PORTEFØLJESCREENING

Boligportefølje · Midtjylland

Kunde: Eksempelvirksomhed ApS

Rådgiverreference: Rådgiver: Anna Jensen

Sagsnummer: SAG-2026-1042

Rapporten prioriterer de sager, hvor den offentlige ejendomsværdi bør undersøges nærmere. Den erstatter ikke rådgiverens faglige vurdering.

10	3	4	3
EJENDOMME	BØR UNDERSØGES	SER RIMELIGE UD	FOR SVAGT GRUNDLAG

LEDELSESRESUMÉ

3 sager er placeret øverst i arbejdslisten, fordi vurderingen ligger tydeligt over det forsigtige sammenligningsinterval. 4 sager giver ikke et væsentligt screeningssignal. For 3 sager afstår motoren fra at konkludere.

ANBEFALET NÆSTE SKRIDT

Gennemgå først de røde sager og kontrollér vurderingsbrev, vurderingstype, frist og de viste sammenlignelige handler. De gule sager kræver mere data - ikke et gæt.

RAPPORTEN BESTÅR AF

1. **Samlet prioritering af alle ejendomme**
2. Arbejdsplan fordelt efter signal og datakvalitet
3. Tre repræsentative sagsrapporter
4. Metode, datakilder, revisionsspor og begrænsninger

Genereret 7. oktober 2026

Alle adresser og tal i denne rapport er illustrative eksempeldata.

SAMLET PORTEFØLJEOVERBLIK

Prioriteret arbejdsoversigt

Listen er sorteret efter screeningssignal og datakvalitet. Et rødt signal er en opfordring til nærmere undersøgelse - ikke en juridisk konklusion.

REF.	EJENDOM	VURDERING	INTERVAL	AFVIG.	SIGNAL
E-001	**Eksempelvej 12, 7400 Herning** Villa	4200 t.kr.	3050-3450 t.kr.	**+27,3 %**	UNDERSØG
E-002	**Prøveparken 8, 8600 Silkeborg** Rækkehus	3650 t.kr.	2900-3150 t.kr.	**+20,7 %**	UNDERSØG
E-003	**Teststræde 21, 8000 Aarhus C** Ejerlejlighed	2850 t.kr.	2250-2450 t.kr.	**+21,3 %**	UNDERSØG
E-004	**Målevej 5, 7100 Vejle** Villa	2520 t.kr.	2350-2650 t.kr.	**+0,8 %**	SER RIMELIG UD
E-005	**Pilotvænget 17, 9000 Aalborg** Villa	4050 t.kr.	3800-4200 t.kr.	**+1,3 %**	SER RIMELIG UD
E-006	**Datavej 3, 6700 Esbjerg** Rækkehus	1950 t.kr.	1780-2050 t.kr.	**+1,8 %**	SER RIMELIG UD
E-007	**Registergade 44, 5000 Odense C** Ejerlejlighed	3150 t.kr.	2950-3280 t.kr.	**+1,1 %**	SER RIMELIG UD
E-008	**Enkeltvej 2, 6800 Varde** Villa	2700 t.kr.	Ikke beregnet	-	AFSTÅR
E-009	**Landzonevej 81, 6900 Skjern** Landejendom	5100 t.kr.	Ikke beregnet	-	AFSTÅR
E-010	**Udsigtsbakken 6, 8700 Horsens** Villa	6250 t.kr.	Ikke beregnet	-	AFSTÅR

DATATOLKNING

Afvigelsen måles mod beregningens midtpunkt. Det juridiske udfald og myndighedernes 20 %-regel kan ikke afgøres af denne screening.

PRIORITERET ARBEJDSPLAN

1. UNDERSØG NÆRMERE

Kontrollér vurderingsbrevet, fristen, vurderingstypen og handlerne. Vurdér derefter behovet for faglig rådgivning.

E-001 Eksempelvej 12, 740... · E-002 Prøveparken 8, 8600... · E-003 Teststræde 21, 8000...

2. SER UMIDDELBART RIMELIGT UD

Læg som udgangspunkt sagen til side, medmindre særlige forhold eller andre oplysninger giver konkret tvivl.

E-004 Målevej 5, 7100 Vejle · E-005 Pilotvænget 17, 900... · E-006 Datavej 3, 6700 Esb... · E-007 Registergade 44, 50...

3. UTILSTRÆKKELIGT DATAGRUNDLAG

Indhent flere eller bedre oplysninger. Motoren skal ikke erstatte manglende data med et kunstigt præcist interval.

E-008 Enkeltvej 2, 6800 V... · E-009 Landzonevej 81, 690... · E-010 Udsigtsbakken 6, 87...

SAGSRAPPORT - PRIORITERET SAG

Eksempelvej 12, 7400 Herning

E-001 · Villa

UNDERSØG

Datakvalitet: Høj

OFFENTLIG EJENDOMSVÆRDI

4.200.000 kr.

FORSIGTIGT SAMMENLIGNINGSINTERVAL

3.050.000 kr. - 3.450.000 kr.

Afvigelse fra midtpunkt: +27,3 %

HVORFOR ER SAGEN PLACERET HER?

