



# Det nye ejendomsbegreb

- minikursus for de kommunale kort- og GIS-samarbejder

ARRANGERET AF SYDKORT og FOSAKO

# Oversigt

1. Baggrund og intro
2. Om begrebet 'ejendom' før og nu
3. Nyt, fælles ejendomsbegreb
4. De tre ejendomstyper: Eksempler
5. Registerlandskabet – før og efter
6. Kort om Ejerfortegnelsen
7. Ejendomsbeliggenhed - hvad i ..?
8. Spørgsmål / svar
9. Afrunding: Hvad kan gå galt

— *Pause* —

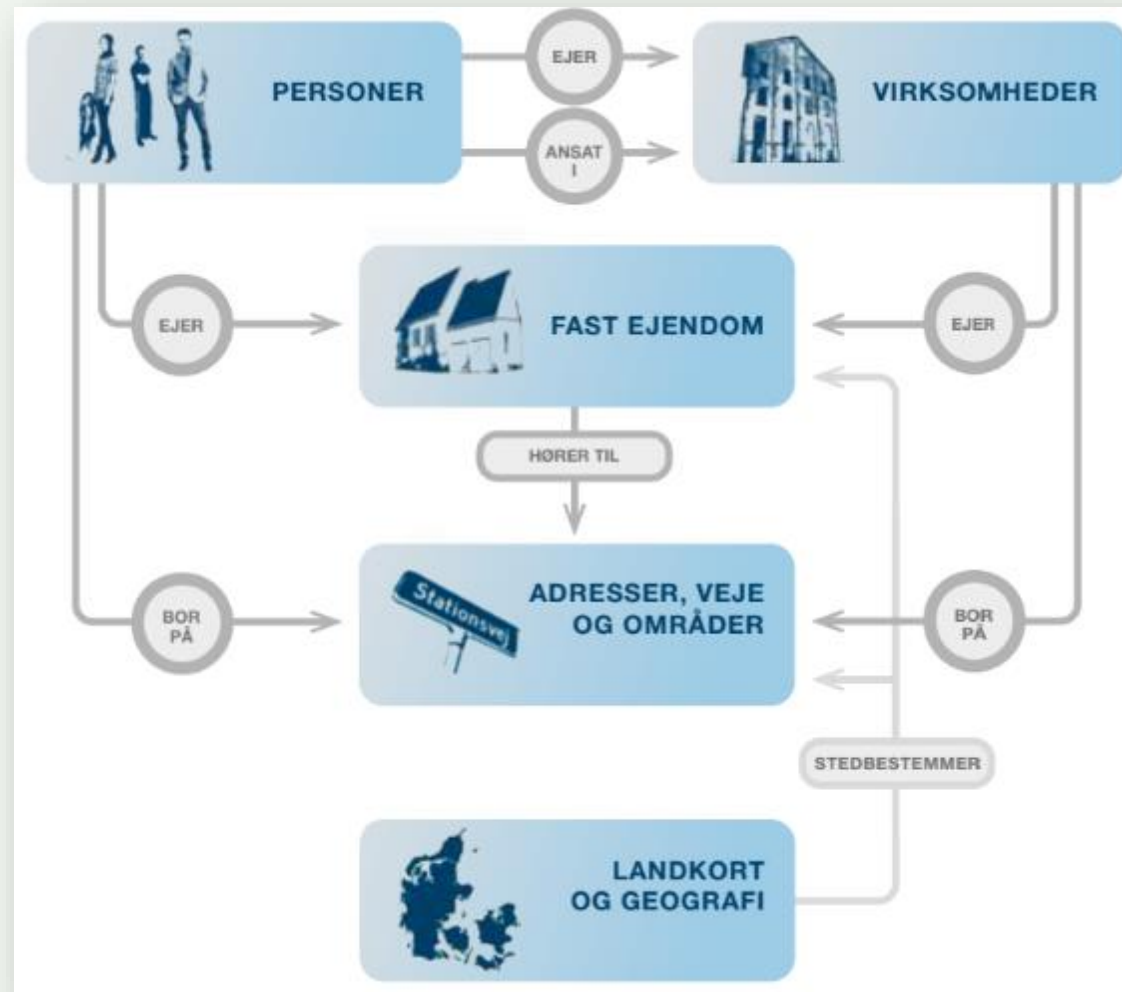
# Forbehold

- Hverken landinspektør eller jurist
- Mange af jer ved mere end jeg gør
- Ikke systemer eller arbejdsgange
- Formen har begrænsninger ...

# 1. Baggrund

Grunddataprogrammet og Ejendomsdataprogrammet 2012 ..

# Grunddataprogrammet



Programmets indhold:

- 6 delaftaler om datadomæner
- Frikøb af grunddata
- Fællesoffentlig Datafordeler

Beslutninger, initiativer og mål:

- Registrering ved kilden
- Dataforbedringer
- Nye/moderniserede registre
- Fælles nøgler – sammenhæng
- Fælles udstilling af grunddata
- Gevinster via bedre anvendelse

Oktober 2012

# Gevinster via anvendelse ...

Søg adresse, virksomhed eller person

**Ejendom** Samlet fast ejendom

## Smedestræde 9, 4581 Rørvig

Matr.nr. 43b Rørvig By, Rørvig | Odsherred Kommune | BFE-nr. 2445468

[Om ejendommen](#) [BBR](#) [Tingbog og planer](#) [Virksomheder](#) [Økonomi](#) [Dokumenter](#) [Andre forhold](#) [Historik](#) [O](#)

### Arealer

1 matrikel	
<b>2.870 m<sup>2</sup></b> Grundareal	<b>55 %</b> (beregnet) Bebyggelsesprocent
2 bygninger	
<b>1.182 m<sup>2</sup></b> Bygningsareal	<b>1.571 m<sup>2</sup></b> Totalareal over terræn
<b>175 m<sup>2</sup></b> Kælder	<b>389 m<sup>2</sup></b> Tagetage
2 enheder	
0 beboelsesenheder	2 erhvervsenheder
<b>0 m<sup>2</sup></b> Beboelsesareal	<b>1.571 m<sup>2</sup></b> Erhvervsareal

### Ejendommen

Beliggende: Smedestræde 9, 4581 Rørvig  
BFE-nr: 2445468

Ejer

**Dagrofa ApS** 1/1 (100%)  
CVR: 38714295

### Økonomi

Seneste handel

Handelspris	Handelsdato
<b>6.000.000 DKK</b>	<b>27.06.2022</b>
Almindelig fri handel 3.819 DKK / m <sup>2</sup>	Handlet for over 1 år siden
	Anmeldelsesdato: 15.07.2022

**Bygning & Bolig** [Enheder](#) [Jordstykker](#) [Bygninger](#) [Hent](#)



# ... anvendelse

← Tilbage ✕

**Dagrofa ApS**  
CVR: 38714295 | Anpartsselskab | Kærup Industrivej 12, Benløse, 4100 Ringsted

Om virksomheden | Stamdata | Regnskab | Ejendomme | Personkreds | Handler | Tidslinje | Relationer | Datterselskaber

### Virksomheden

Adresse: Kærup Industrivej 12, Benløse, 4100 Ringsted

15.06.2017 Startdato | 3.144 Ansatte

6 år Alder | Normal Status

Branche Supermarkeder

### Kontaktoplysninger

70200268 Telefon | Ingen emailadresse Email

### Portefølje

49 ejendomme | 9 datterselskaber | 111 p-enheder

### Personkreds mv.

Direktion

**Thomas Thellersen Børner**  
Direktør

**Tomas Kirstein Brammer Pietrangeli**  
Adm. dir.

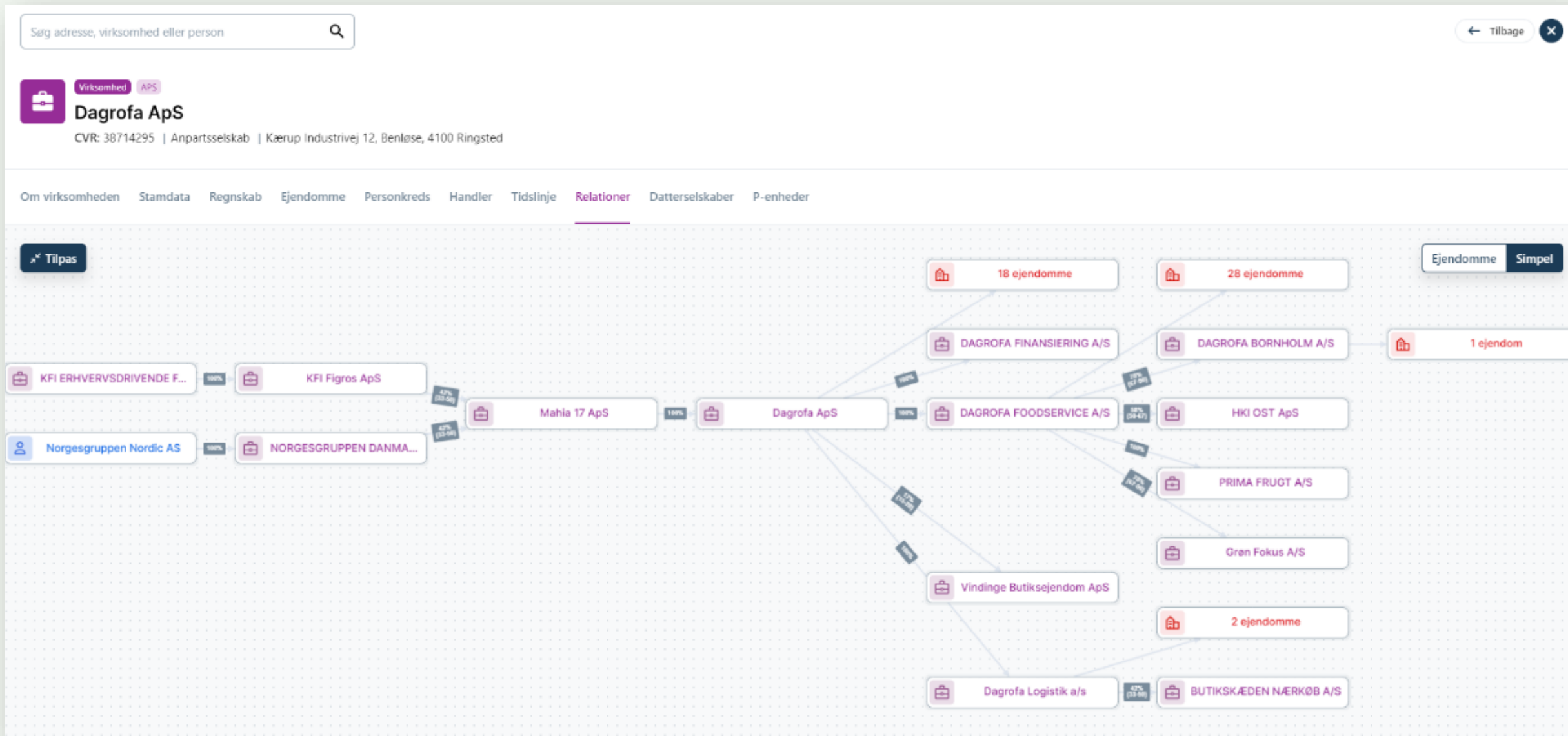
Røelle ejere

**Bo Rygaard**  
Andre vækstfinansieringsretigheder  
Bo Rygaard er medlem af bestyrelsen i 871 Erhvervsdrivende fond, der ejer 41,5 % af stemmerettighederne og kapitalandelen i selskabet

**Jesper Eigen Møller**

Senfima © SDFI OpenStreetMap contributors

# ... anvendelse

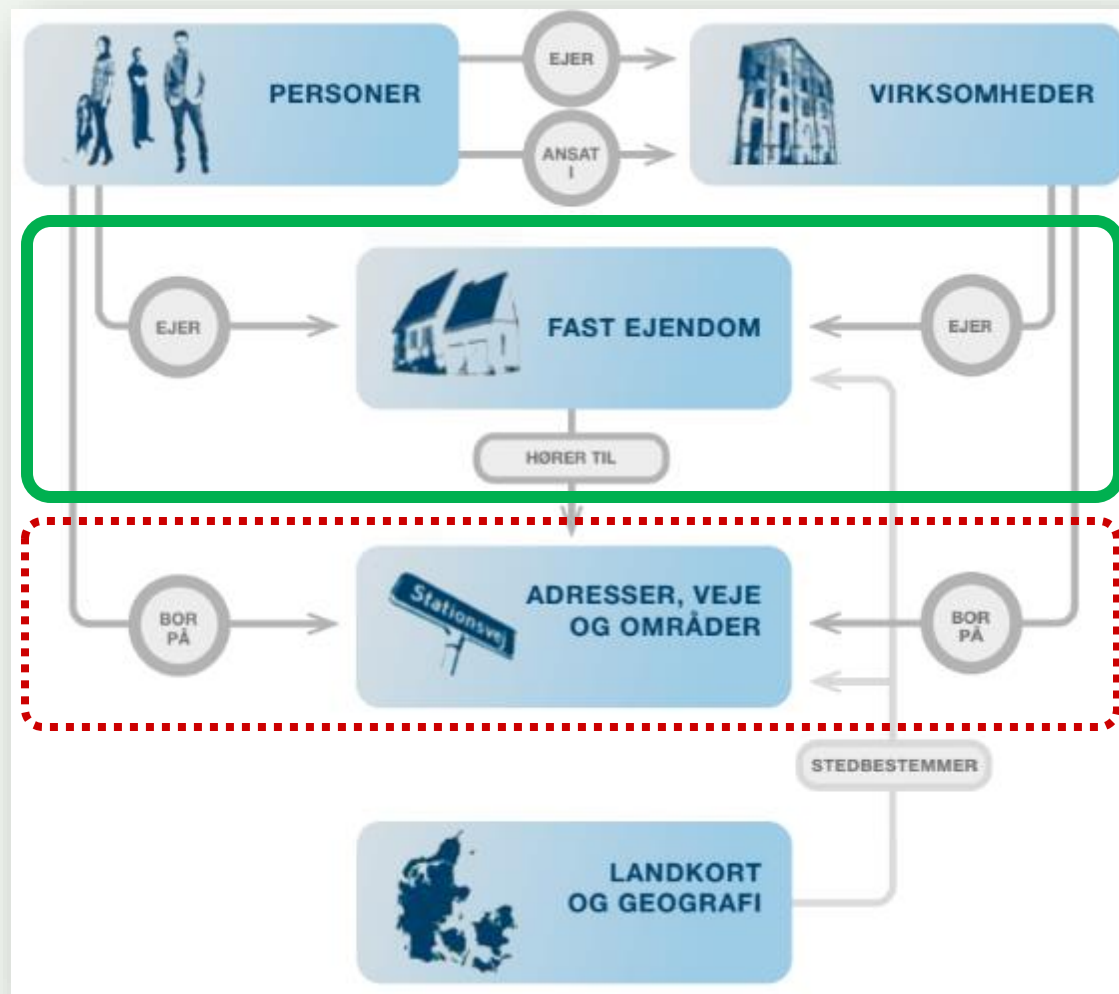




## 2. Om begrebet 'Ejendom'

Udfordringer i den hidtidige håndtering af ejendomme i offentlige registre  
Ejendomsdataprogrammets hovedideer om fremtiden

