

# Wismann Property Consult A/S

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

## Annoncer i Ekstra Bladet fra 21-09-2016

### A/B-Valuarvurderinger

"Et DE lotteri med undervurderinger"

**Gi'r tab for andelshaverne!**

**DE Dansk Ejendomsmæglerforening's valuarer**

Østre Landsret og DE, Kbh. 2400 NV u/bad kr. 23.400/m<sup>2</sup>

2920 Charlottenlund- luksus/sundudsigt kr. 12.000/m<sup>2</sup>

**DE's valuarvurderinger forkastes hyppigt ved domstolene!**

Førte i 2009 til erstatning på kr, 2,3 mio. i A/B Laubsgården.

DE idømt kr. 25 mio. i bøder i feb-2016 af **SØIK**  
Bagmandspolitiet for kriminel kartelvirksomhed.

Læs analysen om hvem, der er DE's lavværdi valuarer!

[www.wismann-as.dk](http://www.wismann-as.dk) læs vore artikler:

Lars Wismann: cand. merc., ejendomsmægler & valuar

Tlf.: 4088 1998, eller [lw@wismann-as.dk](mailto:lw@wismann-as.dk)

Åboulevard 1, st., 1635 København K.

## Wismann Property Consult A/S

**DE** Dansk Ejendomsmæglerforening er den normgivende forening, der har ansvaret for valuarvurderingsnormen.

Denne vurderingsnorm skal bruges, når valuaren skal finde den kontante handelsværdi for din A/B foreningsejendom.

Det er ikke ligegyldigt om værdien sættes til kr. 12.000/m<sup>2</sup> eller kr. 24.000/m<sup>2</sup>.

Det er værdien på ejendommen, der sætter andelskronen.



**Steen Winther Pedersen** og **Torben Strøm**  
seneste to formænd for DE.Kartelvirksomheden!  
Straffet af SØIK Bagmandspolitiet feb-2016.  
Bøder kr. 25 mio. **Torben Strøm**: Jeg angrrer intet.  
Synes du, at de ser fromme ud?

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

## Valuarvurderingen (den kontante handelsværdi):

Nærværende vurdering skal af rekvirenten bruges til ansættelse af ejendomsværdien på en andelsboligforenings ejendom jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra b) jf. nedenstående, hvor lovtæksten er anført:

ABL § 5. Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2. Ved opgørelsen af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:

- Anskaffelsesprisen.
- Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
- Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 2 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 3. Til de i stk. 2 anførte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efteranskaffelsen eller vurderingen.

## Ingen respekt for Østre Landsret:

Valuar **Jette Lundsgaard** MDE forklarede i Lyngby Ret d. 23-08-2016, at Østre Landsret måtte have begået en fejl, da retten ved kendelse d. 26-06-2014 stadfæstede den kontante handelsværdi til kr. 562,5 mio. for A/B Ringertoften.

Det var godt nok, hvad Dansk Ejendomsmæglerforening mente, var den korrekte værdi.

Ejendommen var da også handlet til kr. 456 mio., men også denne værdi var for høj. Den korrekte værdi skulle ifølge valuar **Jette Lundsgaard** MDE være kr. 270 mio. Halv værdi af Østre Landsret.

Valuar **Jette Lundsgaard** MDE byggede sin vurdering på sin mavefornemmelse. **Jette Lundsgaard** MDE respekterer ikke Østre Landsret ej heller sin egen forening Dansk Ejendomsmæglerforening DE.

Valuar **Jette Lundsgaard** er en af DE's håndplukkede skønsmænd i sager ved domstolene om den korrekte kontante handelsværdi. Altså når der skal findes en bevidst lav valuarværdi.