Vurderingen ligger tydeligt over beregningens midtpunkt og over intervallets øvre grænse. Datagrundlaget er stærkt nok til, at sagen bør gennemgås nærmere.

UDVALGTE SAMMENLIGNELIGE HANDLER

EJENDOM	DATO	PRIS	AFSTAND	MATCH
Sammenligningsvej 4, 7400 Herning	2021-11-18	3.180.000 kr.	0,8 km	**91 %**
Sammenligningsvej 19, 7400 Herning	2021-09-02	3.260.000 kr.	1,3 km	**88 %**
Parallelvej 7, 7400 Herning	2021-06-24	3.090.000 kr.	1,7 km	**84 %**

ANBEFALET FAGLIGT NÆSTE SKRIDT

Sammenhold vurderingen med de viste handler, kontrollér særlige forhold og afgør derefter, om sagen skal løftes til en konkret rådgivnings- eller klagevurdering.

SAGSRAPPORT - INGEN VÆSENTLIG AFVIGELSE

Målevej 5, 7100 Vejle

E-004 · Villa

SER RIMELIG UD

Datakvalitet: Høj

OFFENTLIG EJENDOMSVÆRDI

2.520.000 kr.

FORSIGTIGT SAMMENLIGNINGSINTERVAL

2.350.000 kr. - 2.650.000 kr.

Afvigelse fra midtpunkt: +0,8 %

HVORFOR ER SAGEN PLACERET HER?

Vurderingen ligger tæt på beregningens midtpunkt og inden for intervallet. Der er ikke fundet et væsentligt screeningssignal.

UDVALGTE SAMMENLIGNELIGE HANDLER

EJENDOM	DATO	PRIS	AFSTAND	MATCH
Sammenligningsvej 4, 7400 Herning	2021-11-18	2.460.000 kr.	0,8 km	**91 %**
Sammenligningsvej 19, 7400 Herning	2021-09-02	2.540.000 kr.	1,3 km	**87 %**
Parallelvej 7, 7400 Herning	2021-06-24	2.370.000 kr.	1,7 km	**82 %**

ANBEFALET FAGLIGT NÆSTE SKRIDT

Dokumentér screeningen og afslut sagen, medmindre andre konkrete oplysninger giver grund til at undersøge vurderingsniveauet nærmere.

SAGSRAPPORT - UTILSTRÆKKELIGT GRUNDLAG

Enkeltvej 2, 6800 Varde

E-008 · Villa

AFSTÅR

Datakvalitet: Lav

OFFENTLIG EJENDOMSVÆRDI

2.700.000 kr.

FORSIGTIGT SAMMENLIGNINGSINTERVAL

Ikke beregnet

Afvigelse kan ikke beregnes

HVORFOR ER SAGEN PLACERET HER?

Der er kun fundet to egnede handler. Motoren afstår derfor fra at beregne et prisinterval eller en afvigelse.

HVAD MANGLER DER?

Der er ikke fundet mindst tre egnede handler med tilstrækkelig lighed og tidsmæssig relevans. Derfor vises der intet prisinterval og ingen afvigelse.

ANBEFALET FAGLIGT NÆSTE SKRIDT

Indhent flere handler eller supplerende dokumentation. Afstå fra at konkludere, indtil datagrundlaget er forbedret.

METODE, REVISIONSSPOR OG BEGRÆNSNINGER

Sådan kan resultatet efterprøves

En professionel screening skal kunne forklares bagefter. Derfor samler rapporten både resultat, datakvalitet, anvendte handler og de væsentligste begrænsninger.

METODE I FIRE TRIN

1. Ejendommen kobles til registrerede adresse-, bygnings- og ejendomsoplysninger.
2. Kandidater sorteres efter boligtype, areal, alder, handelsdato og afstand.
3. Egnede handler danner et forsigtigt interval omkring vurderingsdatoen.
4. **Afvigelse og datakvalitet bruges til prioritering - ikke til en juridisk afgørelse.**

REVISIONSSPOR

Rapport-id	VV-ERHVERV-EKSEMPEL-001
Kunde	Eksempelvirksomhed ApS
Rådgiverreference	Rådgiver: Anna Jensen
Sagsnummer	SAG-2026-1042
Genereret	7. oktober 2026
Modelversion	Erhvervspilot 1.0
Datakilder	DAR, BBR og EBR samt kundens oplyste vurderingsbeløb
Portefølje	Boligportefølje · Midtjylland

VIGTIGE BEGRÆNSNINGER

- Rapporten er registerbaseret og omfatter ikke fysisk besigtigelse.
- Stand, renoveringer, udsigt, særlige salgsvilkår og aktuelle markedsforhold kan afvige.
- Grundværdi, lokalplaner, byggeretter og konkret skattebetaling beregnes ikke.
- **Screeningssignalet er ikke myndighedernes juridiske 20 %-regel.**
- Rapporten er ikke en valuarvurdering, en klage eller juridisk rådgivning.

Den professionelle bruger er ansvarlig for den konkrete faglige vurdering og den videre rådgivning.