# Ejendomsdataprogrammet

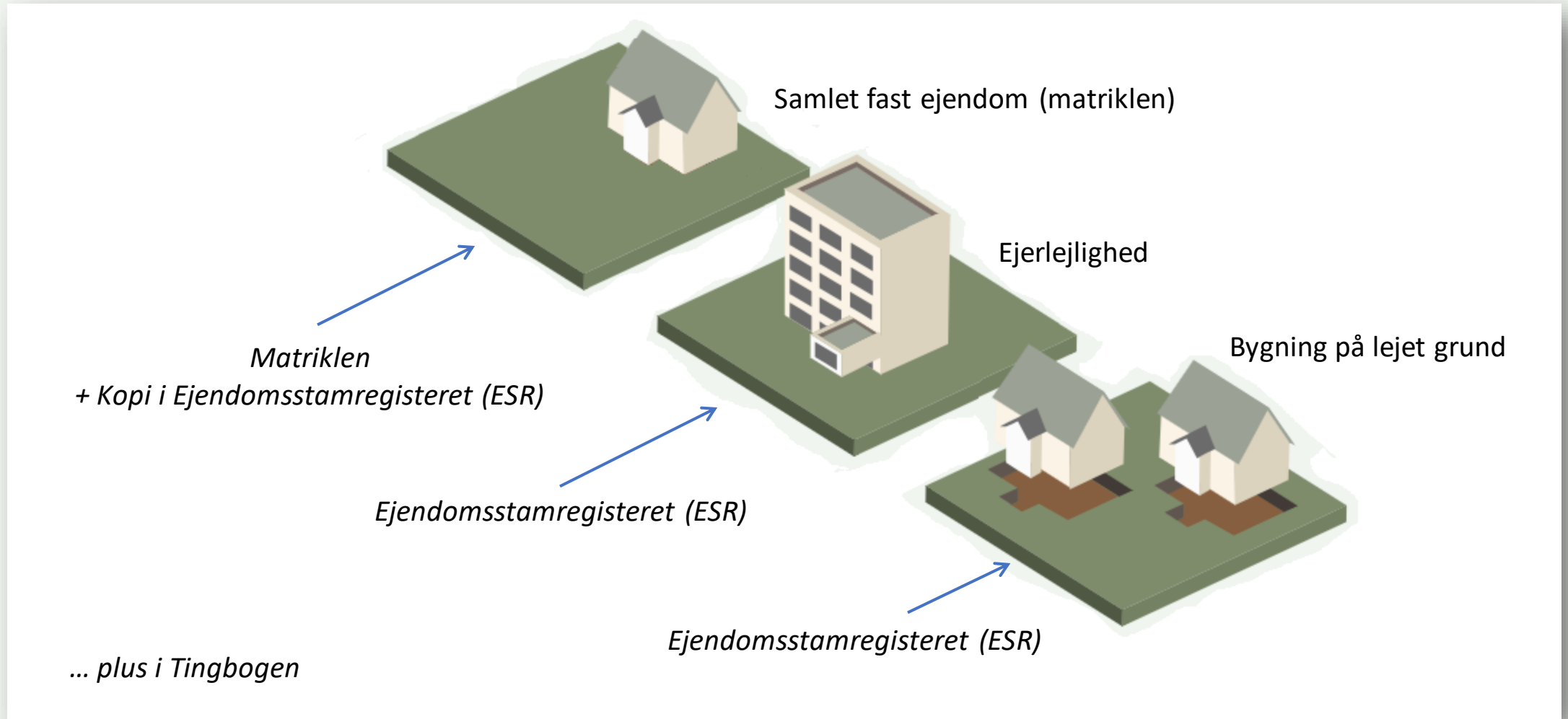


Analyse af udfordringer og hovedideer baseret på forarbejder, der startede i 2003/4 på Kort & Matrikelstyrelsens initiativ

