



## Cover

Til ØU til orientering

### Svar på borgerhenvendelse om kritik af Frikøbsordningen

#### Resumé

Økonomiforvaltningen har modtaget en klage (stilet til Økonomiudvalget) fra en borger over de principper, som frikøbstilbud udarbejdes efter. Da frikøbstilbuddet er udarbejdet i overensstemmelse med retningslinjerne for Frikøbsordningen, har Økonomiforvaltningen svaret, at der ikke foretages videre. Økonomiudvalget orienteres hermed om henvendelsen og svaret.

#### Sagsfremstilling

På baggrund af en henvendelse fra en borger om, at ejendomsmæglervurderingen var for høj i forbindelse med et tilbud om frikøb af en ejendom, anmodede Økonomiforvaltningen mægleren kontrollere vurderingen samt undersøge, om der var øvrige offentlige oplysninger, der skulle indgå i beregningen. Ejendomsmægleren bekræftede rigtigheden af vurderingen. Efter at Økonomiforvaltningen havde kontrolleret beregningerne i tilbuddet og fundet dem korrekte, fik borgeren oplyst, at Københavns Kommune ikke havde fundet anledning til at ændre tilbuddet, da det var udarbejdet i overensstemmelse med den gældende frikøbsordning.

Den 1. maj 2022 har borgeren igen henvendt sig til Københavns Kommune - denne gang ved en mail stilet til Økonomiudvalget, jf. bilag 1 - med kritik af fastsættelsen af vurderingerne, særligt vedrørende det forhold, at de foretages uden fysisk besigtigelse af ejendommene.

For at leve op til forpligtelsen om at behandle sine rettigheder økonomisk forsvarligt, vedtog Borgerrepræsentationen den 30. marts 2017, efter fastfrysningen af SKATs offentlige vurderinger i 2011, en ændring af Frikøbsordningen, hvorefter tilbud om frikøb skal baseres på en mæglervurdering. Denne mæglervurdering udarbejdes efter de samme principper som de offentlige vurderinger, bl.a. uden besigtigelse, for at give bedste bud på en retvisende offentlig vurdering.

01-07-2022

Sagsnummer i F2  
2022-7759

Dokumentnummer i F2  
1599741

Sagsnummer eDoc  
2022-0162426

Da frikøbstilbuddet er udarbejdet i overensstemmelse med retningslinjerne for Frikøbsordningen, har Økonomiforvaltningen den 22. juni 2022 oplyst til borgeren, at der ikke foretages videre, jf. bilag 2.

**Bilag**

Bilag 1 – Borgerhenvendelse af 1. maj 2022

Bilag 2 – Svar på borgerhenvendelse af 22. juni 2022



## Kontaktformular

Blanketnummer: 438095

### Blankethistorik

Opstart	Indsendt	Beskrivelse	Notat
01-05-2022 14:54	01-05-2022 18:47	Udfyldt af Anonym	
01-05-2022 18:47		Forløbet er afsluttet	

#### Dit navn

Tatiana Fedoseeva Hilscher

#### E-mail

Ftatiana@godmail.dk

#### Emne

Sælg af tilhørende Københavns Kommune rækkehus hørende af hjemfaldsordning for urealistisk Højpris pga svindel med mæglevurderinger

