

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

Februar 2026 - nyhedsbrev

betænk en ven med vores artikler

Kære : Andelshaver, A/B bestyrelse,
ejendomsadministrator,
revisor, bank eller realkredit.

www.wismann-as.dk

Læs på hjemmesiden – fakta og dokumentation:
Mobil 4088 1998 – ring gerne

Planlagte ferier er i ugerne 12-15,
28-33 og 38-39, 2026.

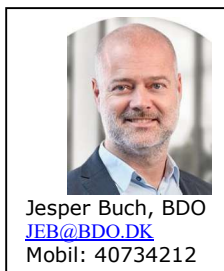
Normal svartid og levering på 5 dage, kan
derfor blive længere grundet ferie.



Vores vurderinger vil være gyldige frem til d. 14. december 2041: A/B valuarvurderinger efter ABL Andelsbolig Lovens §5 stk. 2 litra b, er gyldige til beregning af andelskronen i op til 42 mdr. efter datering. **Valuar Lars Wismann**, skal først pensioneres **d. 14. juni 2038**, hvor jeg fylder 80 år. Mit daglige arbejde holder mig virksom, det holder hjernen skarp og mine klienter **ca. 800 faste A/B foreninger** er glade ved mit vurderingsarbejde og mine gode råd. Jeg er fysisk i topform, sund og rask på sjæl og på legeme. Derfor vil min sidste vurdering være gyldig frem til d. 14. december 2041.

FT Finanstilsynets Vurderingsbekendtgørelse BEK807/2022 §18 stk. 5 meddeler, at bank/realkredit uden referencehandler kan værdiansætte en ejendom til hørende en A/B forening til 75% af kvadratmeterpriserne for tilsvarende ejerboliger. Hvorfor gør Bankerne så ikke det? I stedet meddeles værdier helt ned til 40% af Ejerlejlighedspriserne. Der er **ingen troværdighed** i et vurderingsresultat uden åbenhed om vurderingsgrundlaget. **Direktør Louise Mogensen FT**, er tidligere direktør i Nykredit koncernen, og hendes vurderingsgrundlag er så simpelt, at **en kvik skolepige i sjette klasse** på få minutter kan meddele ejendommenes korrekte værdier. De bevidst ofte meget lave bankværdier bruges til at give afslag på lån og på at stramme lånevilkårene, retfærdiggøre høje priser.

Berlingske Tidende d. 27-05-2025: "Alle siger, at Lars Wismann vurderer for højt. Ingen siger, at Lars Wismann vurderer forkert." Det udtalte alle 5 ledende branchepersoner. Vi inviterede alle 5 til et dialogmøde. Alle 5 afviste vores anmodning. Det kaldes magtens arrogance. Det er nemt at miskreditere andre, når man hverken vil forklare sig eller indgå i en dialog. Alle 5 ved, at **vores utrættelige budskaber** om vilkårlige valuarvurderinger, der ikke følger det nationale regelsæt, **er korrekte**. Alle 5 bekræftede, at vi vurderer korrekt. Vurderer vi korrekt, så må de andre vurdere forkert. Det har vi da også 3 domstolsafgørelser på!



Valuarvurderinger du kan stole på – følger regelsættet og bygger på referencehandler!
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

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

2

A/B foreningernes uforståelige valuarvurderinger: I Bagsværd er boligpriserne ca. 45% af, hvad de er i brokvartererne, Indre Nørrebro kr. 83.000/m². Bagsværd ved S-tog, kr. 37.000/m².

Valuar Emil Egkilde, MDE, STAD vurderede pr. 31-12-2024 A/B Bagsværd til kr. 42.900/m² eller **116% af ejerlejlighedspriserne**. Samme **valuar Emil Egkilde**, vurderede A/B Sankt Kjeld Plads til kun til kr. 26.400/m² eller kun **44% af priserne på tilsvarende ejerboliger**.

Valuar Lone Thuen, MDE, EDC Erhverv vurderede A/B Ryparken, 2100 Ø, til kr. 21.100/m² eller kun 34% af priserne på tilsvarende ejerboliger eller kun 65% af Vurderingsstyrelsens foreløbige off. grundvurdering.

AB Vævergade 3, 2200 N, blev stiftet som ny A/B forening d. 11-08-2023 med en **købesum på kr. 46.500/m²** eller 132% af den off. grundvurdering og 68% af priserne på tilsvarende ejerboliger. Vores vurderinger på Indre Nørrebro matcher priserne på referencerne Vævergade 3, og den likviderede tidligere A/B Nørrebrogade 8. De 5 tidligere omtalte branchepersoner er alle bekendte med de absurde, vilkårlige værdiansættelser og gør ingenting.