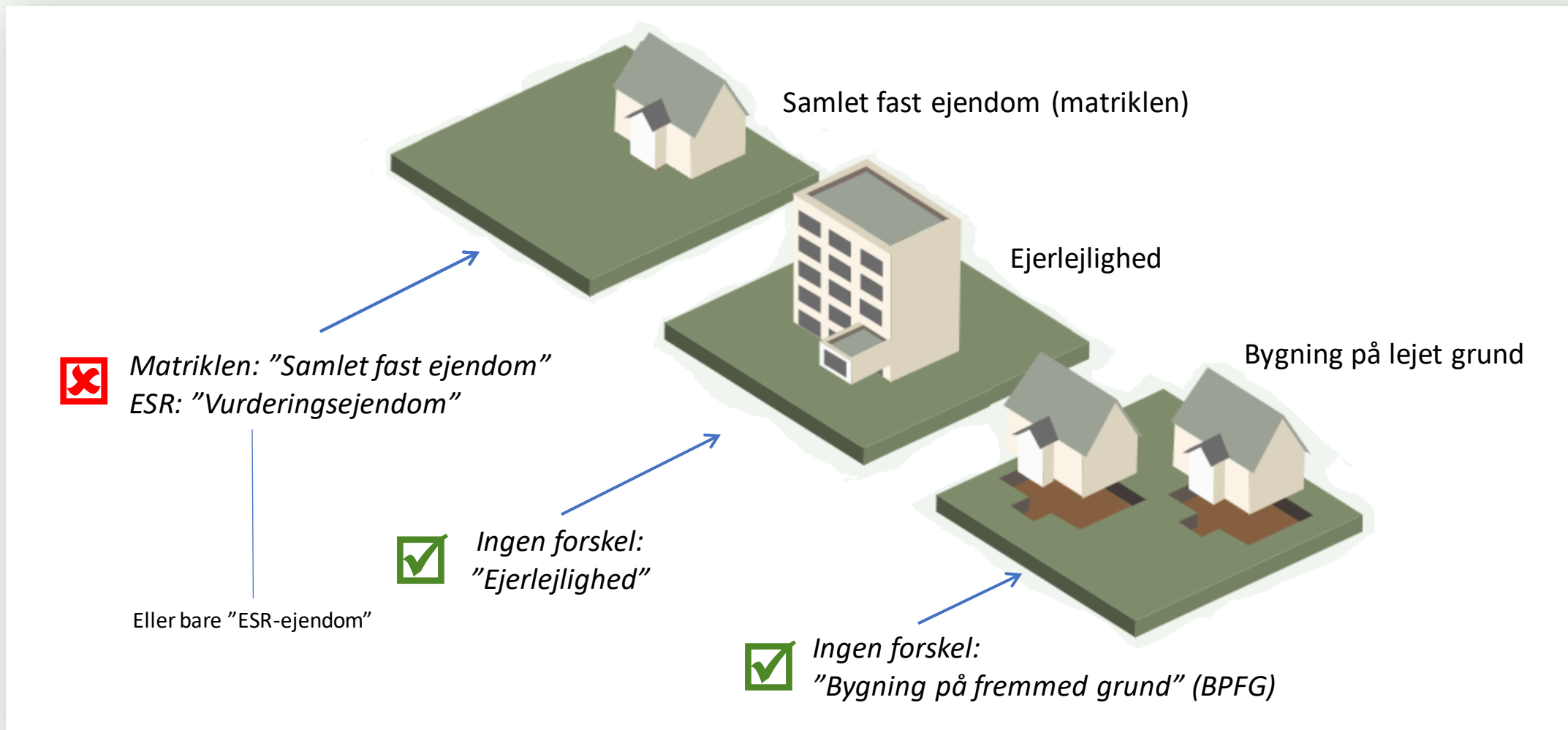
← Ejendomsdataprogrammet

← Adresseprogrammet

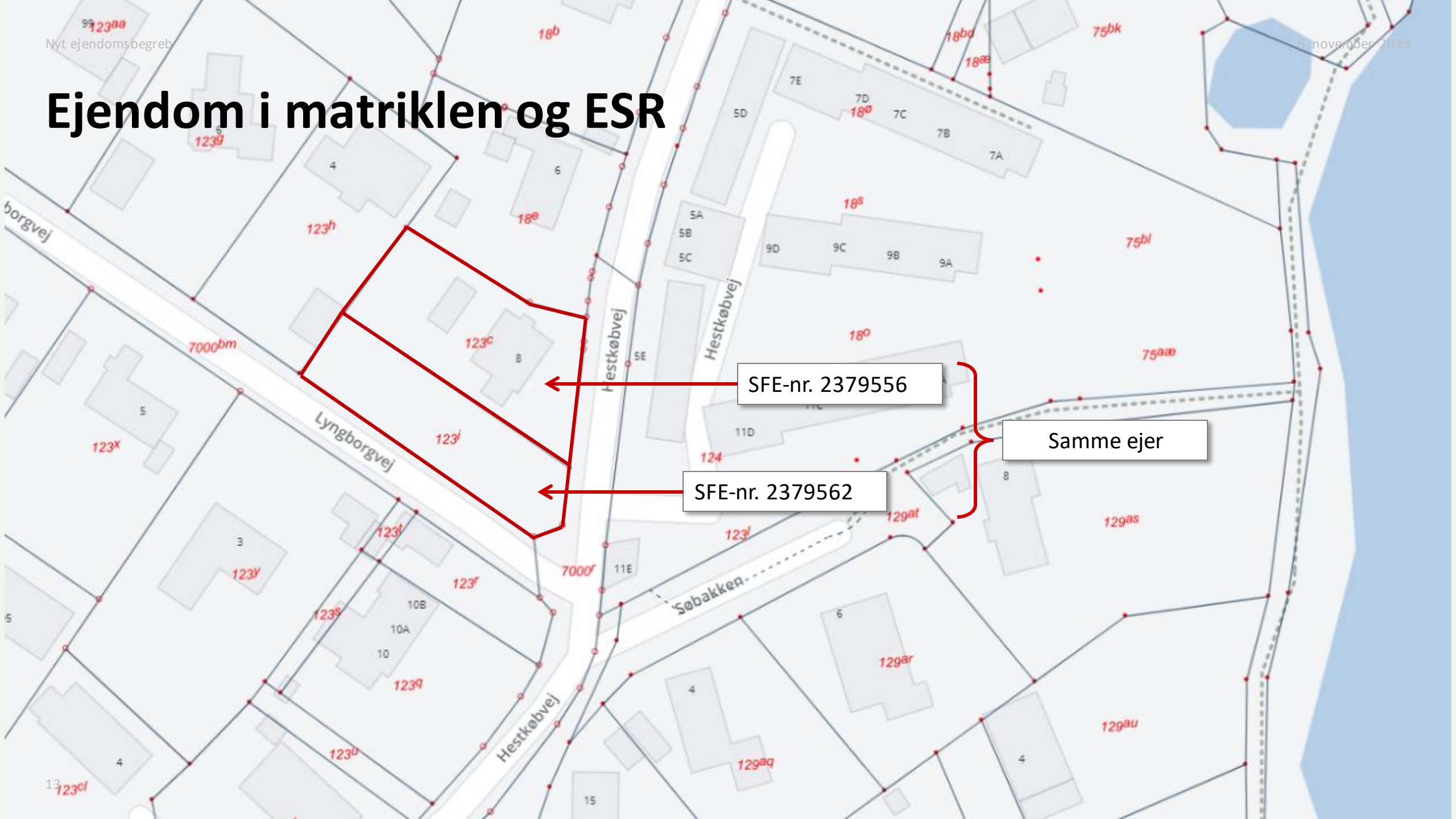
# Registrering før



# Ejendomsbegreber før



# Ejendom i matriklen og ESR

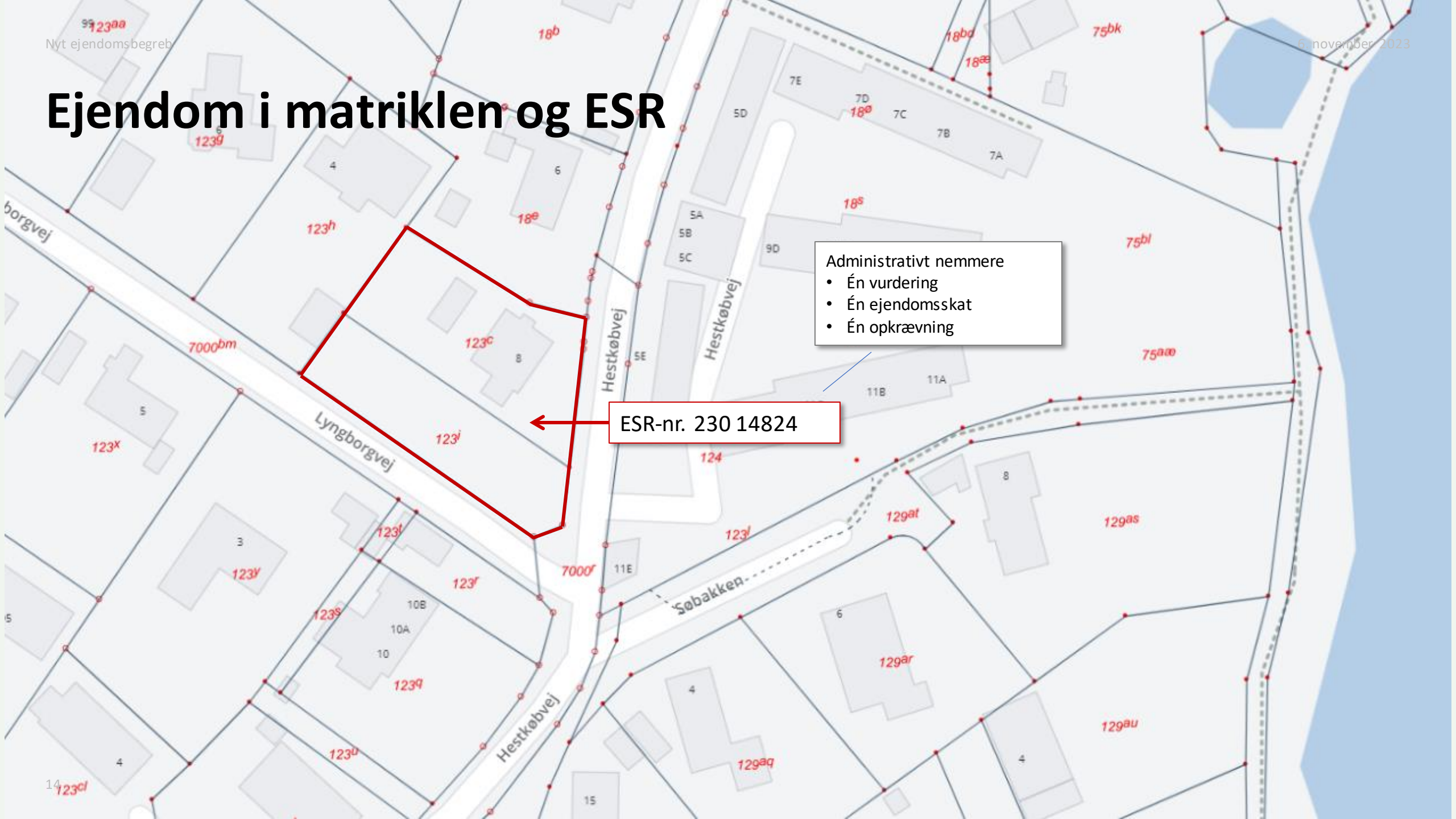


SFE-nr. 2379556

SFE-nr. 2379562

Samme ejer

# Ejendom i matriklen og ESR

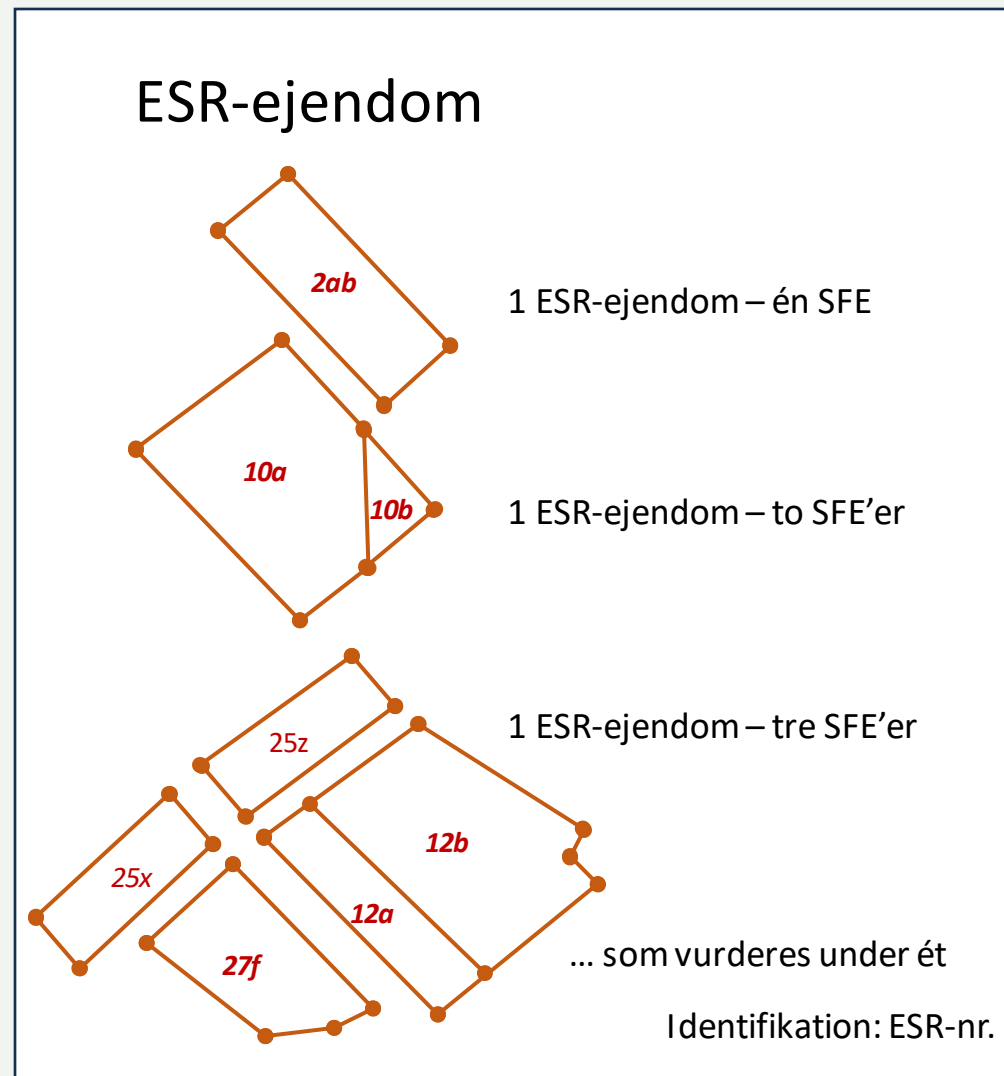
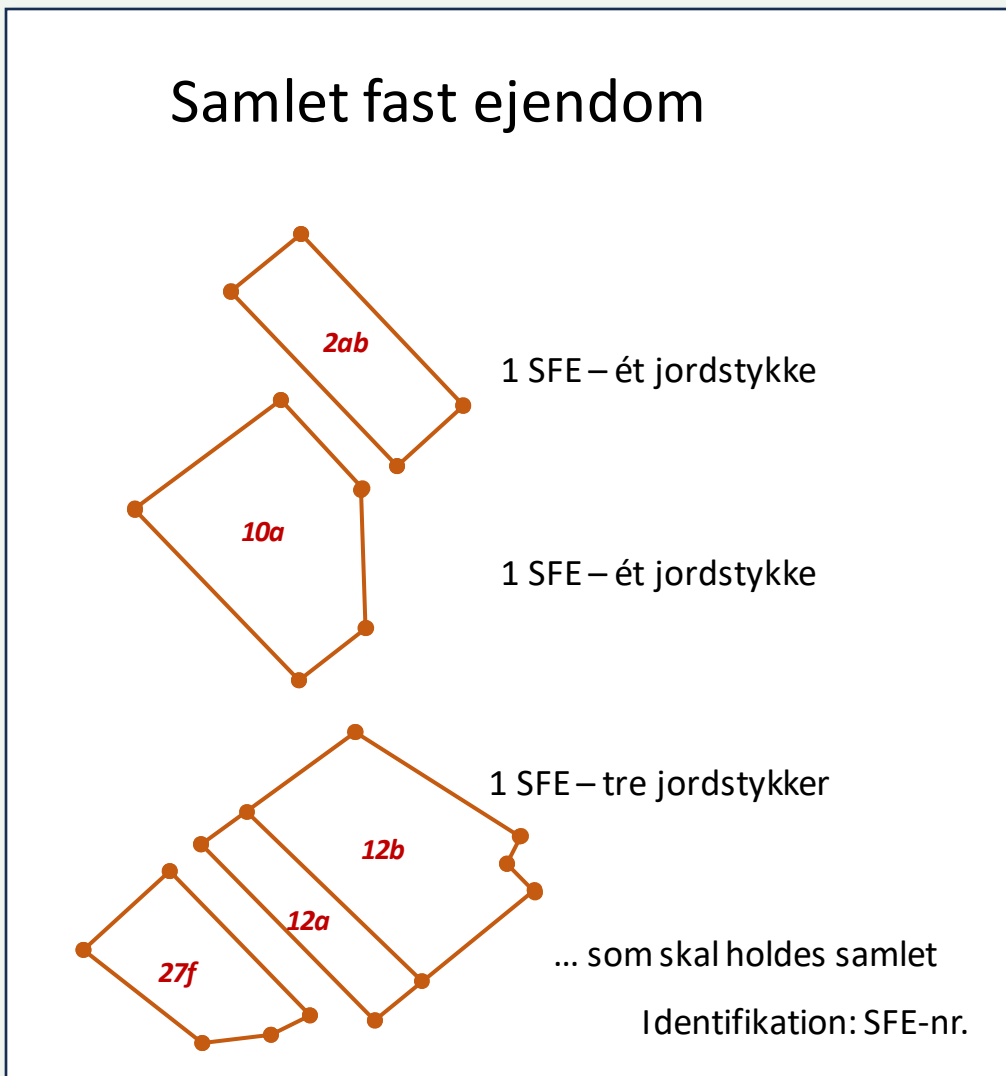


Administrativt nemmere

- Én vurdering
- Én ejendomsskat
- Én opkrævning

ESR-nr. 230 14824

# 'Ejendom' i matriklen og ESR



# Identifikationer i matriklen og ESR

## SFE-nummer

- Løbenummer i matriklen – heltal fx '2379809'

## Kommunalt ejendomsnummer \*)

- Sammensat af kommunenummer plus løbenummer fx '230 14328'
- Særligt vedr. ejendomme som er vurderet i anden kommune
- Også til arealer og opkrævningsobjekter uden for matriklen

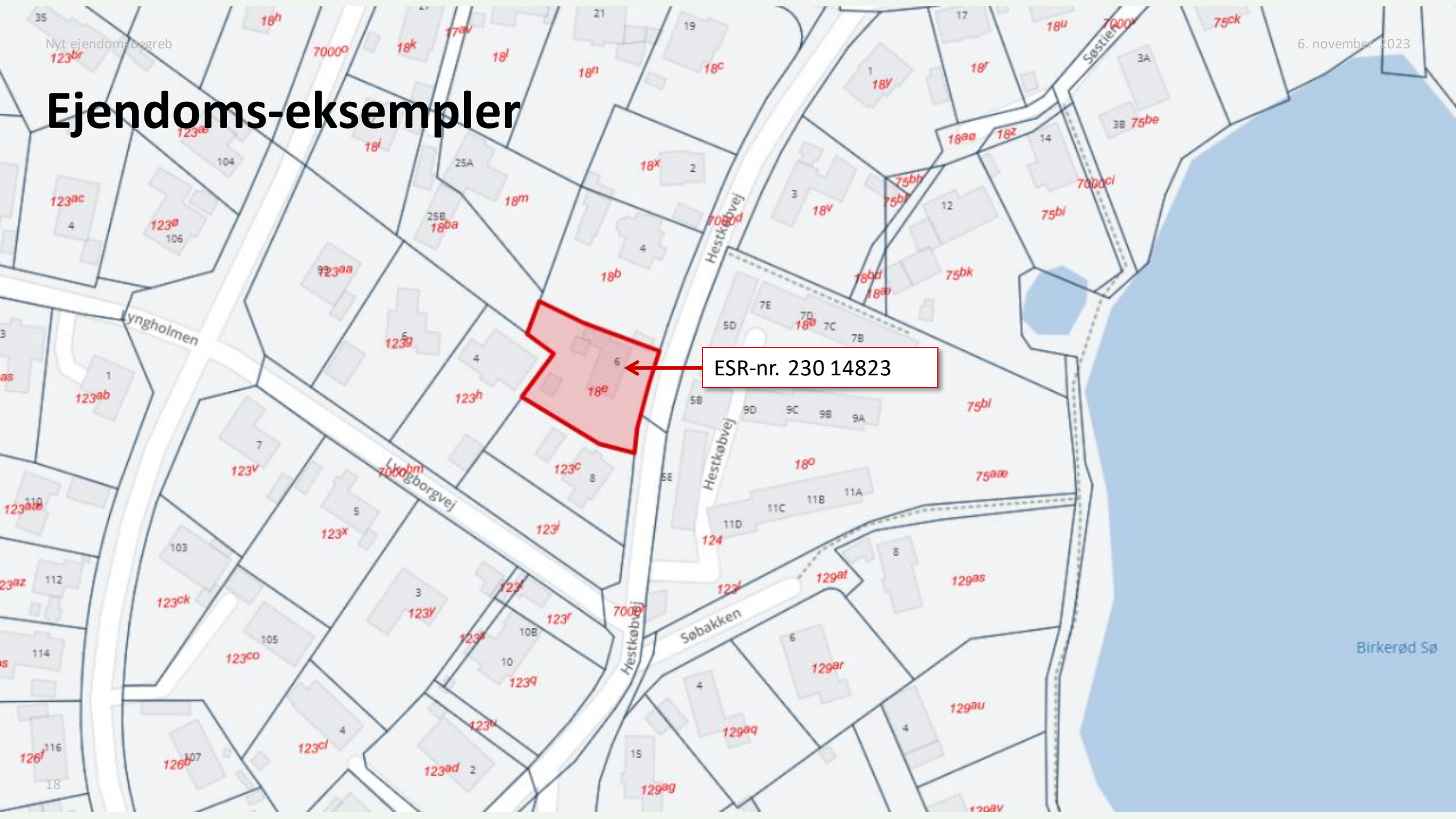
\*) Også kaldet "ESR-nummer", "ESR ejendomsnummer" eller bare "ejendomsnummer" ...