#### Meddelelse



Jeg henvender mig til Økonomiudvalg af Københavns Kommune i forbindelse af svindel-ansættelser af frikøbsprisen af rækkehus på Tuborgvej 230,2400 Kbh NV hos både Kontoret for Selskaber og Retteheder og tilknyttet mæglerfirma Colliers, der udarbejder for Kommunen tilbudspriser, der er taget fra løftet vrøvl på papiet og ikke en mæglevurdering, og fremstiller disse som Tilbud for frikøb. Som konsekvens heraf ingen køber boliger under hjemfaldspligt, fordi banker giver ikke boliglån for den ordning pga svindel med priser på forhånd, fordi bisigtelser af boliger finder ikke sted og tilstandsrapport udarbejdes ikke, imens det er de afgørende værktøj for en mæglevurdering, når Kommunen IKKE foretager hverken løbende vedligeholdelser eller renoveringer, betaler heller ikke hverken Skat eller ejendomsværdierskat, og det er usikkert i hvilke tilstand befinder sig en bolig efter 70 års brug uden selv eneste kroner brugt på renoveringer eller vedligeholdelser. Huset har aldrig selv var malet indre i 70 år, el-stikker af Hitler Tysklands tid, gulvet gynger og dækket med oprindelige oliemalinger, ledniger hænger fri over hoved, faldstammer er udhullede og aldrig var skiftet-alt er kræsen at røre ved. .

I nuværende Konkret sag befinder sig rækkehuset i tilstand, som svarer konklusion "Hus til nedrivning", hvis det ville være enkelt stående villa, fordi renovering vil koste 3 millioner og det er billigere at opføre en ny villa.

Sådanne huser sælges på højest offentlige vurderinger eller lavere på priser af grund og tilførsel af vand,kloak og el til grunden.

Til mine store overraskelser lyder frikøbstilbud som dobbelt fra offentlige vurderinger på 4,3 millioner plus 1800 til nuværende beboer. I alt over 6 millioner, imens rækkehus nr. 180 ved siden total renoveret med dyr sanitet, ekstra badeværelser i kæderum og induktion ovne og termovinduer for 6,5 millioner. lige for 1 uge siden.

Normalt sælges rækkehuser i det række for små 5 millioner ifølge offentligt tilgængelige boligbasen , imens Kommunes rækkehus nr. 230 trænger mindst 9 millioner til at komme i gode stand . Det er dobbelt pris og ingen vil købe det rækkehus for det pris . Og den vil hænge på kommunes balanse og brugte penge bliver aldrig modtaget tilbage til kommuners kasse.

Som konsekvens heraf giver Bank ikke realkreditlån for hjemfaldsordnings huser. fordi det er pur svindel uden en reele sikkerhed til realkredit ejendomslån.

Svindel skyldes Fup-mæglevurderinger uden besigtigelser og tilstandsrapport, der ikke således afspejler den reele frikøbspris på Kommuners ejendomme. Så hænger Kommuners Økonomi på det fup og svindel istedet for at skaffe penge på salg af ejendomme og få videre med investeringer og projekter for disse penge.

Jeg og mine børn tilbud Kontor for Selskaber og Retteheder at købe huset for offentlige vurderingspris plus 1300.000 til nuværende ejer, der ønsker 3 mil. uden at bruge en krone på husets tilstand. Hun vil aldrig få det, heller ikke kommunen sit "tilbudspris". Jeg afventer svar på vores tilbudspris, fordi Rækkehuset er i nedrivnings tilstand og koster ikke mere end 3,5-3,8 millioner samlet under frikøb.

Jeg har ikke fåret et svar og er indstillet på at beskrive sagen i massemedier om Svindel og Dårlige Økonomiforvaltning i Københavns Kommune under Kømmuners absolut flyvende i himlen Politisk Ledelser i Københavns Kommune.

Jeg vedhæfter mine brevvæksling med Kontor for Selskaber og Retteheder. Jeg forventer, at Økonomiudvalg vil ordne mæglevurderinger og procedure i Forvaltningen fra den værdieløs svindel som finder sted nu, så ejendomme vil sælges og tilbydes for realistiske priser baserede på bisigrelser og



tilstandsrapport, og ejnede til en Realkreditlån hos en Bank.

Mvh Tatiana Fedoseeva Hilscher, tlf 53841204, Østerbro.

I nogle tilfælde kan vi hjælpe dig hurtigere og bedre, hvis vi må ringe dig op. Hvis du her skriver dit telefonnummer, giver du os tilladelse til at ringe dig op. Vi ringer dog kun, hvis vi vurderer, at det er den bedste løsning.

