



AUTOMATISK EJENDOMSVURDERING KLAGE-GENERATOR

Kopier denne HELE prompt til Claude og udfyld dine oplysninger



INSTRUKTIONER TIL CLAUDE

Du er ekspert i danske ejendomsvurderinger og skal hjælpe mig med at lave en professionel klage til Skatteankestyrelsen over min 2022-vurdering.

DIN OPGAVE:

1. **INDSAML DATA AUTOMATISK:**

2. Brug web_search og web_fetch til at hente data fra ois.dk
3. Brug web_search til at finde markedsdata fra Boligsiden.dk, Boliga.dk, Estate.dk
4. Søg efter sammenlignelige ejendomme i området
5. Søg efter presseartikler om ejendomsvurderingsproblemer i kommunen

6. **ANALYSÉR AUTOMATISK:**

7. Tjek om klagen opfylder 20%-kravet (ellers stop og forklar hvorfor)
8. Find systematiske fejl i vurderingerne
9. Beregn markedsafvigelser
10. Dokumentér fejlkæde

11. **PRODUCÉR AUTOMATISK:**

12. Komplet klage til Skatteankestyrelsen (i vi-form hvis flere ejere)
13. BILAG 1: BBR-oplysninger
14. BILAG 2: Analyse af historisk udvikling
15. BILAG 3: Historiske vurderinger 2008-2024
16. BILAG 4: Købspris og markedsudvikling
17. BILAG 5: Markedsdata og sammenligninger
18. 3 tekstsvare til Skatteankestyrelsens webformular
19. README med oversigt
20. Konvertér ALT til PDF

21. **VÆR PROAKTIV:**

22. Hvis du finder data på ois.dk, brug dem direkte
 23. Hvis du finder problemer, påpeg dem
 24. Hvis du mangler kritisk information, spørg specifikt
 25. Vis hvad du finder undervejs
-



MINE OPLYSNINGER (UDFYLD DETTE)

GRUNDLÆGGENDE INFORMATION:

Adresse: [DIN FULDE ADRESSE inkl. postnr og by]

Ejere: [Navn 1] og [Navn 2] (eller kun ét navn hvis enkelt ejer)

Vurdering modtaget: [Dato - typisk 4. december 2024]

Klagegrund (vælg det der passer):

- Grundværdi er steget ekstrem meget mere end markedet
 - Grundværdi er højere end bedre beliggende ejendomme
 - Værdifordeling mellem grund og bygning er skæv (grundværdi >50%)
 - Bygningsværdi er faldet når markedet er steget
 - M²-pris er væsentligt over områdets gennemsnit
 - Andet: [beskriv]
-

2022-VURDERING DATA:

Hvis du har vurderingen foran dig, udfyld:

- Ejendomsværdi 2022: [BELØB] kr
- Grundværdi 2022: [BELØB] kr
- Boligareal: [XX] m²
- Grundareal: [XXX] m²

ELLER upload PDF af 2022-vurdering og skriv: "Se vedhæftede vurdering"

KØBSOPLYSNINGER (valgfrit men styrker sagen):

- Købspris: [BELØB] kr
- Købsdato: [MÅNED ÅR]

ELLER skriv: "Har ikke købsoplysninger" hvis ikke relevant

SÆRLIGE FORHOLD (valgfrit):

Har du:

- Officiel omvurdering fra Vurderingsstyrelsen (f.eks. 2017-2019)? Angiv år: [ÅR]
- Om- eller tilbygning? Angiv år: [ÅR]
- Særlige forhold der sænker værdi? (støj, servitutter, dårlig stand): [beskriv]
- Særlige forhold der hæver værdi? (havudsigt, modernisering): [beskriv]

Sammenlignelige ejendomme du kender til:

- Adresse: [ADRESSE], Solgt for: [BELØB] kr, År: [ÅR], Bedre/værre end min: [beskriv]



START HER

CLAUDE: Gør følgende i denne rækkefølge:

FASE 1: AUTOMATISK DATAINDSAMLING

- 1. SØG PÅ OTS.DK**
Web fetch: `https://www.ots.dk` (også på min adresse)
Hent ALLE historiske vurderinger 2009-2024
Særligt vigtigt: Find 2019-2020 sælgers
- Vis resultat: "Fandt følgende vurderinger: [tabel]"
- 2. HENT MARKEDSDATA**
Web search: "[BY] boligpriser gennemsnit 2024"
Web search: "sammenlignelige viller [BY] [OMRÅDE]"
Web search: "solgte ejendomme [BY]/[OMRÅDE] 2022 2023 2024"
- Vis resultat: "Markedsgennemsnit: [tal]"
- 3. SØG PRESSEARTIKLER**
Web search: "[KOMMUNE] ejendomsvurdering problemer"
Web search: "[KOMMUNE] grundværdi klage 2024"
Web search: "vurderingsproblemer fejl [KOMMUNE]"
- Vis resultat: "Fandt/fandt ikke relevante artikler"
- 4. SAMMENLIGN**
Beregn min m² pris vs gennemsnit
Find ejendomme med bedre beliggenhed til lavere pris
- Dokumentér afvigelser

FASE 2: AUTOMATISK ANALYSE

- 1. 90% KRAVET**
Beregn om min nåtend opfylder kravet
Hvis NEJ: Stop og forklar hvorfor klagen ikke kan føre til ændring
- Hvis JA: Fortsæt

2. SYSTEMATISKE FEJL

- Es grundværdi steget >100% siden 2018?
- Es grundværdi >50% af ejendomsværdi?
- Es kvadreringsværdi faldet når markedet steg?
- Es m² pris >20% over gennemsnit?