**A/B Ringertoften**  
**2400 Kbh. NV., opført 1933,**  
**½-delen af lejlighederne**  
**uden eget bad**  
**Ø.L.D. 26-06-2014**  
**kr. 23.400/m<sup>2</sup> yield 1,85%**

Sagen blev tabt i Byretten.  
Vundet i Landsretten af advokat  
**Thomas Dall Jensen**

Valuarerne **Jette Lundsgaard**  
og **Michael Hartmann** MDE  
havde i begge i 2009 vurderet  
samme til kr. 11.500/m<sup>2</sup> –  
eller mindre end 50% af kor-  
rekte værdi!

**Østre Landsrets Dommen** er  
fejlagte iflg. **Jette Lundsgaard**

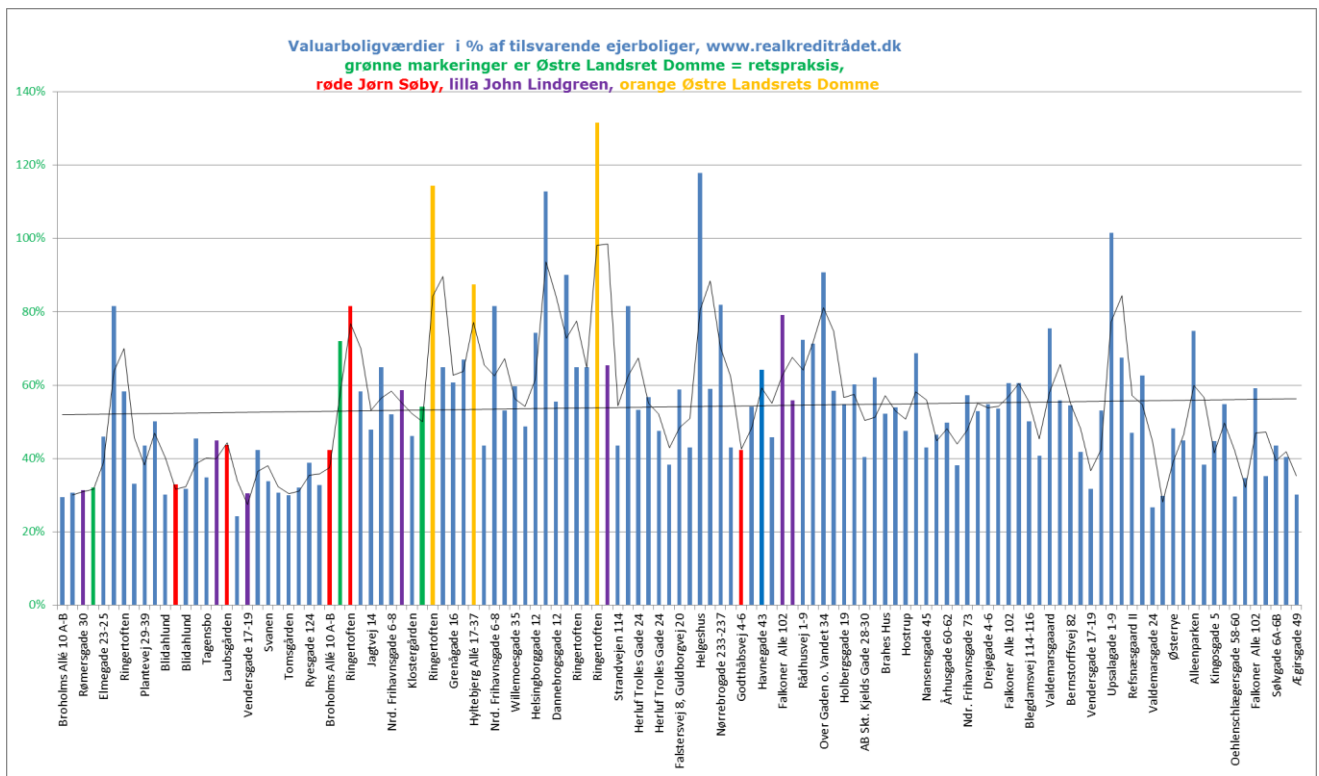
**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling**  
**Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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

## Valuarvurderinger som vinden den blæser:

Den gode tommelfingerregel er gå på [www.realkreditraadet.dk](http://www.realkreditraadet.dk). Træk i boligstatistikken på handlede ejerlejligheder. Da 2/3 af alle handlede boligejendomme købes af lejerne for, at de kan stifte en A/B foreningen, så handles boligejendomme i niveau 50%-75% af m<sup>2</sup> priserne på tilsvarende ejerlejligheder.