#### Telefonnummer

53841204

- David-vejledning-om-frikøb-side2.png
- David-vejledning-om-frikøb-side1.png
- Retningslinjer for frikøb og udskydelse 2022 (1.4.22-31.3.23) (1).pdf
- Svar-til-David-side 4..png
- Screenshot 2022-05-01 at 16-34-53 GodMail.dk Webmail Re SV Re 1204 EMD - Kontrol af tilbud og mægler vurdering- Ydeligere tilførelser.png
- Svar-til-David-side3.png
- Screenshot 2022-05-01 at 16-29-58 GodMail.dk Webmail Re SV Re 1204 EMD - Kontrol af tilbud og mægler vurdering- Ydeligere tilførelser.png
- Svar-til-David-side2.png
- Kontrol af tilbud og mægler vurdering-Svar-til-DRot.png

Jeg kan læse om mine rettigheder, når Københavns Kommune behandler mine oplysninger på:


[Databeskyttelsesrådgiverens side](#)





 Indbakke

 Kladder

 Sendt post

 Spam

 Papirkurv

**Re: 1204 EMD - Kontrol af tilbud og mægler vurde...**

Besked 5 af 152



Afsender: ftatiana@godmail.dk  
 Modtager: David Ronnenberg  
 Dato: 2022-04-21 12:52

Kære David,

Tak for svaret, men jeg er ikke fuldstændigt enige med dig, at der ikke er offentlige tilgængelige oplysninger for en ejendomsmægler for at lave boliges vurdering indenfor "skrivebords" vurderings rammer.

Der er Offentlige vurdering på Internet og der er Arkivhistorik med 30 års retrospektive ligger i bl.an. Boliga og Boligsiden- de 2 mest populære mæglesider, hvorfra folk får oplysninger om boliger til salg og solgte.

Og disse boligsider eksisterer mindst 20 år offentligt tilgængelige på Internet efter mine personlige erfaringer. Måske mere.

Den nu udløbte vurdering var simpelfen taget fra løftet uden at indrage offentlige oplysninger fra Danmarks Informations Samfundet, der eksisterer mindst 25 år.

Desuden er det mærkeligt, at kommunen udfører ikke normal vedligeholdelser eller renoveringer af ejendomme, der hører under hjemfaldsordning, men rejser frikøbspris i overensstemmelse med markeds udvikling istedet for at føre offentlige vurdering . Plus beboer har ret til at sætte salgspris, så bliver det absolut urealistisk til en købe pris- også til boende i huset.

Ejendomme, der aldrig var vedligehold eller renoveret, sælges efter praksis for offentlige vurderings pris eller mindre. Derfor giver banker ikke realkredit for sagen, fordi de kan ikke få sine penge tilbage, hvis kreditor vil ikke betale kredit tilbage. Fordi prisen bliver urealistisk til at sælge boliger på marked.



**LAVAZZA**  
My Way

**FORKÆL DIG SELV  
MED ET ABONNEMENT PÅ  
ITALIENSKE KAFFEBØNNER**

**KØB HER**



Cellbes DK



**NOVASOL**

**Udlej dit sommerhus  
med NOVASOL**

Flest sommerhusejere  
vælger NOVASOL

**BEREGN DIN INDTÆGT**





Indbakke



Kladder



Sendt post



Spam



Papirkurv



Flyt til...

**SV: Re: 1204 EMD - Kontrol af tilbud og mægler...**

Besked 1 af 134



Afsender: OKFKP Rådhus Rettigheder

Modtager: ftatiana@godmail.dk

Dato: Ons 16:10

Kære Tatiana

Tak for dine mails.

Som tidligere oplyst har vi stor forståelse for din frustration i forhold til mægler vurderingen, men økonomiforvaltningen administrerer Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder efter de til enhver tid gældende retningslinjer. Retningslinjerne har til formål at sikre en økonomisk forsvarlig håndtering af Københavns Kommunes rettigheder og vil løbende blive justeret, således at dette hensyn tilgodeses. Det er kommunen forpligtet til.