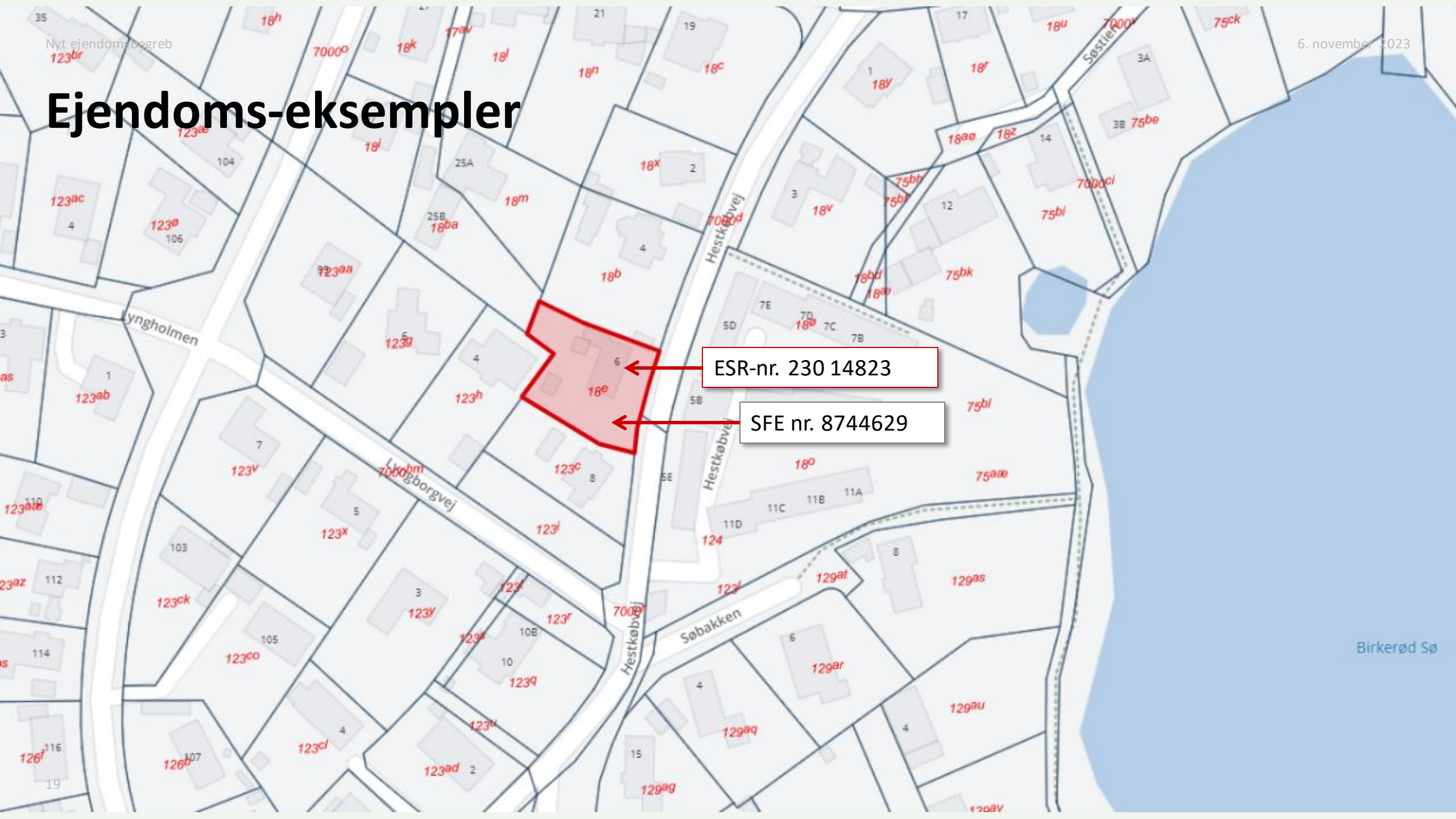
# SFE og ESR-ejendom

<b>ESR-ejendom</b>		<b>SFE: Samlet fast ejendom</b>	
1	:	1	-
1	:	N	-
1	:	0	-

# Ejendoms-eksempler



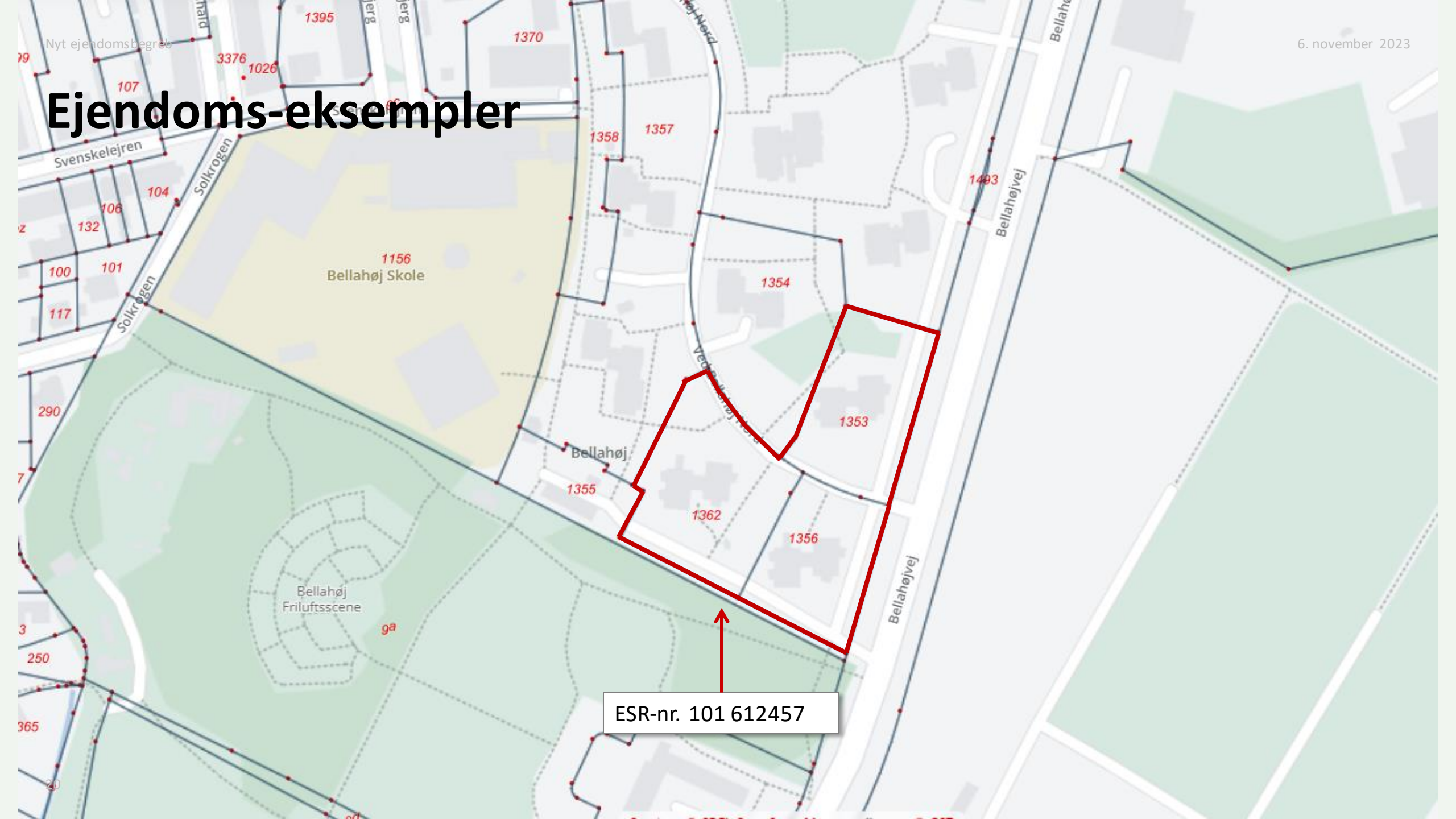
# Ejendoms-eksempler



ESR-nr. 230 14823

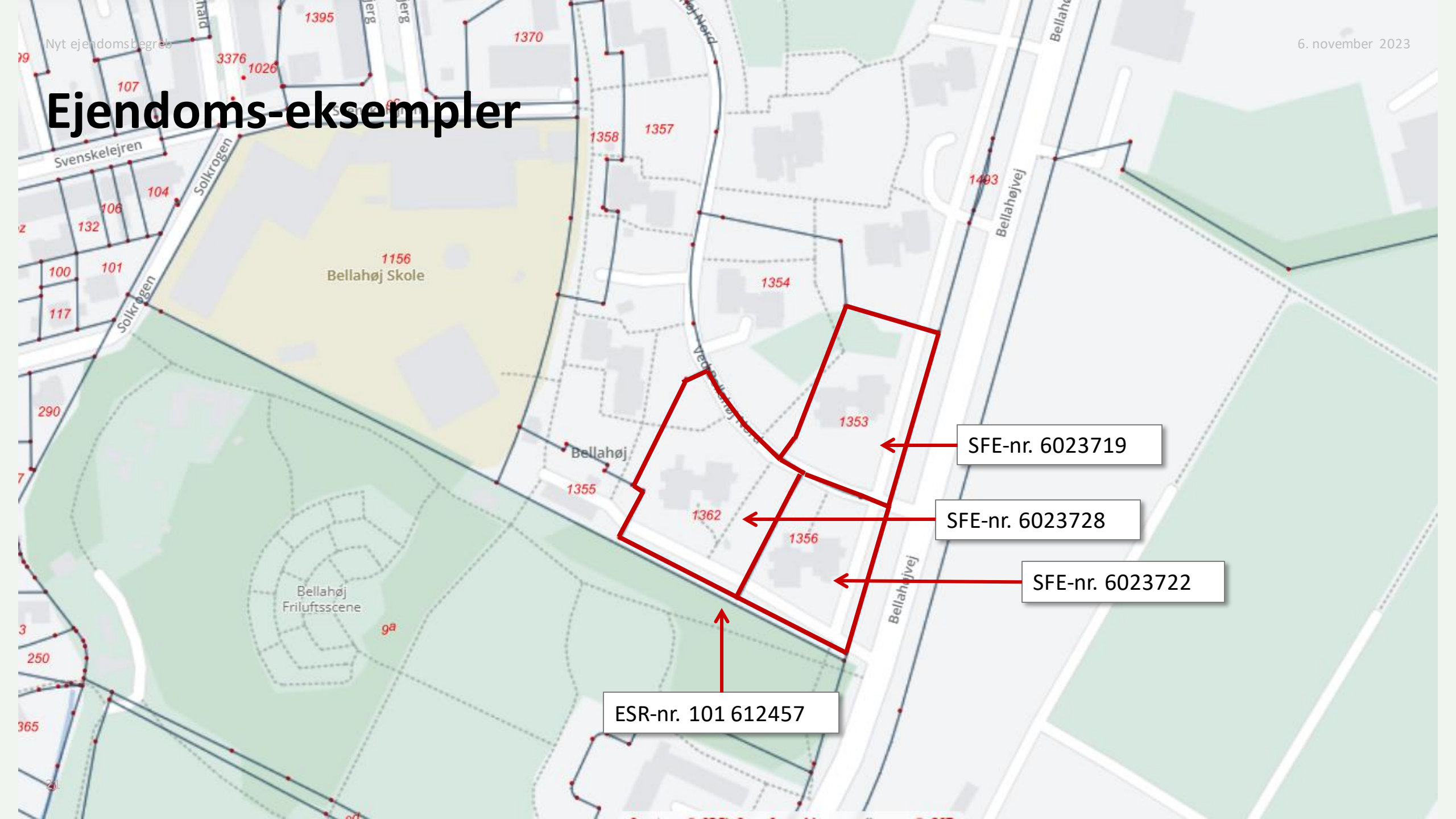
SFE nr. 8744629

# Ejendoms-eksempler



ESR-nr. 101 612457

# Ejendoms-eksempler



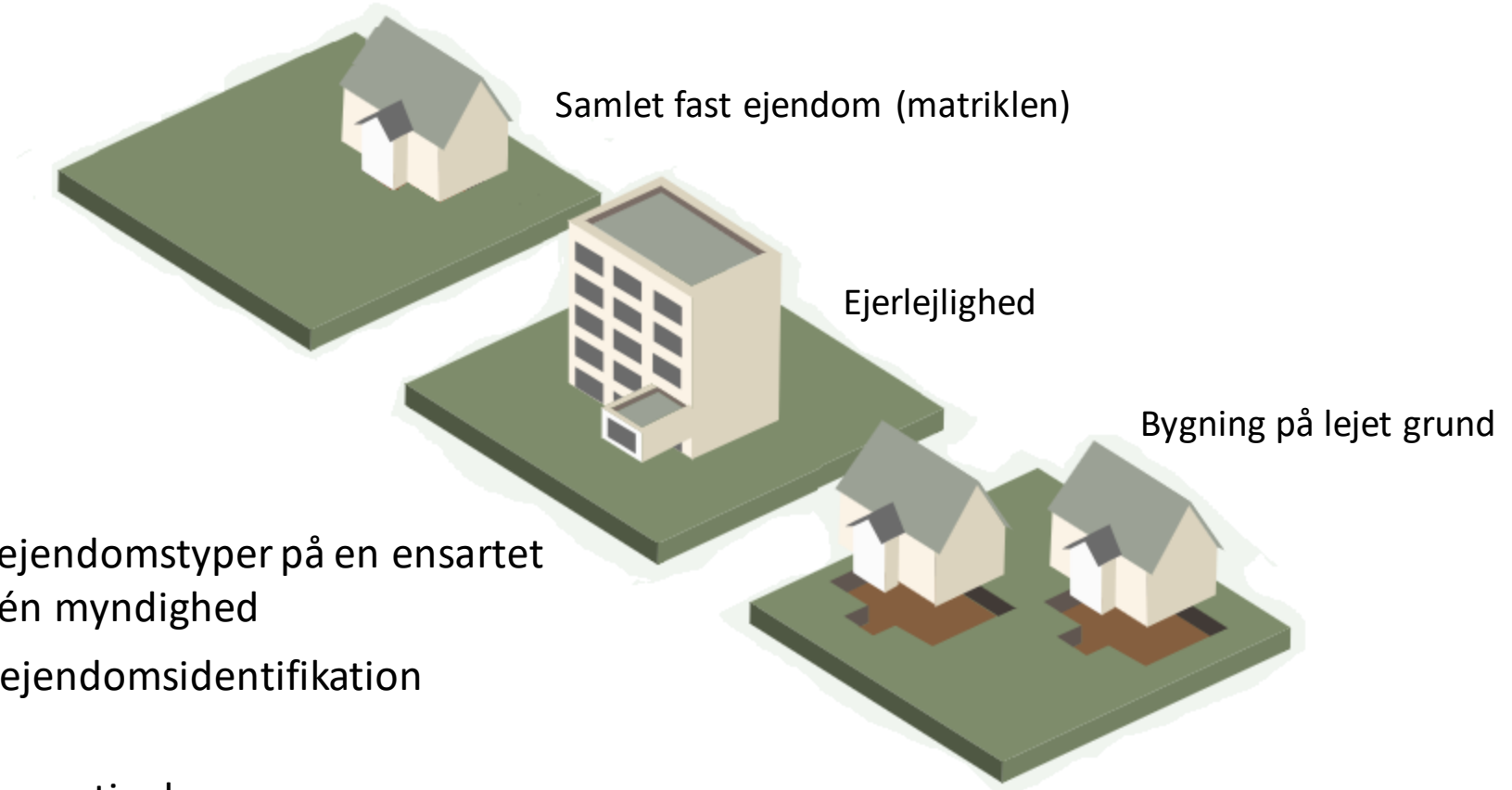
SFE-nr. 6023719

SFE-nr. 6023728

SFE-nr. 6023722

ESR-nr. 101 612457

# Hovedprincip – Beslutning



- Registrere alle tre ejendomstyper på en ensartet måde, ét sted hos én myndighed
- Etablere en fælles ejendomsidentifikation for alle tre
- Bygge på matriklens og tingbogens ejendomsbegreb

# ESR: Ejendomsstamregisteret

- KMD-system – ejet af privat virksomhed
- Monopolsystem – uden konkurrence
- Faktisk basisregister for ejendomme, ejerforhold, ejdomsvurdering ...
- Kritisk infrastruktur af enorm samfundsmæssig betydning