Hvorfor varierer valuarernes vurderinger så fra 30% til 130% til priserne på tilsvarende ejerlejligheder? Det er der masser af søforklaringer på, men ingen gode forklaringer.



Valuar **John Lindgreen** MDE  
Direktør i Home Erhverv  
DE's absolut foretrukne skønsmand  
Leverer byens laveste valuarvurderinger

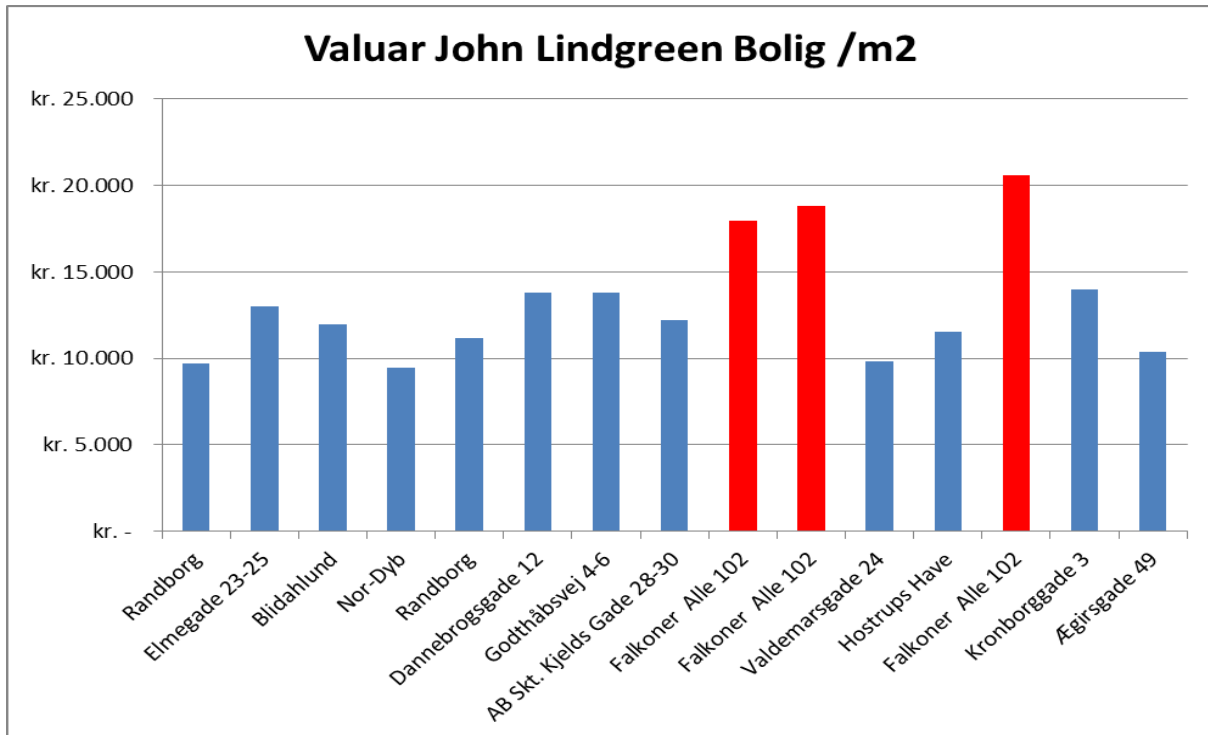


Advokat **Thomas Dall Jensen** – manden er farlig!  
Overbeviste dommer **Ulrik Finn Jørgensen**  
Lyngby ret om, at en AB ejendom med penthouselejligheder og udsigt over Øresund kun har halv værdi af en ejendom uden bad i 2400 Kbh. NV.