I overensstemmelse med frikøbsordningen af 3. december 2021, indhenter Københavns Kommune en mægler vurdering, til brug for udarbejdelsen af frikøbstilbud, for ejendomme der endnu ikke har modtaget en ny vurdering fra Vurderingsstyrelsen. Denne vurdering udarbejdes som udgangspunkt uden besigtigelse af ejendommen, men tager afsæt i de oplysninger der er tilgængelige i offentlige registre, herunder relevante servitutter.

Vi har spurgt mægleren, om de har taget højde for alle relevante oplysninger samt bedt dem kontrollere sin vurdering af ejendommen. Det har de gjort, uden at finde grundlag for at ændre vurderingen. Vi har i Københavns Kommune har også kontrolleret vores beregning af tilbuddet, og det har ikke givet anledning til at ændre tilbuddet.

Vi har ikke høstet en ny vurdering af ejendommen, da vi først



Retningslinjer for frikøb og udsol

**FLOTTE FLISER  
OG KLINKER**

SHOP ONLINE HOS  
FLISEMANDEN.DK

**40 års erfaring med fliser**

Flisemanden.dk

[Bestil nu >](#)

PÅ UDKIG EFTER  
**.. OG MEGET MERE!**  
KØB HOS PROF-SHOPPEN



PROF SHOPPEN

[SE MERE HER](#)

**Vi skærer  
efter dine mål**


Spar tid og få  
præcision ned  
til mindste detalje



[Se her](#)

**SILVAN**



 Indbakke Kladder Sendt post Spam Papirkurv

Flyt til... ▼

**SV: Re: 1204 EMD - Kontrol af tilbud og mæglervurdering- Ydeligere tilføre...**

Besked 1 af 134 ◀ ▶



Afsender: OKFKP Rådhus Rettigheder +

Modtager: ftatiana@godmail.dk +

Dato: Ons 16:10

Vi har ikke bestilt en ny vurdering af ejendommen, da vi først indhenter mæglervurderinger efter vi har modtaget indbetaling fra en anmoder. Vi afventer i øjeblikket prisen for en ny vurdering, og hvis du er interesseret i et tilbud, vil vi sende dig oplysningerne til at indbetale for vurderingen. Du skal dog være opmærksom på, at kalkulationsrenten har ændret sig siden forrige beregningsår, og dette vil have indflydelse på udregningen af frikøbsbeløbet, som du kan se på vores hjemmeside [Tilbagekøbsret | Københavns Kommunes hjemmeside \(kk.dk\)](#).

Jeg forstår, at min kollega har oplyst dig, at hun vil fremsende en klagevejledning. Vi har desværre ikke en sådan, da det som udgangspunkt ikke muligt at klage/forhandle om kommunens tilbud, herunder den mæglervurdering, der er lagt til grund for kommunens beregning af frikøbsprisen i tilbuddet. Dette skyldes at der netop er tale om et tilbud, som kommunen som rettighedshaver tilbyder den enkelte ejendomsejer. Jeg vedlægger her retningslinjerne for frikøbs- og udskydelser, hvor du kan se den nuværende diskonteringsrente.

Med venlig hilsen

**David Ronnenberg**

Fuldmægtig

Kontoret for Selskaber og Rettigheder

KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen

Københavns Rådhus, Rådhuspladsen 1

1550 København V

Mobil 2445 6095

E-mail [r61t@kk.dk](mailto:r61t@kk.dk)

EAN 5798009800312



 Indbakke Kladder Sendt post Spam Papirkurv

Flyt til...

Re: SV: Re: 1204 EMD - Kontrol af tilbud og mæglervurdering- Ydeligere til...

Besked 1 af 152



Afsender: ftatiana@godmail.dk

Modtager: OKFKP Rådhus Rettigheder

Dato: Tor 12:02

Kære David,

Deres mæglevurdering uden besigtigelser og tilstandsrapport er noget snak.

