



## **Ejendomsstyper i ESR**

910c – Notat om ejendomsstyper

Beskrivelse af ejendomsstyper i ESR

## Dokumentets metadata:

Projekt navn: Ejendomsstyper i ESR  
Projekt ejer: Thomas Christiansen  
Projekt fase: 2 - Analyse & Plan  
Arbejds pakke: 910 – ESR Begreber  
Produkt: 910c – Notat om ejendomsstyper  
Forfatter: Helge Højkær Larsen  
Version: 1.0  
Status: Færdigt  
Dokument dato: 21-10-2014

## Versionslog

Version	Dato	Beskrivelse	Initialer
1.0	08-01-2015	Klar til udsendelse	SPE

## Indholdsfortegnelse:

1	Indledning .....	4
2	Ejendomsbegreber anvendt i ESR.....	4
2.1	Almindelig ejendom (Et eller flere arealer med ingen, en eller flere bygninger) .....	5
2.2	Opkrævningsejendom – specialtilfælde af almindelige ejendomme .....	5
2.3	Ejendom på umatrikuleret areal – specialtilfælde af almindelige ejendomme.....	5
2.4	Bygninger på lejet grund .....	5
2.5	Ejerlejligheder.....	5
2.6	Anlæg på søterritoriet .....	6
2.7	Afgiftsejendom .....	6
2.8	Ejendom under udstykning .....	6
3	ESR ejendomsstyper skematisk fremstillet.....	7
4	Initialisering af data i de registre, der skal afløse ESR..... <b>Fejl! Bogmærke er ikke defineret.</b>	
4.1	De matrikulære oplysninger .....	<b>Fejl! Bogmærke er ikke defineret.</b>
4.2	Ejerlejligheder.....	<b>Fejl! Bogmærke er ikke defineret.</b>
4.3	Bygning på fremmed grund.....	<b>Fejl! Bogmærke er ikke defineret.</b>
4.4	Ejerfortegnelsen .....	<b>Fejl! Bogmærke er ikke defineret.</b>
4.5	Ejendomsskat og ejendomsbidrag .....	<b>Fejl! Bogmærke er ikke defineret.</b>
4.6	Afgiftsejendomme .....	<b>Fejl! Bogmærke er ikke defineret.</b>
5	Bilag.....	9
5.1	Artskoder .....	9
5.2	Beregningsregler .....	10
5.3	Benyttelseskoder .....	10
5.4	Kode for ej vurderet .....	11

## 1 Indledning

Notatet er et baggrundsnotat til Udfasning af ESR. Formålet med notater er at belyse ejendoms typerne i ESR. Notatet er forfattet på baggrund af Målarkitekturen, datamodellen for ESR samt diverse rapporter om ejendomsdata.

## 2 Ejendomsbegreber anvendt i ESR

Ejendomsbegreberne anvendt i ESR er beskrevet i Målarkitekturen. I dette dokument beskrives en række supplerende begreber til nærmere forståelse af indholdet i ESR.

ESR anvender et ejendomsbegreb, der tager udgangspunkt i vurderingslovens definition af en ejendom, nemlig en samlede fast ejendom eller en flerhed af disse samt de øvrige forhold, der måtte høre under ejendommene, jf. vurderingslovens bestemmelser. Denne type ejendom kaldes ofte vurderingsejendomme og tildeles et entydigt nummer på landsplan. Dette omfatter almindelige ejendomme (defineret ved at omfatte et antal matrikelnumre), ejerlejligheder og bygninger på lejet grund.<sup>1</sup>

I ESR anvendes ud over de egentlige ejendomme (vurderingsejendomme), også afgiftsejendomme, der er ejendomme, hvortil der bl.a. er knyttet forskellige former for ydelser, der skal opkræves uden at de sig selv udgør en vurderingsejendom eller en opkrævningsejendom (defineres nedenfor).