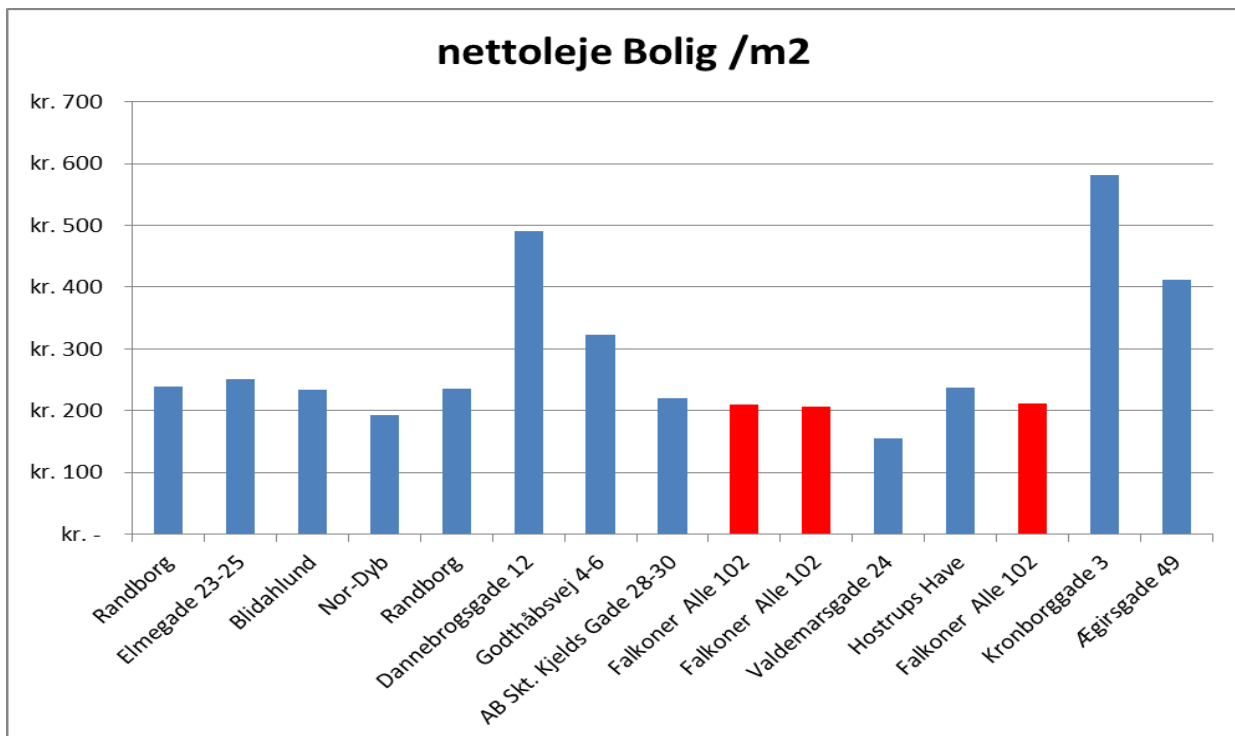
**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling**  
**Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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



De røde ejendomme er A/B Falkoner Allé 102. Der bor **Lene Andersen MDE**. Hun er et fremstående medlem af DE og ønskede en høj valuarværdi. Det fik hun.