Rækkehus Tuborgvej 180 med total renovering på det hele er lige solgt for 6,5 millioner.

Samlet pris med deres tilbud, beboers ønskede beløb og renoveringer må ikke overstige det pris på 6,5 millioner.

Konkret i Tuborgvej 230 koster istandsættelser 3 millioner, fordi alt er slidt totalt: el-ledninger, el.stikker, vand- og aflødsstammer, gulvet, vinduer, væggen og dører, sanitet og installationer, køkken med udstyr og grim have, taget.

I nuværende stand huset er ubeboelige.

I kan realistisk set tilbyde nr. 230 for nuværende 2,3 millioner ejendomsvurdering og beboer må påregnes med 1,3 millioner højst for mange år betalte skatter, men på intet måde 6,07 millioner samlet frikøb heraf 4,3 millioner kommuners tilbud.

I så fald vil rækkehuset komme til markedspris på 6,5 millioner.

I er lussende økonomer og jurister. Det er meget karakteristisk i Danmark . Derfor landet betale så højt skat, fordi der er vrøvl og ukompetanser overalt i Politik og hos de offentlige.

**Rejser til Kreta i  
Grækenland**

Amisoi Travel

PÅ UDKIG EFTER  
.. **OG MEGET MERE!**  
KØB HOS PROF-SHOPPEN



PROF · SHOPPEN

SE MERE HER

**Avast Free Antivirus Software**

Hurtig, let og brugervenlig. Beskyt din pc mod spyware nu. Download gratis!

Åbn



 Indbakke Kladder Sendt post Spam Papirkurv

Flyt til...

Re: SV: Re: 1204 EMD - Kontrol af tilbud og mæglervurdering- Ydeligere til...

Besked 1 af 152



Afsender: ftatiana@godmail.dk

Modtager: OKFKP Rådhus Rettigheder

Dato: Tor 12:02

I er lussende økonomer og jurister. Det er meget karakteristisk i Danmark . Derfor landet betale så højt skat, fordi der er vrøvl og ukompetanser overalt i Politik og hos de offentlige.

Derfor giver banker ikke lån på hjemfaldsordning, fordi prisen er dobbelt af den realistiske og købet er risikabelt for banklån.

Besigtigelser og tilstandsrapport er værktøj for en mæglevurdering og boligbaser er orientering om endelig markedspris.

I udfører ikke jeres Job ordentligt uanset af vedhæftet "Retningslinie": en Job skal laves ordentligt eller slet ikke laves.

Derfor intet er solgt efter deres Retsningslinier.

Heldigvis står Banker med kolde hoveder på vejen.

Jeg vil skriver videre op og i massemedier:det er det samme vrøvl og spil af ressourcer overalt, så skal falder aldrig ned med sådanne "politikere, økonomer og jurister".

Vh Tatiana F. Hilscher.



PÅ UDKIG EFTER  
**.. OG MEGET MERE!**  
KØB HOS PROF-SHOPPEN

PROF SHOPPEN SE MERE HER



PÅ UDKIG EFTER  
**.. OG MEGET MERE!**  
KØB HOS PROF-SHOPPEN

PROF SHOPPEN SE MERE HER



PÅ UDKIG EFTER  
**.. OG MEGET MERE!**  
KØB HOS PROF-SHOPPEN

PROF SHOPPEN SE MERE HER



 Indbakke

 Kladder

 Sendt post

 Spam

 Papirkurv


Flyt til...

**Re: 1204 EMD - Kontrol af tilbud og mæglervurdering**

Besked 5 af 152



Afsender: ftatiana@godmail.dk

Modtager: David Ronnenberg

Dato: 2022-04-21 12:52

Det skulle deres Celleris vide og bruge Internet tilgængelige oplysning uden besigtigelser. Derudover sælges boliger tæt på banevej og trafikerende gader meget billigere end de andre steder. Tuborgvej er meget trafikeret.