A/B valuarernes vilkårlige vurderinger:	AB Bagsværd Hovedgade 132 m.fl.	AB Sankt Kjelds Hus	A/B Langelandsvej 43	A/B Ryparken	AB Saxogade 8	Gl. Kongevej 162	A/B Vævergade 3	A/B Nørrebrogade 8
Valuar	Emil Egkilde	Emil Egkilde	Emil Egkilde	Lone Thuen	Hans Trebbien	Peter Ryaa	nystiftet	likvideret
Firma	STAD	STAD	STAD	EDC Erhverv	Hans Trebbien	Valuaren	A/B	A/B
Vurderingsdato:	31-12-2024	31-12-2023	30-06-2024	02-10-2024	20-03-2024	31-08-2025	11-08-2023	29-03-2021
Post nr.	2880	2100	2000	2100	1662	1850	2200	2200
DCF-varighed, antal år	15	15	10	15	15	20	10	10
Antal boliger	38	138	10	402	27	28	12	14
DCF exit value %	3,55%	3,10%	2,90%	4,00%	3,25%	3,15%	2,36%	2,60%
LL §19 stk. 2 leje	1.745 kr.	1.465 kr.	1.645 kr.	1.650 kr.	1.515 kr.	1.700 kr.	1.800 kr.	1.650 kr.
Ejerlejlighedspriser	34.264 kr.	60.500 kr.	67.000 kr.	62.300 kr.	69.000 kr.	95.000 kr.	68.900 kr.	61.700 kr.
BEK 807/2022 §18 stk. 5	25.698 kr.	45.375 kr.	50.250 kr.	46.725 kr.	51.750 kr.	71.250 kr.	51.675 kr.	46.275 kr.
Off. grundvurdering 2023/m ² bolig	18.612 kr.	33.233 kr.	35.854 kr.	33.376 kr.	34.753 kr.	32.834 kr.	35.282 kr.	32.439 kr.
Valuarværdi/m ² bolig	42.941 kr.	26.406 kr.	29.892 kr.	20.528 kr.	25.610 kr.	32.656 kr.	46.706 kr.	50.545 kr.
Valuarværdi i % af off. grundværdi	231%	79%	83%	62%	74%	99%	132%	156%
Referencernes antal	4	4	4	5	7	4	35	35
Referencernes DCF exit value %	ingen	ingen	ingen	ingen	ingen	ingen	2,50%	2,6
Referencernes maks. m ² -pris	33.000 kr.	33.890 kr.	43.860 kr.	24.814 kr.	33.337 kr.	35.422 kr.	53.000 kr.	53.000 kr.

Valuar Emil Egkilde, MDE, STADs, værdiansættelse af ejendommen tilhørende A/B Bagsværd Hovedgade 132 m.fl. skiller sig fuldkommen ud fra de andre 5 valuarvurderinger. Emil Egkilde har både overset, at BBR tallene med garanti er ca. 15% for høje i forhold til arealerne jf. foreningens årsregnskab 2024 side 24. Hertil er DCF-15 exit value afkastprocenten ikke underbygget i referencer og ejendommen er beregnet med stabil leje fra år 1. Anvendelsen af en DCF-15 beregning er derfor meningsløs.

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.

Ingen af de 6 A/B valuarer har DCF beregnet deres referencehandler, der ikke anføres med DCF-exit value afkastprocent og derfor ikke opfylder kravene i Bekendtgørelsens §6 stk. 2. Valuarerne har således trukket deres DCF-exit value afkastprocenter ud af den blå luft.

De anvendte DCF-exit value afkastprocenter varierer fra 2,90% til 4,00% og LL§19 stk. 2 lejer fra kr. 1.465-1.645/m².

Valuar Lone Thuen, MDE, EDC Erhverv, med den ikoniske ejendom A/B Ryparken skiller sig fuldkommen ud med DCF-15 exit value afkastprocent på 4,00%, og en værdi på kun 62% af blot grundværdien pr. m² bolig. Lone Thuen mener således at en dejlig ejendom på det langt

Valuarvurderinger du kan stole på – følger regelsættet og bygger på referencehandler!

Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

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

3

dyrere 2100 Østerbro er under ½ værdi pr. kvadratmeter af valuar Emil Egkilde for en ejendom ude i det langt billigere Bagsværd.

Valuar Hans Trebbien, MDE, har A/B valuarvurderet ejendommen tilhørende A/B Saxogade 8 uden at have én eneste referencehandel. Jf. Østre Landsrets Dom 01-03-2017 er vurderingsrapporten slet ikke berettiget til salær.

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

Denne analyse og nyhedsbrevet er sendt til alle valuarerne samt til de 5 brancheorganisationer nævnt ovenfor. Jeg har samtidig anmodet om, at vi alle samlet for at sikre ens og retvisende A/B valuarvurderinger, fremfor det rene vilde vesten.

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

Kilde: **Emil Egkilde STAD, tidligere navn Emil Ozol Ellekilde**, STAD, Valuarvurdering A/B Langelandsvej 43. Det burde være indlysende for enhver at en kvadratmeterpris ikke opfylder bekendtgørelsens §6 stk. 2 om at referencerne skal underbygge afkastprocenten og her menes der exit-value afkastprocenten.