Sammenfattende er en ejendom i ESR:

- almindelige ejendomme
- et eller flere arealer
- arealer med bygninger
- bygninger på lejet grund
- ejerlejligheder
- anlæg på søterritorier
- Afgiftsejendom (påliggende skatter, bidrag og afgifter)

Endelig indeholder ESR mulighed for at beskrive ejendomme, der er under forandring (udstyknings, etc.) ved at angive hvorledes ejendomme forventes at se ud efter forandringen, såkaldte foreløbige ejendomme.

Ejendomsnummeret er et forløbende nummer. For at kunne skelne mellem de enkelte typer af ejendomme, anvendes en kombination af artskoder, benyttelseskoder og koder for ej vurderet til at beskrive den enkelte type af ejendomme.

I det følgende er beskrevet hvorledes de forskellige typer af ejendomme er defineret i ESR, herunder hvorledes artskoder, benyttelseskoder samt koder for ej vurderet bringes i anvendelse for at beskrive de enkelte typer af ejendomme:

---

<sup>1</sup> Omdøbes i Grunddataregi til "Bygning på Fremmed Grund".

## 2.1 Almindelig ejendom

*(Et eller flere arealer med ingen, en eller flere bygninger)*

Ejendommen er defineret af et ejendomsnummer. De enkelte arealer vil normalt være identificeret af et tilsvarende antal matrikelnumre. Matrikelnumrene vil blive holdt sammen af ejendomsnummeret. Eventuelle bygninger er implicit indeholdt. Der er normalt angivet på hvilke matrikelnummer, bygningen er beliggende, såfremt der er flere matrikelnumre tilknyttet ejendommen. Såfremt ejendommen består af flere matrikelnumre, kan et af disse matrikelnumre historisk set være udpeget som det »vigtigste« og være tildelt artscode 00. De øvrige matrikelnumre vil få artscode 01. For nyere ejendomme, vil alle matrikelnumre have artscode 01.

## 2.2 Opkrævningsejendom – specialtilfælde af almindelige ejendomme

En opkrævningsejendom er en ejendom, der strækker sig ind i en nabokommune. Der skelnes mellem »beliggenhedskommunen«, hvor en del af arealerne geografisk befinder sig, og »vurderingskommunen«, der har ansvaret for vurdering af ejendommen, og som derfor også registrerer arealerne. Arealerne i nabokommunen tildeles en særlig benyttelseskode 98. Arealer, der tilhører opkrævningsejendomme, vil være registreret dobbelt, nemlig både af beliggenhedskommunen og vurderingskommunen.

## 2.3 Ejendom på umatrikuleret areal – specialtilfælde af almindelige ejendomme

Nogle få arealer, f.eks. opfyldte arealer i havneområder, er ikke matrikuleret. Arealet tildeles et selvstændigt ejendomsnummer og kan yderligere være identificeret med en eller flere adresser. Arealet tildeles artscode 05-07 og en benyttelseskode svarende til den faktiske benyttelse.

## 2.4 Bygninger på lejet grund

Bygninger på lejet grund (BPLG) er defineret ved at bygningen har et ejendomsnummer, som er knyttet til ejendomsnummeret på den ejendom, bygningen står på. Ejendommen, bygningen står på, er defineret som en almindelig ejendom, jf. ovenstående. BPLG skal vurderes selvstændigt. Ejendommen BPLG tildeles en af artscodeerne 03, 08, 09 eller 10 – og ved foreløbige ejendomme 33, 38, 39 40 og en af benyttelsescodeerne 41 – 49 og 78 – 79.

## 2.5 Ejerlejligheder

Ejerlejligheder er defineret ved et ejendomsnummer for ejerlejligheden (ejerlejlighedsejendommen) og som tilknyttes til ejendomsnummeret for moderejerlejlighedsejendommen, ejerlejlighedsejendommen er en del af. Ejerlejlighedsejendommen har tilknyttet det eller de matrikelnumre, ejerlejligheden står på. Ligeledes har moderejendommen for ejerlejlighederne tilknyttet de matrikelnumre, moderejendommen består af.