Vores indstilling: 1. Vi ville gerne købe huset for en realistisk pris, og beder dig på vegne af Kommune at oplyse mig, når vurdering bliver færdigt.

Den kvinder, der har boet i huset, skal for sikkert til plejehjem, fordi hun er enke og bor i huset fra begyndelser. Jeg tror ikke, at hun er interesseret i tilbagekøbsret.

Hun vil heller ikke få 3 millioner for huset, imens hun og hendes afdøde mand, aldrig renoveret noget i huset. Huset er ubebolige og alt skal laves om og skiftes. Det er kræsen at bruge noget i huset. Og umuligt.

2. Mine børn-datter og hendes kærester- vil straks optage supplerende lån til de penge de allerede har i deres 80% betalt andels lejlighed, fordi de er læger begge 2 og med gode løn.

Deres familie skal øges, lejlighed ligger højt oppe uden elevator og de har, som de fleste yngre læger, skiftende arbejdssteder rund om København på Sjælland under specialiserings forløb på 5 år.

Rækkehus ved siden af Bispebjerg Sygehus, er en gode ideer i deres situation, selvom Tuborgvej er meget trafikeret og der er intet parkeringsplads til bilen i huset.

3. Det vil gavne også Kømmunen at sælge så mange boliger som muligt for at skaffe penge til kommunes økonomi og projekter istedet for at have urealistiske vurderinger på papir og 0 kroner af det i kassen.

Mvh Tatiana Hilscher, Østerbro, tlf 53841204.



Cellbes DK



Cellbes DK



Cellbes DK





Tatiana Fedoseeva Hilscher  
E-mail: ftatiana@godmail.dk

## Svar på borgerhenvendelse om Frikøbsordningen

Kære Tatiana Fedoseeva Hilscher

Tak for din henvendelse til Økonomiudvalget om ansættelsen af frikøbsprisen af et rækkehus på Tuborgvej 230, 2400 København NV, som er oversendt til os til besvarelse.

Vi tager henvendelser som denne dybt alvorligt og efter at have undersøgt de forhold, som ligger til grund for kommunens dispositioner, kan vi oplyse følgende:

Københavns Kommune er forpligtet til at behandle sine rettigheder økonomisk forsvarligt.

Efter fastfrysningen af de offentlige ejendomsvurderinger, blev det vedtaget i Borgerrepræsentationen den 30. marts 2017, at Københavns Kommune, for at leve op til sin forpligtelse om at handle økonomisk forsvarligt, skulle indhente uafhængige mæglervurderinger til brug for udarbejdelsen af frikøbstilbud.

Den 3. december 2021 vedtog Borgerrepræsentationen, at kommunen - i takt med udrulningen af de nye offentlige vurderinger fra Vurderingsstyrelsen - skal lægge disse til grund for udarbejdelsen af frikøbstilbud for ejendomme.

I det konkrete tilfælde, som du beskriver, er der ingen ny offentlig vurdering, og en uafhængig mæglervurdering er derfor blevet indhentet.

Værdien er opgjort efter de samme principper som de offentlige vurderinger, herunder uden besigtigelse af ejendommen.

På baggrund af din henvendelse har Københavns Kommune anmodet ejendomsmægleren, Colliers International, om at kontrollere sine beregninger for vurderingen, hvilket de har gjort uden at finde anledning til at ændre den.

Derudover har vi i Københavns Kommune udført kontrol af det udarbejdede tilbud, hvilket ikke har givet anledning til ændringer, da beregningen er korrekt.

Københavns Kommune har således handlet i overensstemmelse med retningslinjerne for Frikøbsordningen, og vi foretager os derfor ikke videre.

22-06-2022

Sagsnummer i F2  
2022 - 7759

Dokumentnummer i F2  
1388404

Sagsnummer eDoc  
2022-0162426

Da din henvendelse er stilet til Økonomiudvalget vil denne samt dette svar blive fremlagt til orientering for udvalget.

Venlig hilsen

Per Justesen  
Kontorchef