Domspraksis over udueligt vurderingsarbejde og DE's monopol på at udpege skøns mænd selv i sager anlagt ved domstolene anlagt imod DE's egne medlemmer:

Følgende valuarer har som de af DE udmeldte skøns mænd udarbejdet så ringe vurderingsarbejder, at dommerne har meddelt det som helt uanvendeligt. Daværende næstformand i DE Michael Hartmann blev dømt ved Østre Landstret til at tilbagebetale kr. 146.000 i uretmæssigt salær:

Valuar John Lindgreen, MDE, Home Erhverv, A/B Randborg

Valuar Peter Winther, MDE, Colliers, A/B Ringertoften

Valuar Michael Hartmann, MDE, Egeskov og Lindquist, A/B Blidahlund og Esperancegården.

Ingen af sagerne blev mig bekendt omtalt i Ejendomsmægleren.

A/B Valuar søges til partnerskab! Vi søger en valuar med faglige kompetencer blandt byens bedste! En ambitiøs person, der arbejder selvstændigt, følger det nationale regelsæt, værdiansætter A/B ejendomme og rådgiver i andelshavernes økonomiske interesse.

A/B foreningernes mine loyale og trofaste kunder: Vi kontaktes ca. 2 gange hver uge, af nye potentielle klienter, der ønsker at høre om deres skjulte formuer, værdien på deres ejendomme og vejen til lavere boligydelse. Efter modtagelse af en kopi af seneste årsregnskab, GF referat, teknisk tilstandsrapport og seneste valuarvurdering, går vi i gang med analysen en såkaldt screeningsmeddelelse. Vi forklarer, hvordan A/B foreningen kan optimere sin drift, sin finansiering, nedsætte boligydelsen og hæve andelskronen. Husk, at det er generalforsamlingen og ikke valuar, der beslutter andelskronen og boligydelsen.

Foretræde for Folketingets Boligudvalg d. 20-11-2025: Vores budskab var, at Folketinget ligeså godt straks som senere giver priserne fri på andelsbeviser. I København er

Valuarvurderinger du kan stole på – følger regelsættet og bygger på referencehandler!

Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

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

4

der ca. 140.000 andelsboliger/beviser, der med enkelte undtagelser, er et lukket marked, hvor familie- vennerelationer og penge under bordet er vejen til gode og billigere boliger.

Glem dog alt om "andelstanken", der er en skrøne. Jeg fremlagde mange absurde eksempler til Boligudvalgets medlemmer. Der var ingen interesse. Mine budskaber er ubekvemme. Efter kun 8 minutter takkede udvalget mig for mit fremmøde og det var total spild af min tid. Men tro mig, at før eller siden kommer der fri priser på andelsbeviser! Fri priser giver mening.

Nykredit tilbyder de markant billigste realkreditlån til A/B-foreningerne:

Nykredit tilbyder til ny kunder med lån under kr. 20 mio. bidragssatser på 0,30% inkl. 0,15% i kundekroner. Stort set alle får 100% rabat på stiftelsesprovisionen. RD er absolut prisførende med bidragssatser på 0,60% og helt op til 1,28%. Nordea Kredit og Jyske Realkredit ligger mellem 0,40%-055%. Vores analyse er entydig – skift til Nykredit. Ved et lån på kr. 20 mio. er besparelsen hos Nykredit fremfor RD ikke under 0,20% eller kr. 40.000 p.a. Over 30 år er det kr. 1,2 mio.

Alle realkreditterne har fuldkommen uigennemsigtige prisstrukturer. De fleste ejendomsadministratorer, søger alene lån hos kun ét realkreditinstitut og søger ikke altid hos den billigste, der i dag er Nykredit. ABF Andels Boligforeningernes Fællesrepræsentation, ved direktør Jan Hansen, burde udføre en analyse på prisstrukturen i A/B foreningerne.

Hvad er en valuarmægler, en erhvervsmægler og en ejendomsmægler:

Hverken betegnelsen valuarmægler, eller erhvervsmægler, er en beskyttet titel, der forudsætter den mindste form for kompetencegivende uddannelser. Enhver løjser, eller en markedsøgler kan ved at købe sig et jakkesæt hos Jardex kalde sig for valuarmægler eller erhvervsmægler.

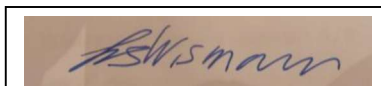
Derimod er betegnelsen ejendomsmægler en beskyttet titel, der alene kan anvendes af en person, der har gennemført uddannelsen til ejendomsmægler svarende til 120 ECTS points eller 2 års fuldtidsstudie. Valuar eller diplomvaluar er også en beskyttet titel, der forudsætter tillægsuddannelsen ovenpå ejendomsmægleruddannelsen og har en varighed på 30 ECTS points eller 6 mdr. fuldtidsstudie.

MRICS står for Member of Royal Institute og Chartered Surveyors, det er en engelsk certificering, der har intet at gøre med A/B valuarvurderinger efter det danske nationale regelsæt Andelsboliglovens §5 stk. 2 litra b, Bekendtgørelsen og Vurderingsvejledningen.

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

Med ønsket om et forsat godt 2026

Kom gerne ind til en gratis masterclass



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

Valuarvurderinger du kan stole på – følger regelsættet og bygger på referencehandler!

Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!