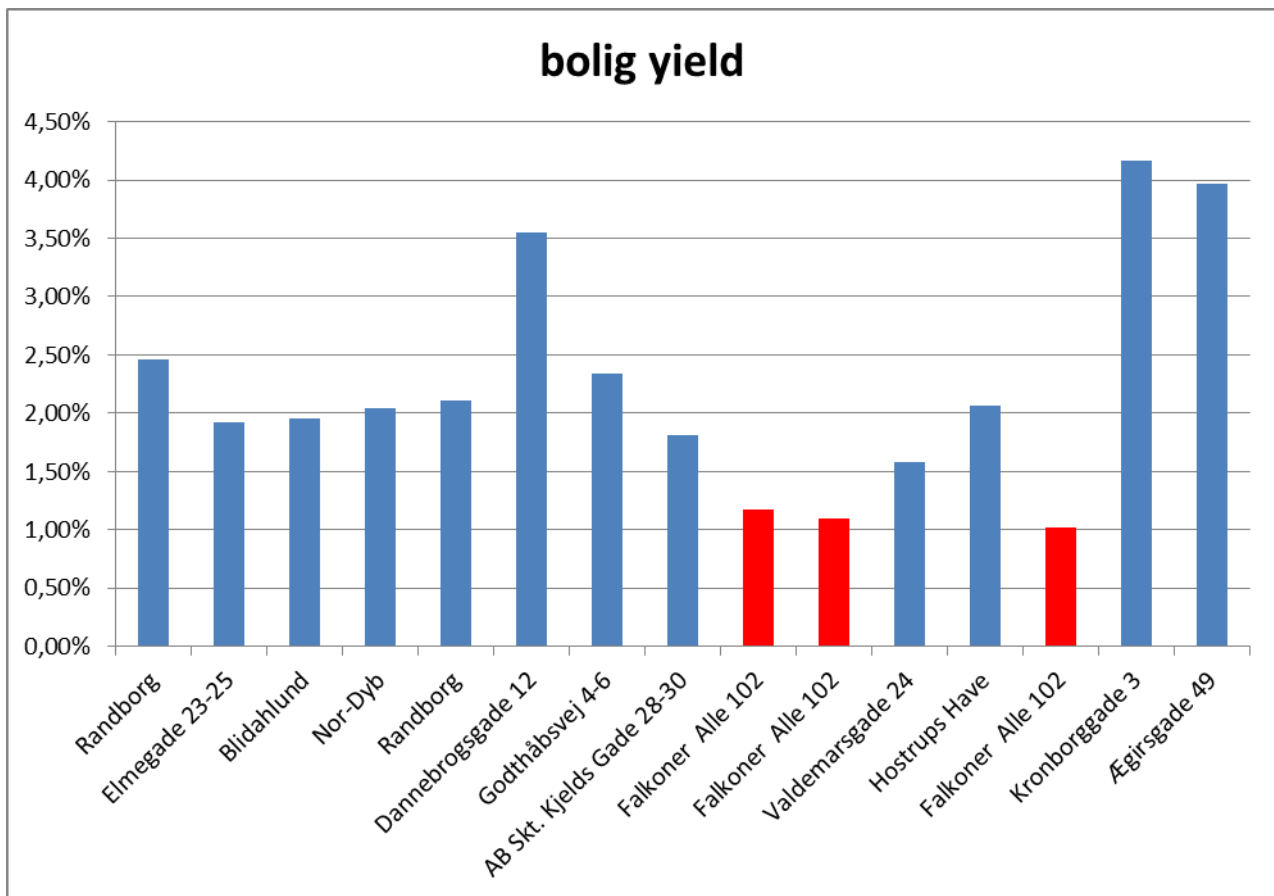


Valuar **John Lindgreen** kan få ejendomme med lav nettoleje til at få høj værdi om omvendte. Det er fordi valuarvurdering for **John Lindgreen** sker ved beregning og vidt forskellige afkastprocenter. Se næste side.

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

# Wismann Property Consult A/S

[www.wismann-as.dk](http://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



Når man beregner den kontante handelsværdi efter en beregning som John Lindgreen sættes nettoboliglejen i tælleren og afkastprocenten/yield i nævneren på en brøk. Resultatet er så den (nettoleje/yield=kontante handelsværdi).