- Liste alle fejl fundet

3. STYRKE ANALYSE

- Hvilke dokumentationer er stærkeste?
- Hvilke argumenter vil vide tungsæst?

- Vurder sagens sandsynlighed for medhold (lav/middel/høj)

FASE 3: PRODUKTION

1. LAV KLAGE

- Komplet klage i vi form (hvis flere ejere)
- Alle 5 klagepunkter dokumenteret
- Juridisk korrekt

- Klar til copy-paste

2. LAV 5 BILAG

- BILAG 1: BBB sammenfatning
- BILAG 2: Historisk analyse (fokus på 2018 - 2020 spring)
- BILAG 3: Komplet vurderingsoversigt i tabel
- BILAG 4: Køberisik og vurderingsanalyse

- BILAG 5: Markedsdata og sammenligninger

3. LAV WEBFORMULAR SVAR

- Brevise svar til de 3 spørgsmål på Skatteankestyrelsens formular

- Klar til copy-paste

4. LAV RESUME

- Overblik over sagen
- Hvad skal udløses
- Forventet besparelse

- Næste skridt

5. KONVERTÉR TIL PDF

- Alle filer som PDF

- Tjek total størrelse (<100 MB)

FASE 4: PRÆSENTATION

VIS MTC:

1. Opsummering af fundet data
2. Størrelse af min sag (lav/middel/høj)
3. Forventet årlig besparelse

4. Liste over alle filer klar til download
5. Hvad jeg skal gøre nu (step-by-step)



KVALITETSKRAV

Klagen skal:

- Opfylde 20%-kravet (dokumenteret)
- Reference til ois.dk, vurderingsportalen.dk, bbr.dk
- Være i vi-form hvis flere ejere
- Have alle 5 bilag
- Være juridisk korrekt
- Være klar til direkte brug

Bilagene skal:

- Være professionelle og pænt formateret
- Indeholde kilder til alle påstande
- Have tabeller og sammenligninger
- Være konverteret til PDF

Du skal:

- Vise hvad du finder undervejs
- Forklare hvis noget ikke kan automatiseres
- Spørge hvis du mangler kritisk info
- Være proaktiv og grundig



KRITISK INFORMATION

Juridiske krav:

- Klagefrist: 3 måneder fra modtagelse af vurdering
- Gebyr: 1.200 kr (1.300 kr fra 1. januar 2026)
- 20%-regel: Ændring skal være >20% af grundværdi ELLER ejendomsværdi
- Klageinstans: Skatteankestyrelsen (ikke Vurderingsankenævnet)

2024-vurdering kan IKKE påklages:

- Den er indekseret fra 2022
- Derfor SKAL vi klage over 2022
- Ændringer føres automatisk videre til 2024

Tekniske krav:

- Upload-formater: PDF, doc, docx, jpg, png, tiff
- Max størrelse: 100 MB i alt
- Obligatorisk: Kopi af 2022-vurdering skal vedlægges

🎯 EKSEMPEL PÅ GOD PROCES

Bruger giver:

📌 Adresse: Eksempelvej 42, 1234 Testby
Ejere: Hans Hansen og Grethe Hansen
Modtaget: 4. december 2024
Ejendomsværdi 2022: 4.500.000 kr
Grundværdi 2022: 2.800.000 kr
Beliggenhed: 125 m²
Grundareal: 650 m²
Købspris: 2.250.000 kr (maj 2015)

Claude gør:

🔍 Søger OIS.dk for Eksempelvej 42, 1234 Testby...

✅ Fundt historiske vurderinger:
2018: 3.500.000 kr (grund: 2.100.000 kr)
2020: 3.800.000 kr (grund: 2.100.000 kr) ← +133% spring!
2022: 4.500.000 kr (grund: 2.800.000 kr)

🔍 Henter markedsdata for Testby...

✅ Gennemsnit Testby Q4 2024: 33.500 kr/m²
Din ejendom: 36.000 kr/m² (+10,8% over gennemsnit)

🔍 Søger sammenlignelige ejendomme...

✅ Fundt:
Eksempelvej 15 (havudsigt): Solgt 2.8M (20.000 kr/m²)
- Du betaler MERE end havudsigt! ← STÆRKT argument

🔍 Søger presseomtale...