# Udfasning af 'ESR-ejendom'



- Besluttet 2012 – lovgrundlag 2017
- Mange systemer var (er?) afhængige af ESR-ejendomsnummer
- Derfor lang, overgangsordning – som er forlænget ...
- 'Paralleldrift', hvor BFE er indført og ESR + ESR-nummer opretholdes
- 1. januar 2024 er det slut – der udstedes ikke flere ESR-numre ...(?)
- Herefter: Matriklens ejendomsbegreb og BFE-nummer

ESR-ejendom og ESR-nummer vil stadig have betydning bagudrettet, fx i arkiver og historiske sager



# 3. Nyt fælles ejendomsbegreb: BFE

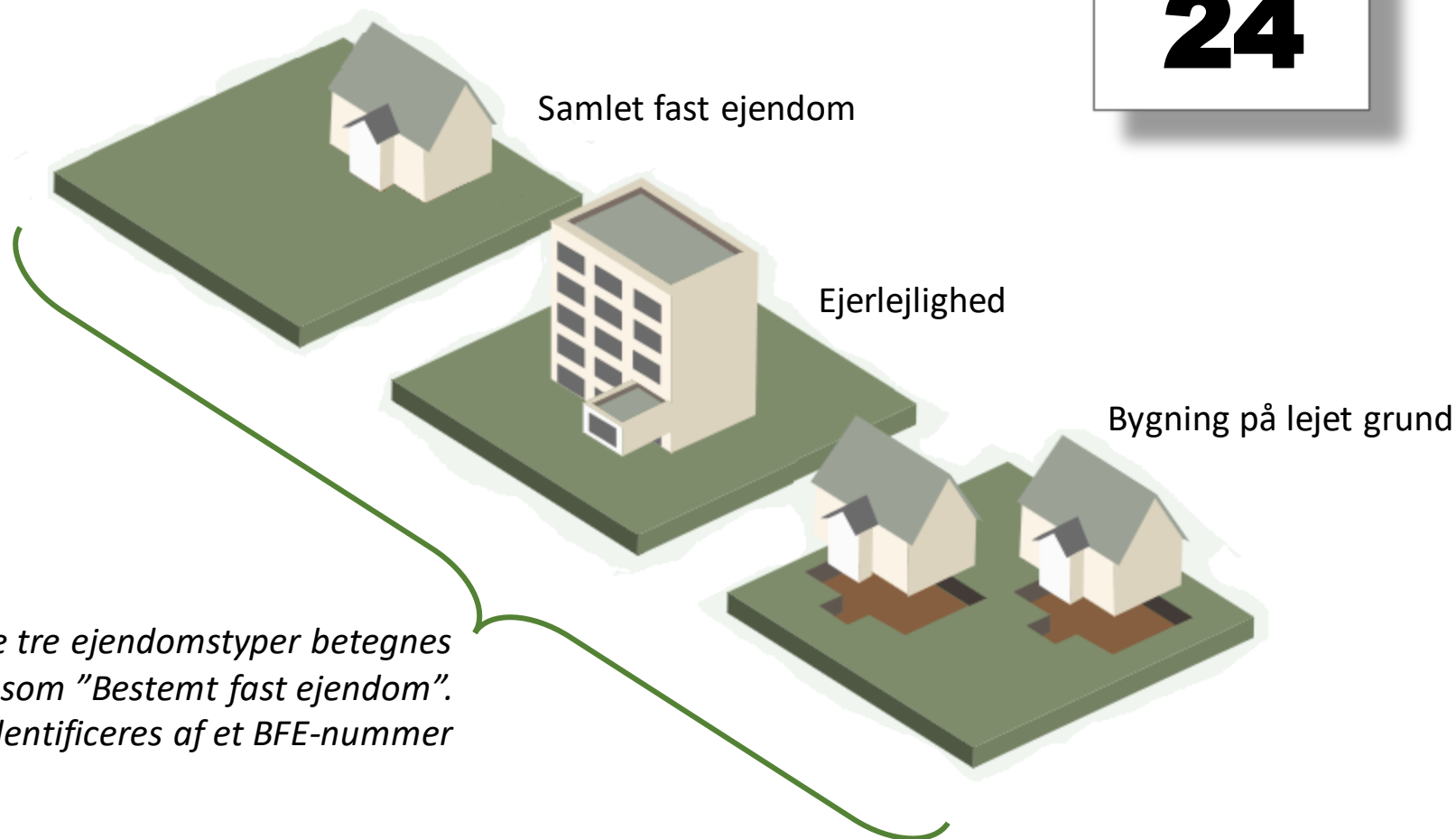
Og BFE-nummeret

# Nyt, fælles ejendomsbegreb: BFE

FEBRUAR 2019

Søndag

24



*De tre ejendomsstyper betegnes under ét som "Bestemt fast ejendom". Hver ejendom identificeres af et BFE-nummer*

# Tildeling af BFE-numre

Metoden var at:

- SFE-numrene blev ophøjet til BFE-numre (1:1)
- Ejerlejligheder blev tildelt et nyt BFE-nummer
- Bygninger på fremmed grund blev tildelt et nyt BFE-nummer

Senere ejendomme tildeles et nyt BFE-nummer i forbindelse med matrikulær udstykning, opdeling (EJL) eller registrering (BPFGB)

BFE-numre tildeles af Matriklen og udstilles til andre registre og systemer



# 4. Nyt ejendomsbegreb – de tre typer

De tre ejendomstyper – eksempler og kerneinfo:

Samlet fast ejendom (SFE), Ejerlejlighed (EJL) og Bygning på fremmed grund (BPFGR)

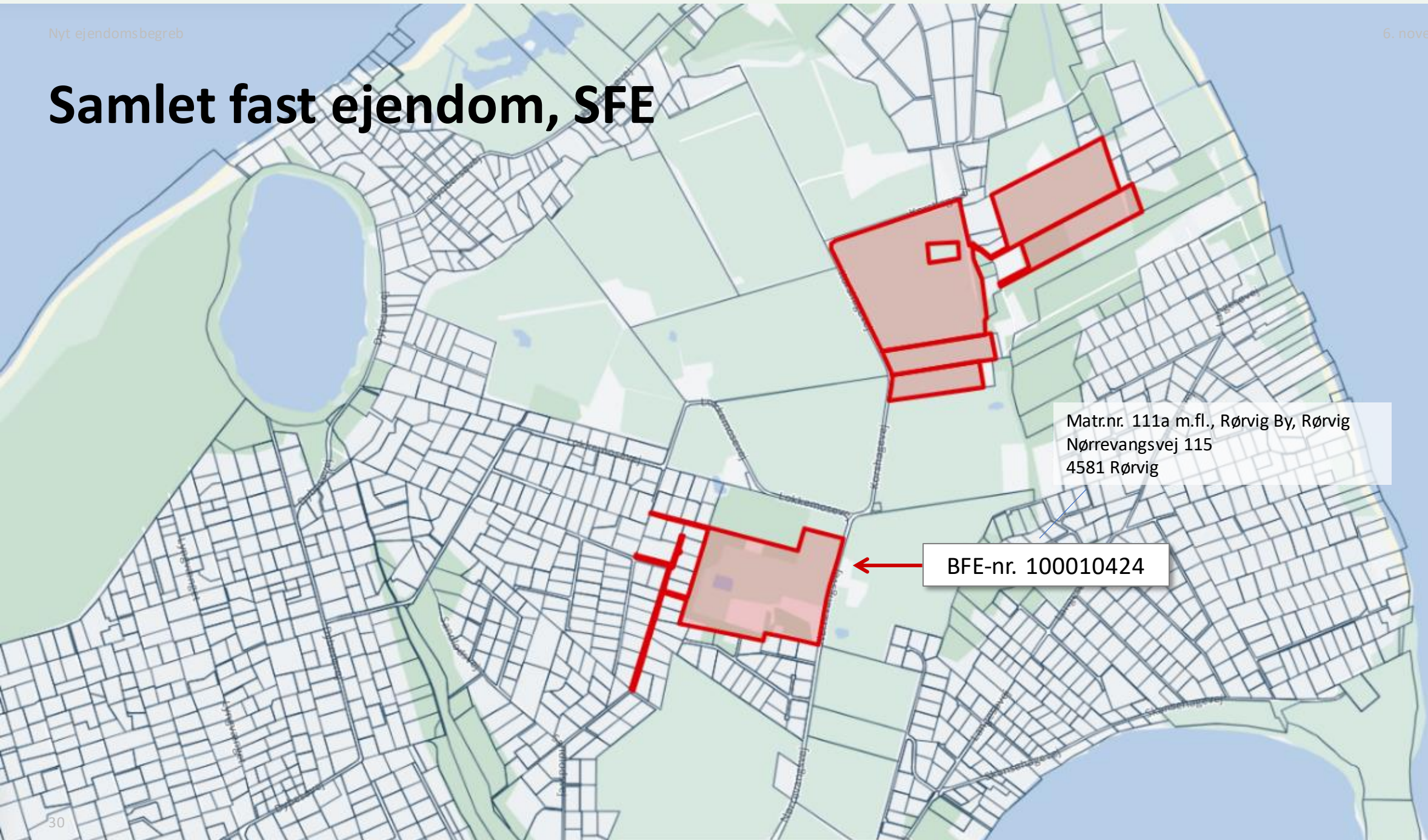
# Samlet fast ejendom, SFE



Matr.nr. 1er, Rørvig By, Rørvig  
Spurvevej 8  
4581 Rørvig

BFE-nr. 2443178

# Samlet fast ejendom, SFE



Matr.nr. 111a m.fl., Rørvig By, Rørvig  
Nørrevangsvej 115  
4581 Rørvig

BFE-nr. 100010424

# Samlet fast ejendom, SFE



BFE-nr. 9386706

Matr.nr. 18cy m.fl., Rørvig By,  
Rørvig  
Ejendom uden officiel adresse

# Kort om samlet fast ejendom



Samlet fast ejendom er matriklens ejendomstype

- En samlet fast ejendom består af ét eller flere jordstykker
- ‘Samlet’ må ikke forstås som, at alle jordstykker ligger sammen
- .. det betyder, at de skal holdes samlet, fx kan de ikke sælges særskilt
- Bygninger på ejendommen, hører (normalt) til ... fx ved salg

En samlet fast ejendom kan

- Være ‘hovedejendom for ejerlejligheder’
- Rumme en eller flere ‘bygninger på fremmed grund’



# Ejerlejlighed, Ejl

Hovedejendom for ejerlejligheder:  
Suhrs Allé 6  
3520 Farum

BFE-nr. 2264859

BFE-nr. 250491

Ejerlejlighed nr. 2  
Suhrs Allé 6B  
3520 Farum



# Ejerlejlighed, EJL



Ejerlejlighed nr. 39:  
Birkerød Parkvej 34, 1. tv  
3460 Birkerød

BFE-nr. 248592

BFE-nr. 2380037

Hovedejendom for ejerlejligheder:  
Birkerød Parkvej 32  
3460 Birkerød



# Kort om ejerlejligheder



Ejerlejlighed er et ejendomsbegreb

- Ordet 'lejlighed' må ikke forstås som, at den altid udgør en 'lejlighed'  
En p-kælder kan fx udgøre en ejerlejlighed
- En ejerlejlighed kan have lodder flere steder – evt. i andre bygninger
- En ejerlejlighed svarer ofte (men ikke altid) til en BBR-enhed  
En ejerlejlighed kan fx rumme en andelsboligforening med 37 enheder
- En ejerlejlighed har altid en 'hovedejendom' – dvs. som en "mor"  
Ejerlejligheder ligger så godt som altid i en samlet fast ejendom (SFE)
- ... kan dog også ligge i en bygning på fremmed grund (BPFG)
- En ejerlejlighed har et ejerlejlighedsnummer – ud over BFE-nummer

# BPFG



# BPFG

BFE-nr. 9281212

Samlet fast ejendom med NN x BPFG:  
Mastestien 3  
Hf. Nokken  
2300 København S

Bygning på fremmed grund:  
Nokken Hovedgaden 45  
Hf. Nokken  
2300 København S

BFE-nr. 705472

# Kort om bygning på fremmed grund



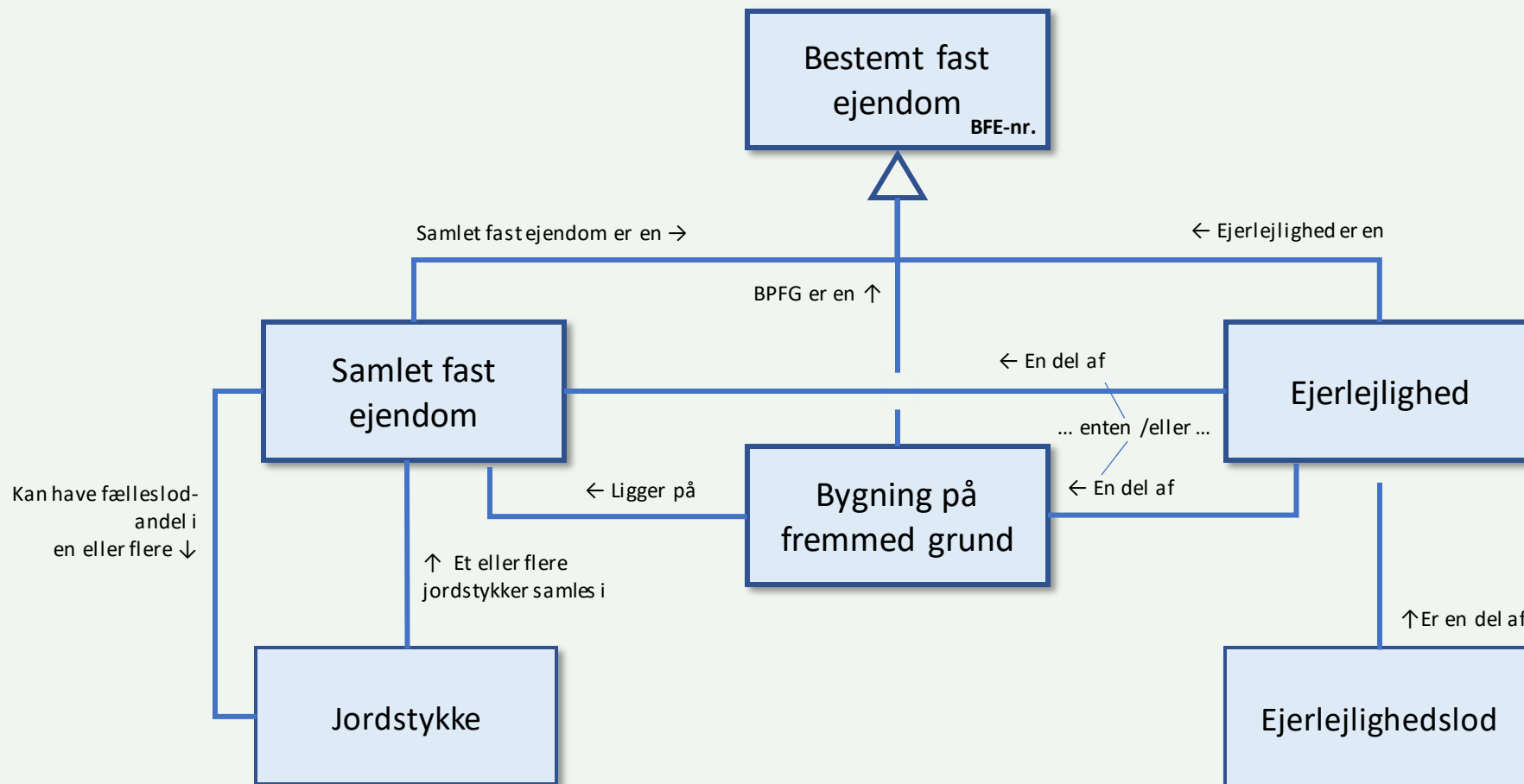
Bygning på fremmed grund (BPFGB) er ejendomsbegreb