Derfor kunne **John Lindgreen** få ejendommen Falkoner Allé 102 med en nettoboligleje på kr. 210/m<sup>2</sup> til at få den kontante handelsværdi på kr. 0.600/m<sup>2</sup>. Hokus Pokus man siger bare, at den professionelle investor ville have 1,02% i startafkast. På andre boligejendomme bruger han 4,14%. **Yield-Lotteri!**

Men hvad så med Ægirsgade 49, hvor netto boligelejen var det dobbelt. Jo der sagde **John Lindgreen**, at hans mavefornemmelse betingede en yield på det 4-dobbelte eller 4,14%. DE er den normgivende forening.

---

## **Valuarvurderinger skal være underbygget med referenceejendomme:**

Vurderer valuaren ud fra afkastprincippet, så skal afkastprocenten i hans referencer matche afkastprocenten på referencerne. Det gør de sjældent/aldrig og dermed er vurderingen ikke underbygget.

**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

Det er også udpræget, at valuaren hævder, at ikke to ejendomme er sammenlignelige. Uden referenceejendomme vurderes ud fra valuarens mavefornemmelse.

Det er ikke vanskeligt at finde referenceejendomme. Det er heller ikke vanskeligt at dokumentere til hvilke priser man handler A/B beviser. Har valuaren valuarvurderet meget for lavt fører det til penge under bordet.

I mange A/B foreninger er priserne på andelskronen og de priser som køberne vil betale at det fører til penge under bordet. Køber tilbyder så at betale f.eks. kr. 200.000 for mosters gamle klædeskab.

## **Her er de aktuelle udbudspriser på boligejendomme. Er din valuarvurdering lavere end disse, så snydes du for store værdier, når du sælger dit andelsbevis:**

Ejendomme til salg i indre Frederiksberg (postnummer 1800-1999)						www.oline.dk d. 19-04-2016			
Adresse	Opført	Vurdering	Udbudspris	Areal bolig	Areal erhverv	m2-pris bolig	m2-pris erhverv	Afkast-procent	
Allegade 4	1850	12.900.000	23.800.000	827	137	25.466	20.000	2,50%	
Steenwinkelsvej 12	1892	10.100.000	20.000.000	840	0	23.810	0	4,10%	
Gammel Kongevej 143	1875	33.000.000	44.000.000	840	274	40.964	35.000	3,92%	
*H.C. Ørsteds Vej 39A	1875	19.200.000	26.900.000	761	252	28.063	22.000	1,88%	
Allégade 13	1942	21.300.000	48.000.000	354	1.000	36.723	35.000	3,17%	
Gennemsnit						31.005			

\*erhverv anført til 50% da kun 198 m2 er i stueplan

Ejendomme til salg i København Ø (postnummer 2100)						kilde: www.oline.dk, d. 11-08-2016			
Adresse	Opført	Vurdering	Udbudspris	Areal bolig	Areal erhverv	m2-pris bolig	m2-pris erhverv	Afkast-procent	
Marstalsgade 26	1903	16.900.000	23.500.000	985	0	23.858	0	3,24%	
Århusgade 12	1901	19.600.000	35.000.000	1.080	208	29.519	15.000	3,35%	
Landskronagade 56	1902	14.400.000	9.500.000	456	0	20.833	0	4,27%	
Haraldsgade 44	1926	6.100.000	7.500.000	323	73	19.830	15.000	3,94%	
Webersgade 1	1882	14.800.000	39.864.000	1.133	304	28.477	25.000	2,83%	
Fanøgade 35	1908	15.300.000	30.000.000	795	87	37.736	0	4,20%	
Gennemsnit						26.709			

Ejendomme til salg på København N (postnummer 2200)						www.oline.dk d. 05-09-2016			
Adresse	Opført	Vurdering	Udbudspris	Areal bolig	Areal erhverv	m2-pris bolig	m2-pris erhverv	Afkast-procent	
Jagtvej 101	1924	29.000.000	kr. 54.900.000	1.491	459	27.586	30.000	3,70%	
Åboulevard 36	1870	23.100.000	kr. 21.500.000	1.150	0	18.696	0	3,25%	
Hillerødgade 10	1900	49.500.000	kr. 55.000.000	3.157	0	17.422	0	2,72%	
Nørrebrogade 48	1858	20.700.000	kr. 20.000.000	686	246	22.700	18.000	3,70%	
Nørrebrogade 154	1884	45.700.000	kr. 68.000.000	1.640	793	31.793	20.000	3,10%	
Gennemsnit						23.639			

