr. 23.642/m² for boligdelen kr. 10.000/m² for erhvervsdelen.

Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr. 23.767.000 eller kr. 44.607/m² grundareal for en grund på 530 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

30

33. Gråbrødre Torv 5



Tinglyst handlet d. 10-06-2024 til en kr. 39,6 mio. eller kr. 55.556/m² for boligdelen kr. 100.000/m² for erhvervsdelen.

34. Nørre Voldgade 44



Tinglyst handlet d. 24-06-2024 til en handelsværdi, kr. 19,0 mio. eller kr. 52.632/m² for boligdelen. Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr. 14.556.000.

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

31

35. Fredensvej 44



Tinglyst handlet d. 23-08-2024 til en handelsværdi, kr. 28 mio. eller kr. 31.344/m² for boligdelen. Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr.25.068.000.

36. Møntergade 22



Tinglyst handlet d. 01-09-2024 til en handelsværdi, kr. 37 mio. eller kr. 36.339/m² for boligdelen kr. 30.000/m² for erhvervsdelen. Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr. 30.163.000.

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

32

37. Enghave Plads 20



Tinglyst handlet d. 01-10-2024 til en handelsværdi, kr. 54 mio. eller kr. 40.851/m² for boligdelen og kr. 30.000/m² for erhvervsdelen. Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr.42.283..

38. Bellahøjvej 164, 2720 Vanløse



Tinglyst handlet d. 23-12-2024 til en handelsværdi, kr. 12,75 mio. eller kr. 26.074/m² for boligdelen. Den foreløbige off. grundvurdering pr. 2023 kr. 11.788.000. Nykredit finansierede ejendommen med 60% belåning, korte F-rente lån og 100% afdragsfrihed. Køberen Bellahøj Aps., cvr 45192741, er et i 2024 nystiftet tomt anpartsselskab.

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

33

39. Værnedamsvej 15-17, Gammel Kongevej 85, 1819 og 1850 Frederiksberg C



**Værnedamsvej 15-17, Gammel Kongevej 85,
1819 og 1850 Frederiksberg C**

Tinglyst handlet d. 08-05-2025 til en handelsværdi, kr. 171,5 mio. eller kr. 33.055/m² for boligdelen og kr. 20.000/m² for erhvervsdelen. Den foreløbige off. grundvurdering pr. 01-01-2023 kr. 181.469.000 eller 106% af købesummen. Køberen er AKF 16 Aps., hvor de bagvedliggende ejere er en række fagforeninger: HK Danmark, Fagligt Fælles Forbund, Fagbevægelsens Hovedorganisation, ARBEJDERBEVÆGELSENS KOOPERATIVE FINANSIERINGSFOND, Dansk Metalarbejderforbund.

AKF 16 Aps. var også køberen til genboejendommen beliggende Gammel Kongevej 55 m.fl., der blev købt af ejerne bagved Arbejdernes Landsbank, der pudsigt nok er de samme 5 faglige organisationer.

I efteråret 2024 fusionerede Arbejdernes Landsbank med Pensam Bank, der ejes af Pensam, der ejes af FOA – Fag og arbejde.

Begge handler forekommer mig besynderlige idet den første handel Gammel Kongevej 55 m.fl. forekommer mig handlet til en pris i den absolut høje ende og den anden handel i den absolut lave ende af de sædvanlige handelspriser.

Men vi aktører i det Københavnske ejendomsmarked, må i respekt for tidligere Skatteminister Jeppe Bruus, 12-06-2024 respekterer at kun en handel viser den rette værdi på en ejendom.

Jeppe Bruus er siden afløst af Rasmus Stoklund som ny Skatteminister.

**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

34

Ahlefeldtsgade 18, 18 A – en højest besynderlig handel:



Ahlefeldtsgade 18, 18 A, 1359 København K.

Ejere:

Abrahamsen, Henriette (25.0%)
Barlebo, Heidi Christiansen (12.5%)
Christiansen, Carl Esben Holger N (6.25%)
Christiansen, Carl Peter Scheibin (12.5%)
Christiansen, Carl Philip Bæk (12.5%)
Christiansen, Constance Thyra G (4.17%)
Christiansen, Ellen Louise Nyboe (6.25%)
Christiansen, Emmy Cordelia Giertz (4.17%)
Christiansen, Robert Jacques Giertz (4.17%)
Christiansen, Sigrid Kamilla Nyboe (6.25%)

Tinglyst handlet d. 15-12-2021 til en handelsværdi, kr. 10,55 mio. alene for ½-delen af ejendommen et arvebo. Den off. ejendomsværdi var pr. 01-01-2020 kr. 21,700.