- Ordet ‘bygning’ må ikke forstås som, at den altid udgør en ‘bygning’
- En BPFGB svarer ofte til en bygning (i BBR), men ...  
En BPFGB kan omfatte én eller flere bygninger  
En BPFGB kan være en del af en bygning

En bygning på fremmed grund har en ”mor”

- En BPFGB ligger (næsten) altid på en samlet fast ejendom (SFE)  
... kan dog også ligge (?) på umatrikuleret areal

# Matriklens begrebsmodel



# 5. Landskabet af ejendomsregistre

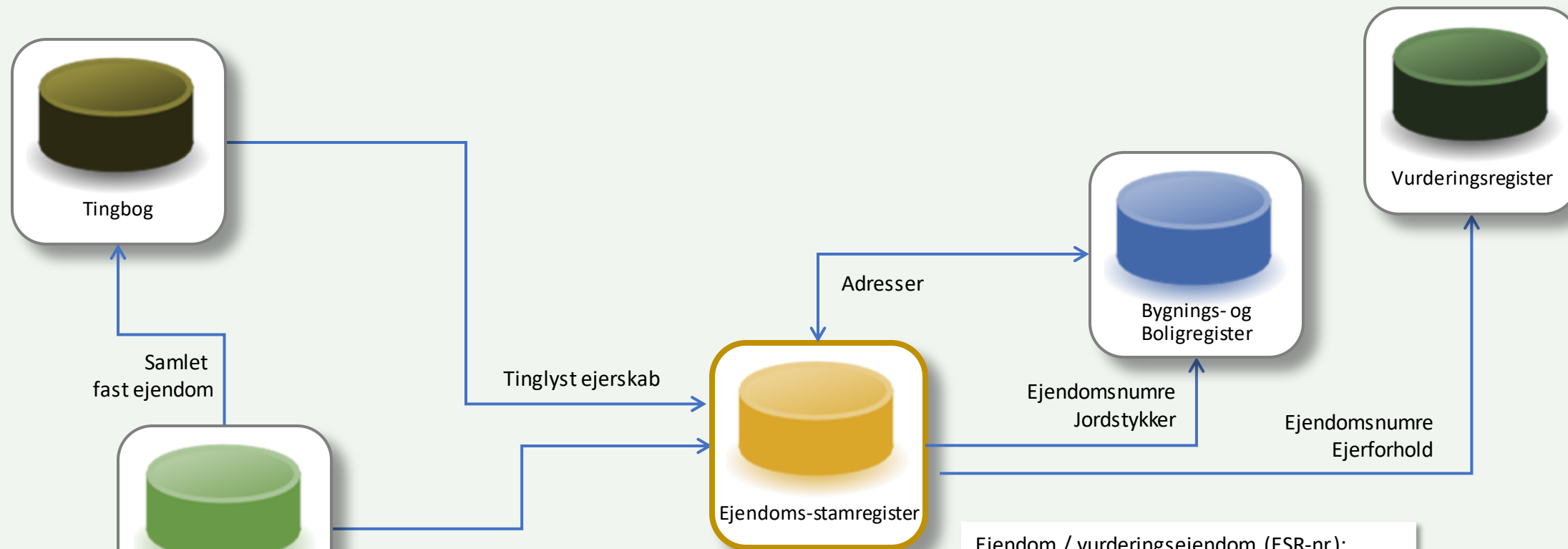
Før og efter realisering af Ejendomsdataprogrammet 2012-2018 +



# Hovedidé

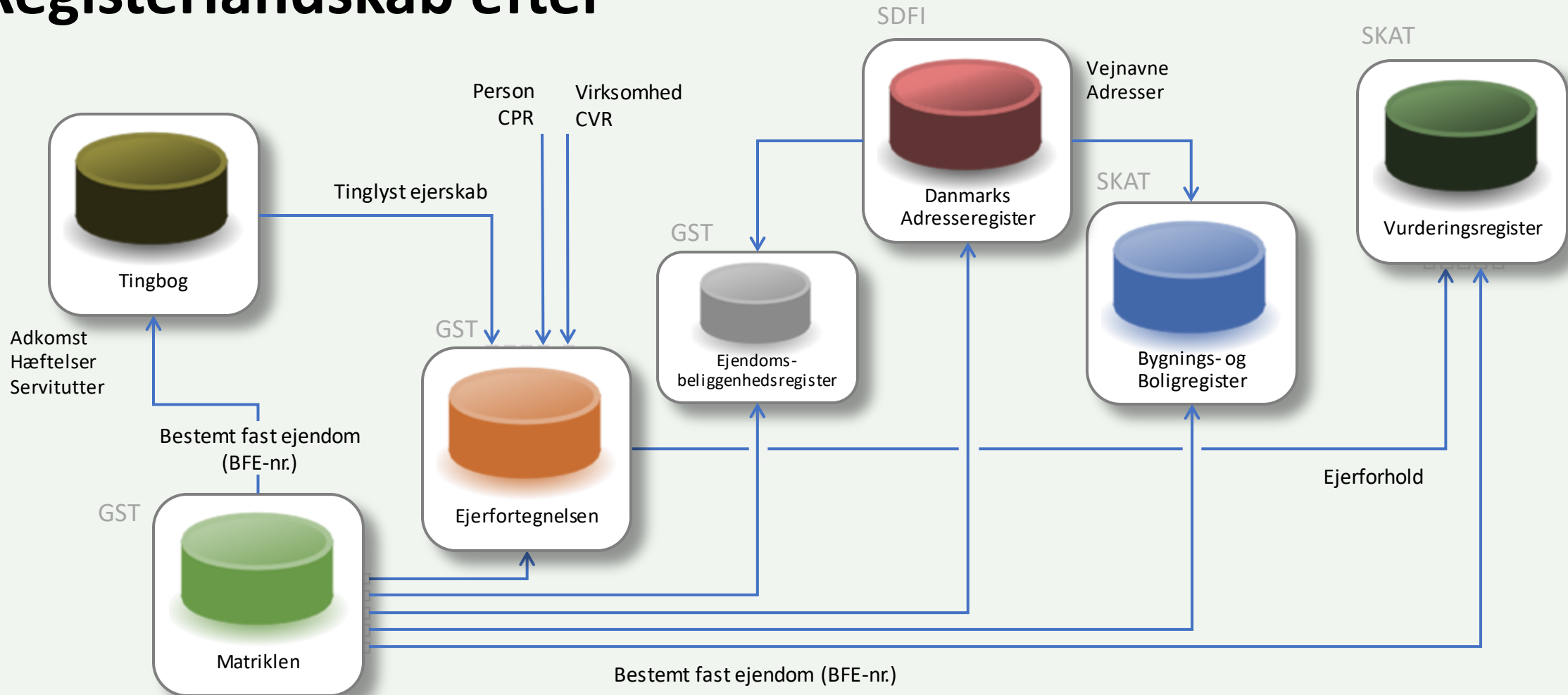
- Samle al ejendomsregistrering i matriklen
- Indføre en ny, fælles ejendomsidentifikation i alle registre
- Etablere en ny, offentlig Ejerfortegnelse
- Etablere et nyt adresseregister for både vejnavne og adresser
- Overhold grunddatareglerne, bl.a. via en fælles datamodel
- Udstille alle registres data på Datafordeleren

# Registerlandskab før



- Ejendom / vurderingsejendom (ESR-nr):
- Samlet fast ejendom (kopi)
  - Ejerlejlighed
  - Bygning på fremmed grund
- Ejerskab og ejeroplysninger  
 Ejendomsvurdering og -skat  
 Zoneforhold  
 Bidrag og opkrævninger ...

# Registerlandskab efter



- Al fast ejendom:
- Samlet fast ejendom
  - Ejerlejlighed
  - Bygning på fremmed grund

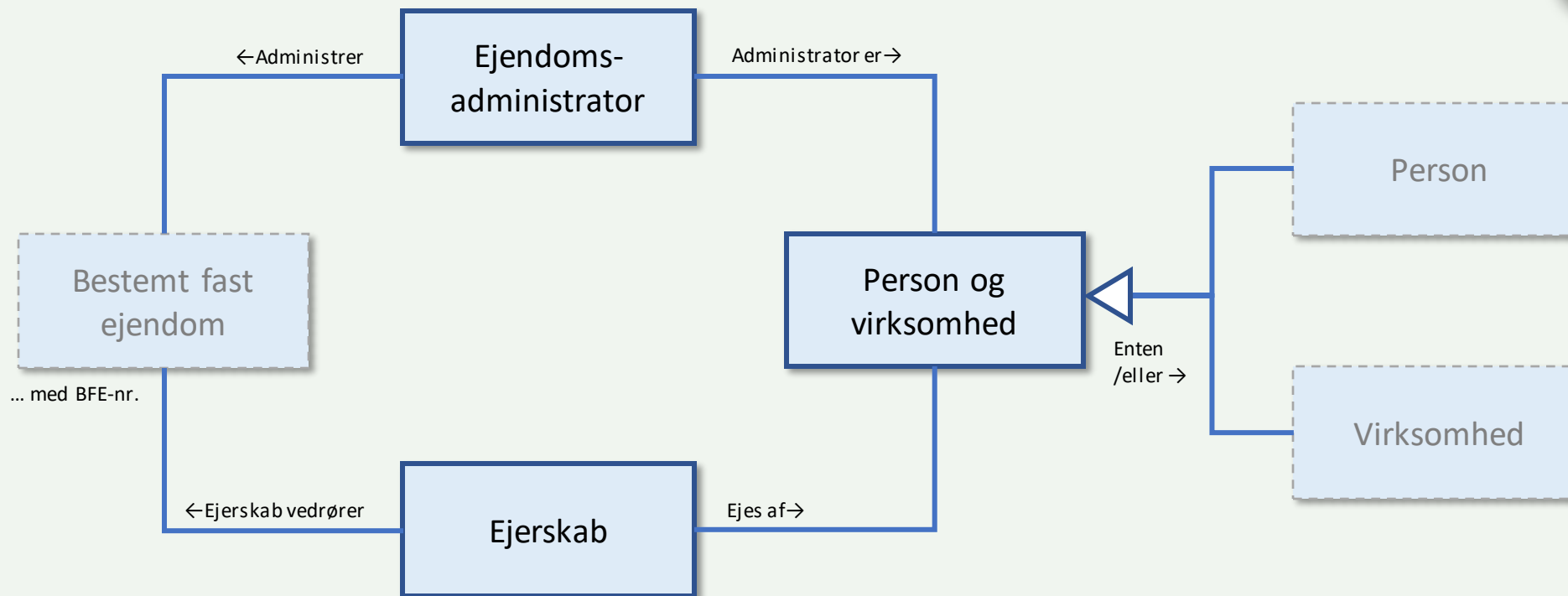
Systemer ejendomsskat, -bidrag og andre kommunale opkrævninger er ikke med på diagrammet



# 6. Ejerfortegnelsen

Et nyt grunddataregister som følge af ejendomsdataprogrammet

# Ejerfortegnelsen



Begrebsmodellen medtager ikke begreber, som anvendes til at dokumentere ejerskiftetransaktioner.

Ligeledes er begreber knyttet til særlige administratorroller udeladt af modellen.

Person og virksomhed er ikke altid kendt i CPR hhv. CVR med et personnummer hhv. CVR-nummer. I så fald registreres alternative eller "fiktive" person/virksomhedsoplysninger i EJV



# 7. Ejendomsbeliggenhedsregisteret

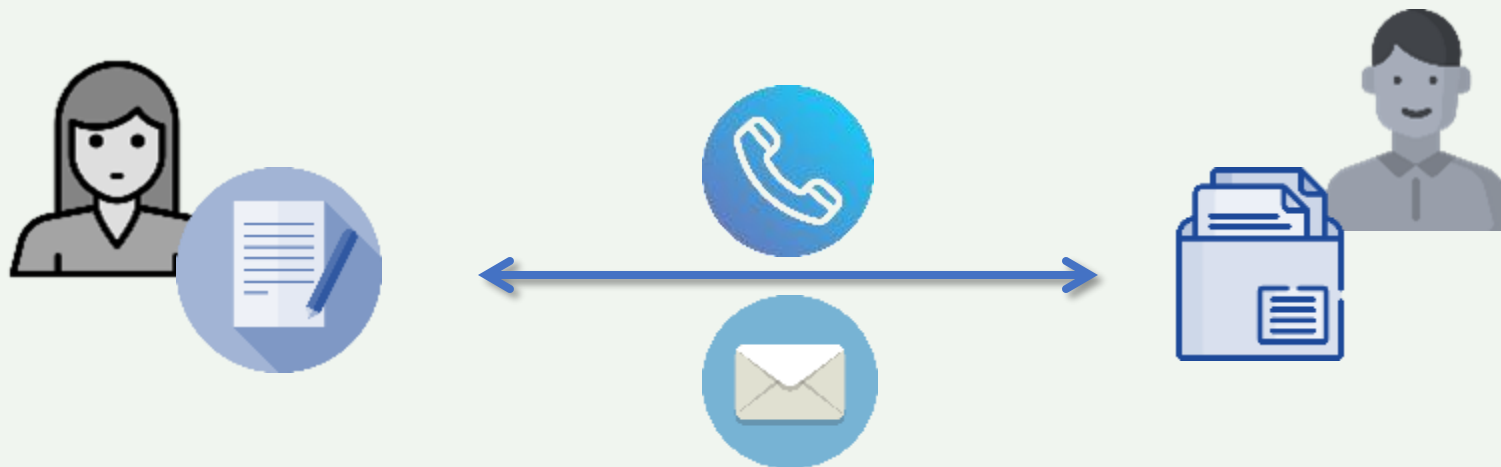
Hvad er det ... ?