**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

Ejendomme til salg i København K (postnummer 1000-1473)					www.oline.dk d. 11-08-2016			
Adresse	Opført	Off. Vurdering	Udbudspris	Areal bolig	Areal erhverv	m2-pris bolig	m2-pris erhverv	Afkast-procent
Badstuestræde 4	1797	8.700.000	9.750.000	252	84	27.024	35.000	3,18%
Borgergade 30	1962	151.000.000	185.000.000	9.173	1.006	18.523	15.000	2,96%
Overgaden O. Vandet 102	1964	88.000.000	135.000.000	8.687	0	15.540	0	2,21%
Skindergade 20	1838	25.500.000	26.000.000	584	258	33.476	25.000	3,14%
Dronningensgade 17	1890	8.300.000	8.700.000	504	0	17.262	0	3,00%
Skindergade 40	1838	18.100.000	23.000.000	765	33	28.987	25.000	6,00%
Amaliegade 24	1896	50.000.000	53.000.000	1.546	1.004	24.541	15.000	4,00%
Landemærket 7	1871	8.150.000	12.500.000	276	144	29.638	30.000	3,70%
Nørre Gade 18	1812	35.000.000	38.000.000	748	689	23.168	30.000	4,87%
Ny Adelgade 3	1874	23.200.000	42.000.000	811	402	39.396	25.000	3,77%
Frederiksborggade 52	1878	0	30.000.000	809	889	17.303	18.000	5,00%
Sølvgade 90	1882	13.000.000	28.500.000	1.270	278	18.939	16.000	3,79%
Gyldenløvesgade 14	1881	35.500.000	42.000.000	1.983	200	20.171	10.000	2,41%
Nørregade 4	1811	14.100.000	15.000.000	200	460	29.000	20.000	3,00%
Lille Strandstræde 9	1754	4.400.000	14.000.000	305	54	43.246	15.000	4,10%
Nørre Farimagsgade 54	1884	4.022.100	43.000.000	1.359	273	26.820	24.000	3,01%
Webersgade 1	1882	14.800.000	39.864.000	1.133	304	28.477	25.000	2,83%
Gennemsnit						25.971	21.643	4,13%

## Disse spørgsmål skal du stille til din valuar:

- 1) Meddeler du din klient en indikativ kontant handelsværdi inden vi indgår en aftale om valuarvurdering?
- 2) Respekterer du niveauet for den kontante handelsværdi pr. kvadratmeter som fastsat af Østre Landsret ved A/B Ringertoften 26-06-2014 kr. 23.400/m<sup>2</sup> og A/B Hyltebjerg Allé 17-37 ØLD 07-11-2011 kr. 19.400/m<sup>2</sup>?
- 3) Er du bekendt med forligssagen A/B Laubsgården, hvor DE accepterede udbetaling af kr. 2,3 mio. erstatning efter valuar **Mads Munchs** MDE havde underprismålt ejendommen?
- 4) Vurderer du efter kvadratmeterprincippet, afkastprincippet eller DCF princippet?
- 5) Hvormange referenceejendomme underbygger du din vurdering med?
- 6) Hvilke oplysninger skal du have om leje og drift på dine referenceejendomme for at de kan anvendes?
- 7) Matcher værdierne i dine referenceejendomme din kontante handelsværdi ud fra dit vurderingsprincip?
- 8) Er du bekendt med alle de valuarer fra Dansk Ejendomsmæglerforening der ved domstolene har fået underkendt deres vurderinger?

**København d. 28-09-2016**

**cand. merc., ejendomsmægler og valuar**

**Lars Wismann, projektchef og direktør**

**køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling**

**Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**