Ejendommen er p.t. til salg for kr. 85 mio. igennem erhvervsmægler:

GOTTLIEB+PARTNERS A/S

Store Strandstræde 19

1255 København K

T: +45 88 77 40 45

info@gottliebpartners.dk

www.gottliebpartners.dk



GOTTLIEB+PARTNERS

Bestyrelsesformanden er advokat Knud Foldschack

Vi har ikke set denne ejendom annonceret i f.eks. Børsen Ejendomme og udbudsprisen osrer langt væk af, at der er nogle arvingsejere, der blot skal have solgt arvesølv og så en såkaldt erhvervsmægler (enhver kan betegne som erhvervsmægler), der blot skal have ejendommen skippet af og sikre sig et mæglersalær.

Der er tilbudspligt på ejendommen. Kan de kun 13 boliglejer der for de 9 sidder med symbolske boliglejer, der for en 200 m2 luksuslejlighed er de samme kr. 9.000/md. som ATP tager for en studiebolig på 32 m2 ved Metroens endestation langt ude i Ørestaden, løfte en selvfinansiering på ca. 30% af ejendommens købesum, så er det oplagt at stifte en ny Andelsboligforening.

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.

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

35

Når valuar John Lindgreen, MDE Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening og valuar Knud Egehoved, MDE på én og samme bygning, Aurikelvej 4-14 og Aurikelvej 2, og dette forhold er fremlagt direktør Ole Hækkerup, MDE, uden den mindste reaktion og disse to valuarer er mere end 50% fra hinanden i værdi afslører det at værdiansættelser blandt valuarerne MDE er meget langt fra at kunne levere et professionelt og ens vurderingsarbejde.

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 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 kartelvirksohmhed.

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 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.

**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

36

DCF metoden variable	laveste værdi	højeste værdi	Kilde:
typisk ejendom, DFC 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 formentlig 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.

Vi indberetter løbende til Dansk Ejendomsmæglerforening de groveste eksempler på valuarer, der ikke følger regelsættet, ikke har DCF beregnede deres referencehandler og i reglen værdiansætter A/B foreningernes ejendomme til værdier langt under Vurderingsstyrelsens foreløbige off. grundværdi og de priser som tilsvarende ejendomme handles til.'

Valuar Emil Egkilde, MDE, STAD, vurderede således ejendommen tilhørende A/B Langelandsvej 43, 2000 Frederiksberg:

VALUARVURDERET TIL: KR. 19.400.000

VED 4,90% AFKAST, SVARENDE TIL 29.892 KR./KVM.

VURDERINGSDATO 30.06.2024

Ingen af denne valuars kun 4 referencehandler var DCF-10 beregnede, anførte ikke DCF-10 exit value afkastprocenten 2,90% + 2,00% i inflation, og den mest oplagte reference Langelandsvej 19, var åbenlyst ikke anvendt til værdiansættelsen.

4.7.1 Referenceejendomme til at underbygge værdiansættelsen

Adresse	Handlet d.	Pris	Opført år	Bolig Kvm	Erhverv Kvm	Kr/kvm
Hollændervej 13, 1855 Frb C	02.05.2022	32.100.000	1897	1.011	0	31.751
Grundtvigs Sidevej 2, 1865 Frederiksberg C	01.08.2022	31.500.000	1887	964	232	26.338
Langelandsvej 17, 2000 Frb.	01.01.2022	35.000.000	1895	798	0	43.860
Frederik VII's Gade 5, 2200 København N	01.05.2022	26.325.000	1840	925	75	26.325

Alle 4 referencer belastet med Blackstoneindgrebet værdireducerende 15-årige karens.

Folketingets Boligudvalg er ved at vågne og har inviteret os til foretræde d. 23-10-2025.

**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

37

Realkreditinstitutternes belåningsværdier = den kontante handelsværdi:

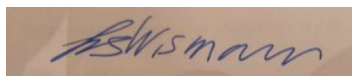
Desværre har det vist sig, **at realkreditinstitutterne kun nødtvungent meddeler belåningsværdien på en ejendom.** Hertil, at belåningsværdien typisk kun er nede omkring 30%-70% af de priser som tilsvarende boligejendomme tinglyses og handles til. Men der er også eksempler på grove overvurderinger især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