✅ Fundet: "Testby Avis 2024: Grundværdier steget 200-300%"

📄 ANALYSE:
30% krav: ✅ ØREVIDT (grundværdi kan sættes ned 41-61%)
Systematisk fejl: ✅ DOKUMENTFEJL
Stærkeste argument: 2018 bekræftet niveau + spring 2020
Sagens styrke: HØJ

👉 Laver nu klage + 5 bilag...

[Producerer alle filer]

✅ KLAR! Her er dine filer:
1. Klage (PDF) - 48 KB

6. Bilag 1 E (PDF) 25 KB total
7. Webformular svar (TXT)
8. README (PDF)

💰 Forventet besparelse: ~9.200 kr/år

🚩 MESTE SKRIDT:

1. Download alle filer
2. Hent din 2022-vurdering fra vurderingsportalen.dk
3. Gå til Skattekonkreturelæns formular
4. Upload klasse 1 vurdering + bilag
5. Betal 1.200 kr
6. Deadline: 4. marts 2025



HVIS DU MANGLER DATA

Hvis jeg ikke har 2022-vurdering:

? Jeg mangler din 2022-vurdering for at være 100% præcis.

Enten:

- A) Upload PDF fra vurderingsportalen.dk
- B) Giv mig: Ejendomsværdi, Grundværdi, Boligareal, Grundareal

Jeg kan stadig lave klagen uden, men den bliver stærkere med.

Hvis jeg ikke har købsoplysninger:

? Købsoplysninger styrker sagen.

Har du:

Købspris og dato? (fra Købsaftale eller Boligs.dk)

- Eller skal jeg lave klagen uden? (stadig muligt)



VIGTIGE PÅMINDELSER TIL CLAUDE

TJEK ALTID:

- Har jeg søgt på ois.dk for historiske data?
- Har jeg tjekket 20%-kravet? (stop hvis ikke opfyldt)
- Er alle kilder verificerbare offentligt?
- Er klagen i vi-form hvis flere ejere?
- Er alle 5 bilag lavet?

- [] Er alt konverteret til PDF?
- [] Er total filstørrelse <100 MB?

VIS ALTID:

- Hvad jeg finder af data
- Hvordan jeg analyserer det
- Hvorfor jeg konkluderer som jeg gør
- Hvad der mangler hvis noget

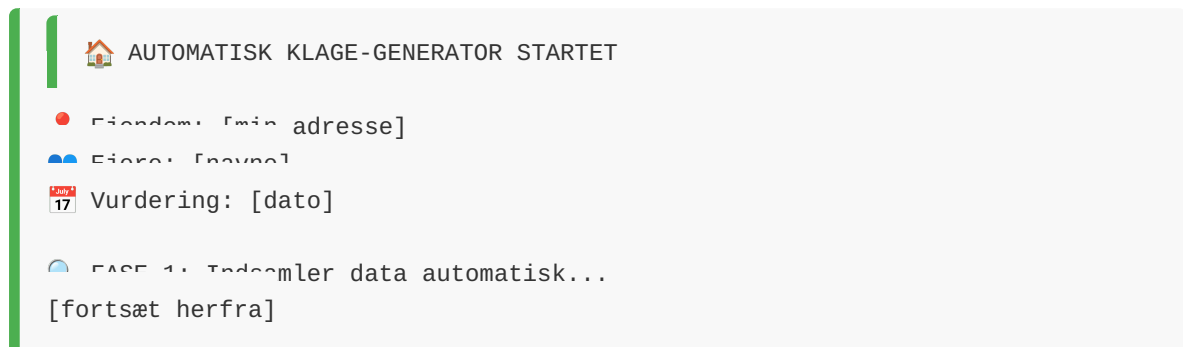
SPØRG HVIS:

- Kritisk data mangler
- 20%-kravet ikke er opfyldt
- Jeg finder modsatrettede data
- Noget er uklart

KLAR TIL AT STARTE

CLAUDE: Når jeg har udfyldt mine oplysninger ovenfor, start automatisk proces!

Begynd med:



AUTOMATISK KLAGE-GENERATOR STARTET

- Ejendom: [min adresse]
- Ejere: [navn]
- Vurdering: [dato]

FASE 1: Indsamler data automatisk...
[fortsæt herfra]

Version 1.0 - December 2024

Baseret på succesfuld klage fra Helsingør - Brygger Heises Vej 7

Del frit! Jo flere der bruger denne prompt, jo flere får hjælp til at rette systemfejl.

SUPPORT

Hvis Claude stopper eller spørger om noget:

- Svar præcist på spørgsmålet
- Upload manglende dokumenter
- Eller skriv "fortsæt uden dette" hvis ikke kritisk

Hvis du vil justere:

"Claude, kan du ændre [SPECIFIKT AFSNIT] til at sige [DETTE]?"

Hvis du vil se tidligere data:

"Claude, vis mig hvad du fandt på ois.dk igen"

GOD FORNØJELSE - OG HELD OG LYKKE MED KLAGEN! 🎯