# Rationalet



Adressen er et nyttigt supplement til BFE-nummeret  
Normalt er det ikke svært men:

- der kan være flere adresser at vælge imellem ...
- der kan være ejendomme uden adresse

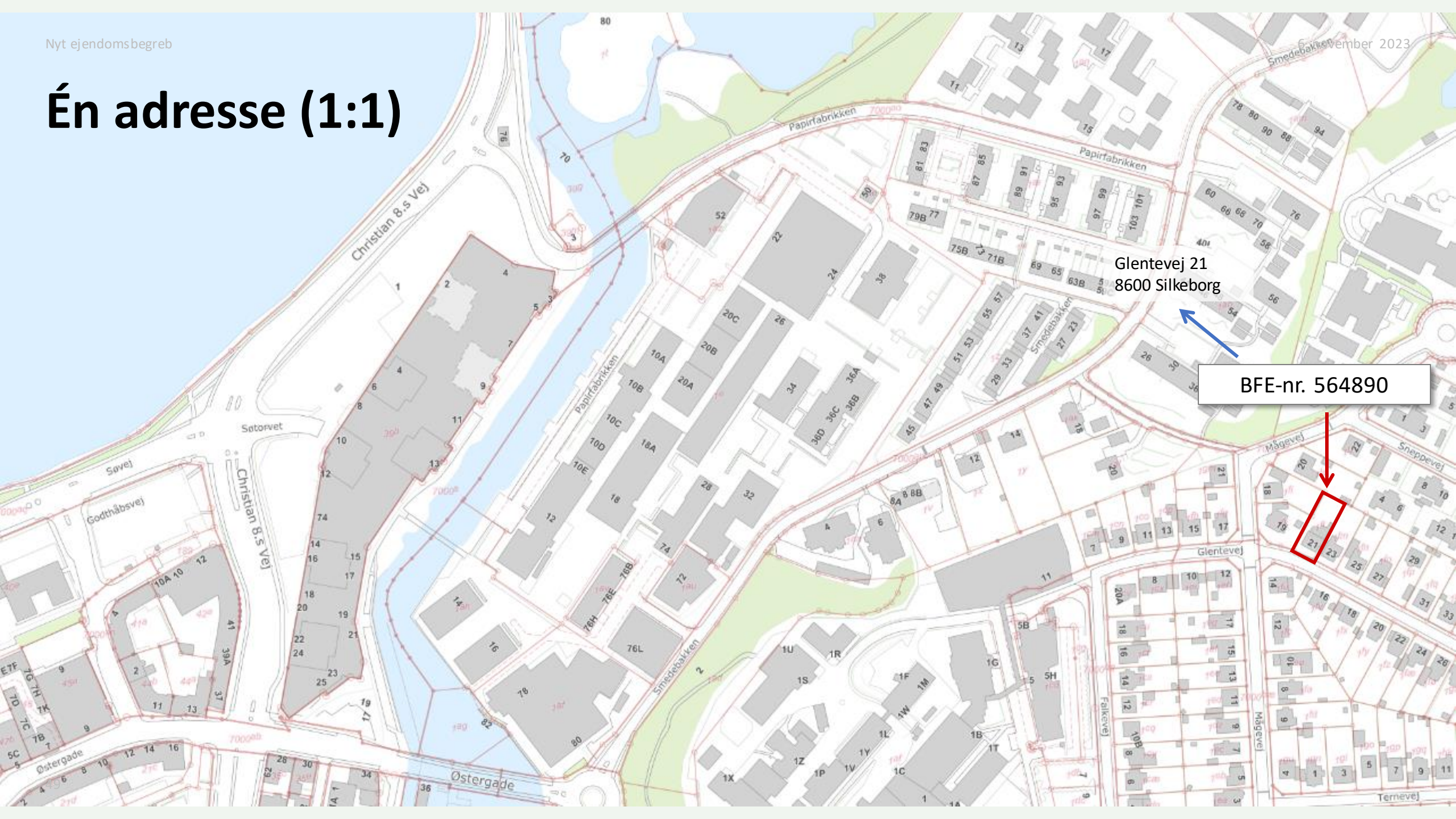


Ejendomsbeliggenhedsregisteret (EBR) sikrer, at en ejendom (BFE-nr.) på en entydig måde knyttes til en supplerende tekst, som beskriver ejendommens beliggenhed ved hjælp af:

- ét bestemt husnummer eller
- én bestemt adresse eller ...
- en anden beskrivende tekst



# Én adresse (1:1)



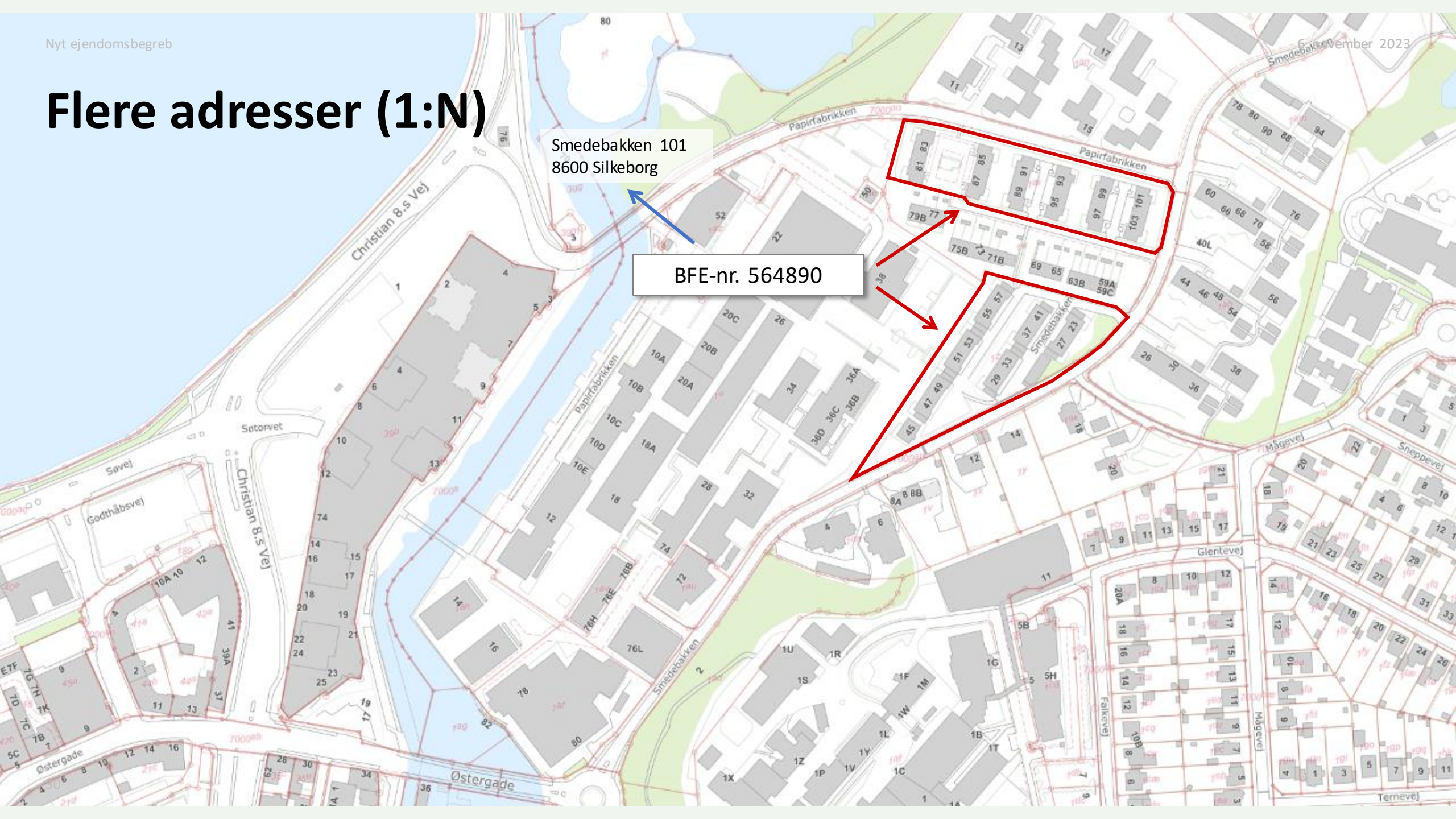
Glentevej 21  
8600 Silkeborg

BFE-nr. 564890

# Flere adresser (1:N)

Smedebakken 101  
8600 Silkeborg

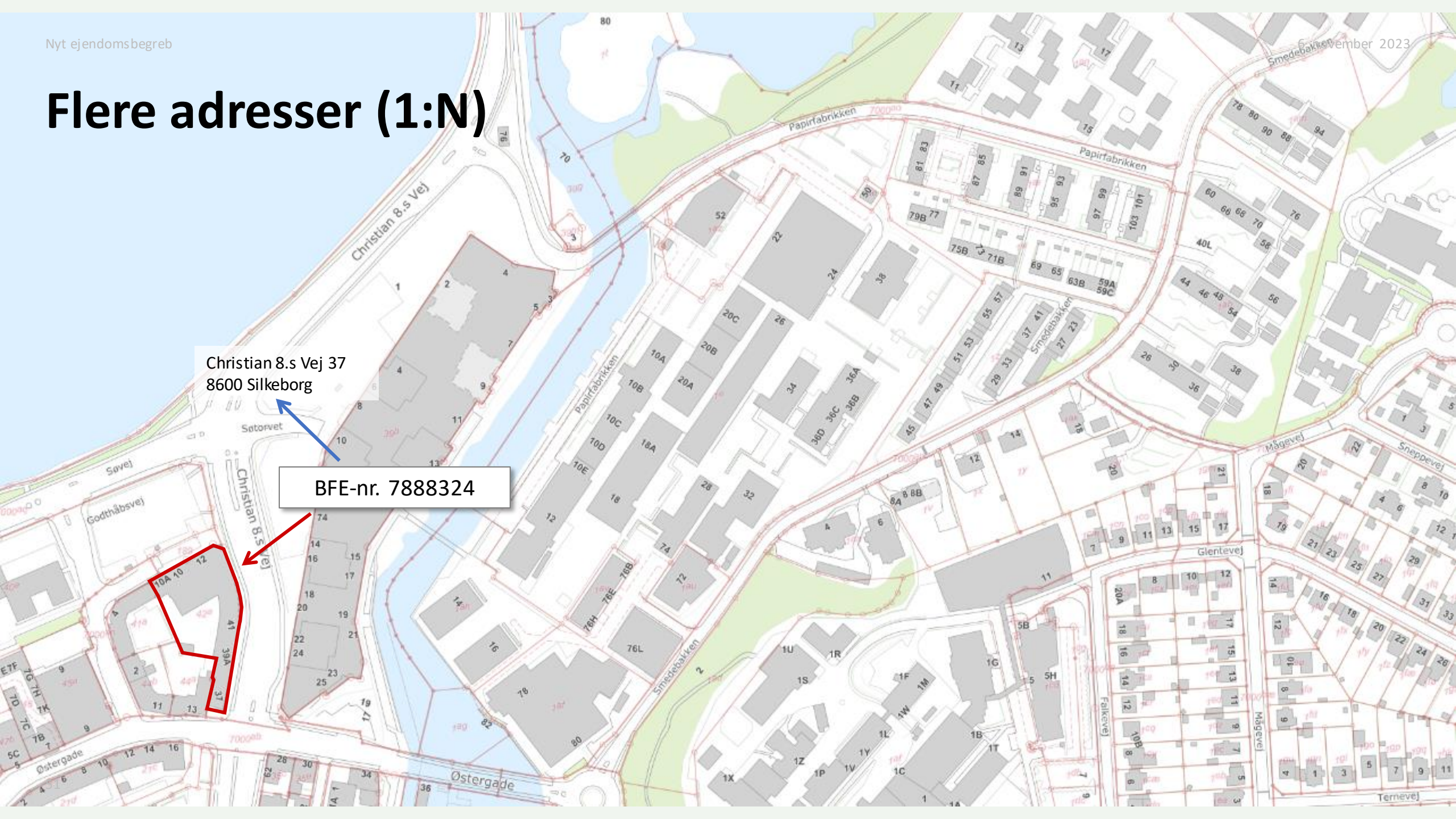
BFE-nr. 564890



# Flere adresser (1:N)

Christian 8.s Vej 37  
8600 Silkeborg

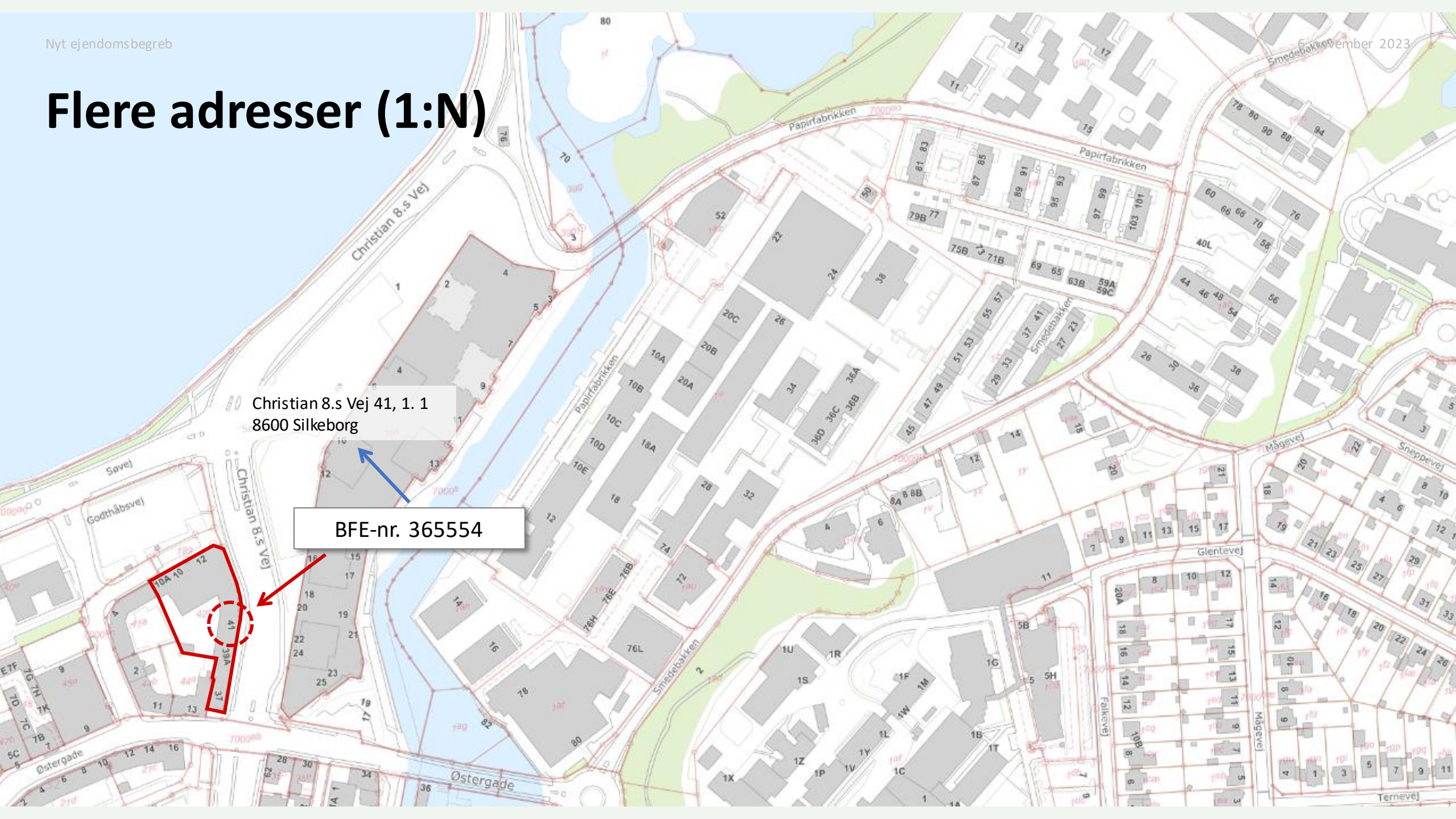
BFE-nr. 7888324



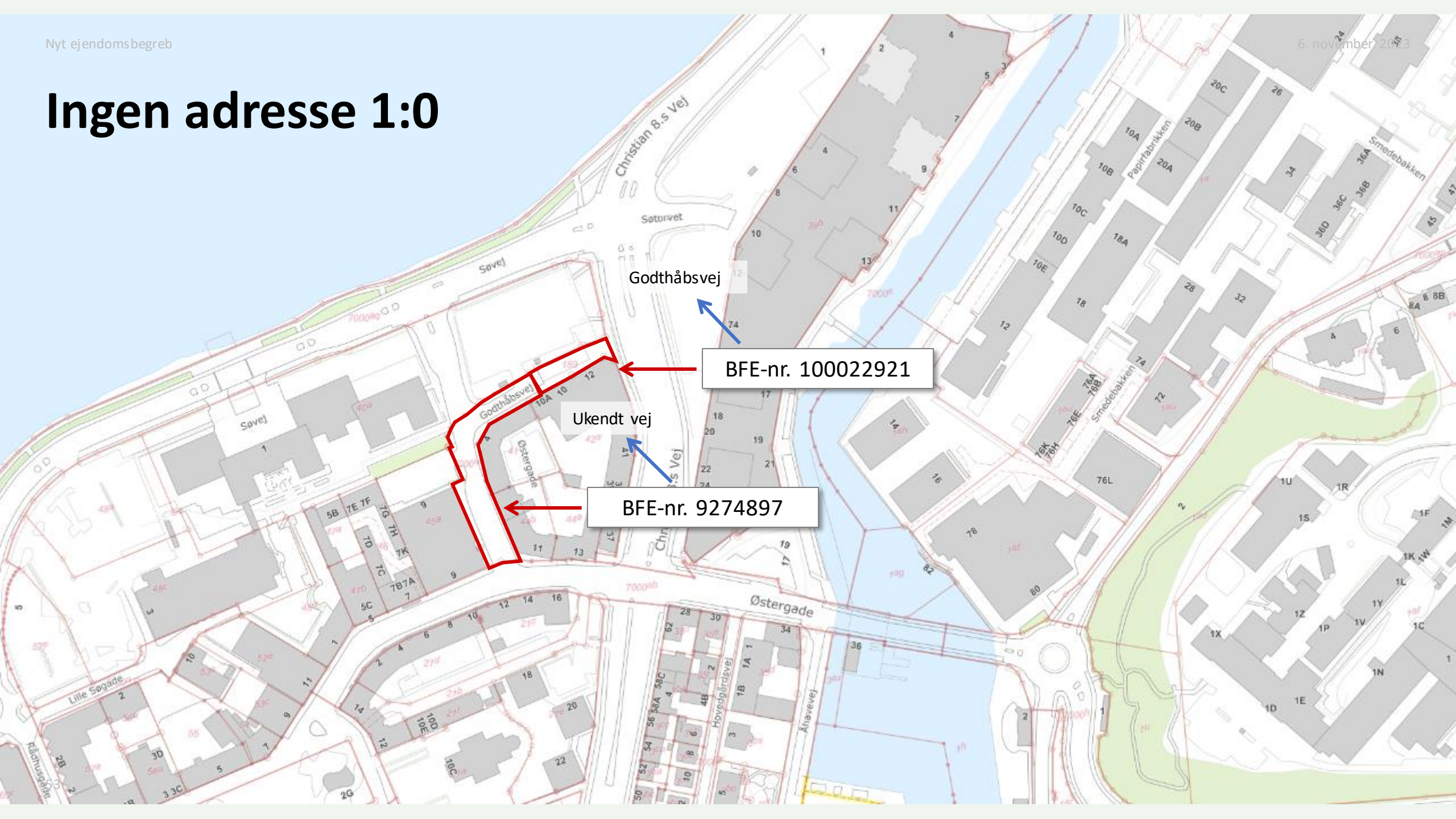
# Flere adresser (1:N)

Christian 8.s Vej 41, 1. 1  
8600 Silkeborg

BFE-nr. 365554



# Ingen adresse 1:0



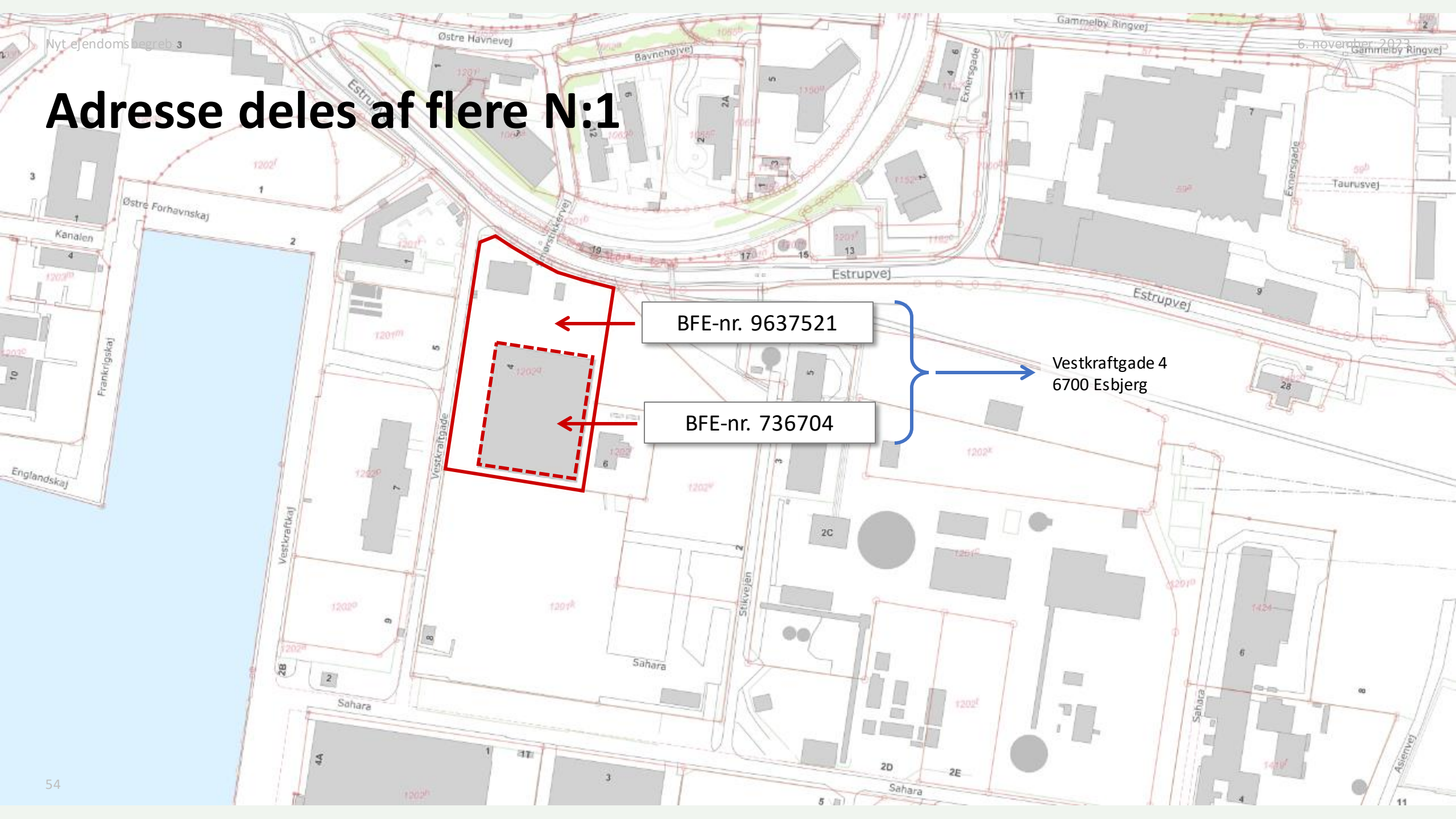
Godthåbsvej

BFE-nr. 100022921

Ukendt vej

BFE-nr. 9274897

# Adresse deles af flere N:1

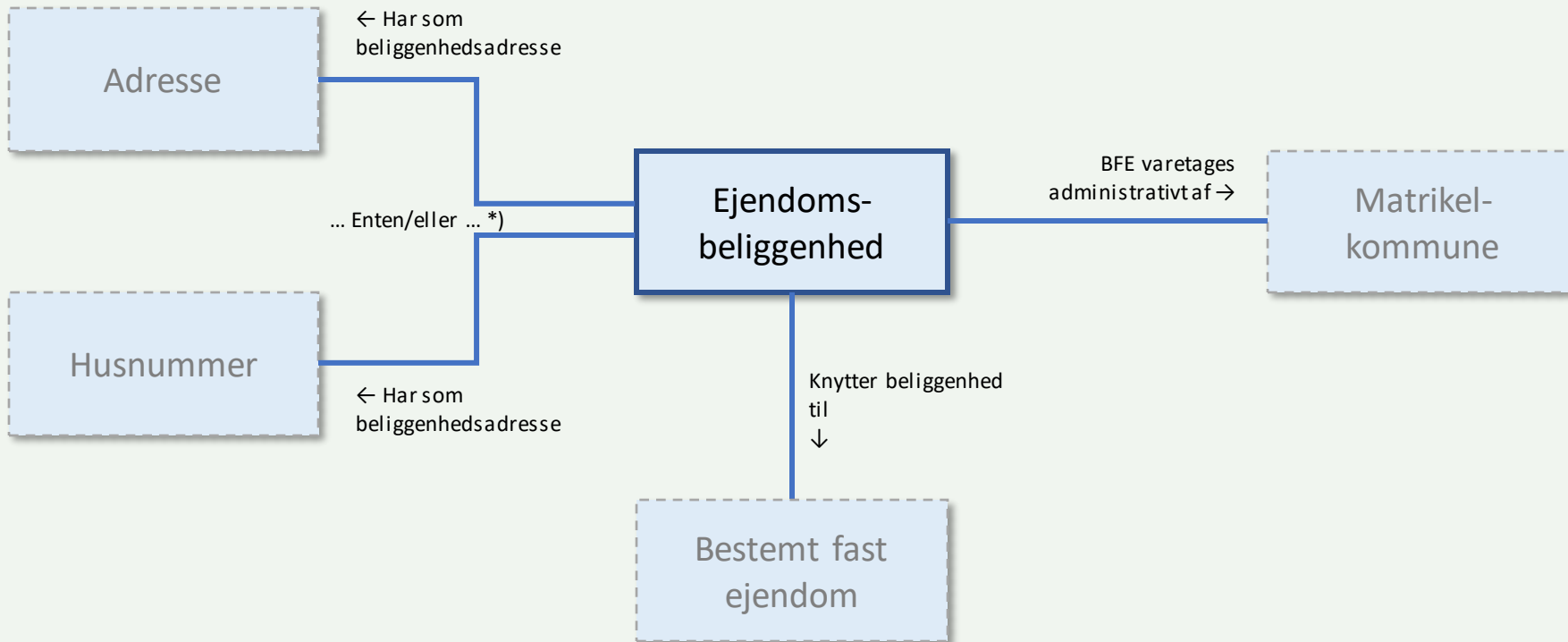


BFE-nr. 9637521

BFE-nr. 736704

Vestkraftgade 4  
6700 Esbjerg

# EBR



\*) Hvis hverken/eller, anvendes et tekstfelt: "betegnelse"

EBR udstilles pt på:  
<https://mingrund.gst.dk/ebr.aspx>

# 8. Spørgsmål - svar

Vi samler op på så mange spørgsmål som vi kan nå



# 9. Afrunding

”Hvad kan gå galt?” - Nej først og fremmest: ”Hvad skal man huske på?”

# Opgaver og faldgruber

- Har vi systemer baseret på kommunalt (ESR) ejendomsnummer?
- Kan vi vurdere konsekvenserne?
- Er vores kritiske systemer og løsninger baseret på BFE-nummer?
- Lad os øve os i at vise 'samlet fast ejendom' i vores GIS
- Lad os øve os i 'ejerlejlighed' og 'bygning på fremmed grund
- Undgå at sætte lighedstegn mellem 'ejerlejlighed' og 'lejlighed'
- Undgå at sætte lighedstegn mellem 'BPFG' og 'bygning'
- Kan du tænke dig til en variant, findes den meget ofte

# Tak for invitationen

- ☐ Morten Lind - [morten@septima.dk](mailto:morten@septima.dk)
- ☐ Mob +45 3168 3640
- ☐ Septima P/S - [septima.dk](http://septima.dk)
- ☐ Instagram: [@septima.dk](https://www.instagram.com/septima.dk)