Registreringen er opbygget med en »moderejendom« med benyttelseskode 20, der er ejerlejlighedernes fælles ejendom, herunder også grunden. De enkelte ejerlejligheder der angives med benyttelseskode 21 og artskode 02, tildeles hver især eget ejendomsnummer og en henvisning til moderejendommens ejendomsnummer. Tingbogens ejerlejlighedsnummer adskiller yderligere de enkelte ejerlejligheder fra hinanden.

## *2.6 Anlæg på søterritoriet*

Anlæg på søterritoriet er defineret ved af et ejendomsnummer.

## *2.7 Afgiftsejendom/Bidragsejendom*

En afgiftsejendom består af enheder med pålignede bidrag og afgifter og er tildelt et ejendomsnummer. Der kan være tale om en vandhane, en stadeplads eller anden »pseudoejendom«, der udløser en afgift til kommunen for vand, leje, renovation el. lign. Afgiftsejendomme er kendetegnet ved, at de har kode 4 for "Ej vurderet". Den pågældende koder indebærer, at den pågældende »ejendom« ikke tages med i vurderingen. Der indberettes ikke altid matrikelnummer og artskode.

## *2.8 Ejendom under udstykning*

Udstykningen er endnu ikke approberet og den nye ejendom er derfor oprettet med et eget ejendomsnummer, en parcelidentifikation af det udstykkede areal og en henvisning til »stamparcel-len«, som arealet udstykkes fra. Med een af artskoderne 30 – 40 adskilles den nye ejendom fra de eksisterende inden for den samme kategori. Moderejendommens areal ændres ikke før approbationen foreligger, og derfor vil det udstykkede areal være registreret dobbelt.

### 3 ESR ejendomstyper skematisk fremstillet

Mange af ejendomstyperne er i ESRs databaser oprettet med to registreringer til et ejendomsnummer. Dette er gjort for eksempelvis at binde en ejerlejlighed sammen med den moderejendom, ejerlejligheden ligger i.

Nedenstående oversigt giver et overblik over de forskellige ejendomstyper, med de registreringer, der foretages i ESR. Udover de viste oplysninger, er der tilknyttet et ESR ejendomsnummer på hver registrering, som binder registreringerne sammen i de viste par.

Ejendomstyper i ESR	Matrikelnum- mer	Henvis. til mode- rejd.	Parcelnum- mer	Artskoder	Benyttelsesko- der
<b>Almindelige ejendomme</b>					
- Almindelig ejendom	JA			00/01	
<b>Almindelig ejendom under udstykning</b>					
- Almindelig ejendom (før udstykning)	JA			00/01	
- Almindelig ejendom under udstykning	JA	JA	JA	30/31	
<b>Umatrulerede arealer (inkl. havne og jernbaner)</b>					
- Umatruleret areal/havn/jernbane				05/06/07	
<b>Umatrulerede arealer under udstykning (inkl. havne og jernbaner)</b>					
- Umatruleret areal/havn/jernbane (før udstykning)				05/06/07	
- Umatruleret areal/havn/jernbane under udstykning		JA		35/36/37	
<b>Ejendomme med arealreguleringer</b>					
- Almindelig ejendom	JA			00/01/05/06/ 07	
- Arealregulering		JA		20-28	
<b>Del af matrikelnummer (parcel)</b>					
- Almindelig ejendom	JA			00/01/05/06/ 07	
- Del af matrikelnummer		JA		04	
<b>Del af matrikelnummer (parcel) - midlertidig</b>					
- Almindelig ejendom	JA			00/01/05/06/	

				07	
- Del af matrikelnummer		JA		34	
<b>Ejerlejlighed</b>					
- Ejerlejligheder - moderejendom	JA			00	20
- Den enkelte ejerlejlighed (indeholder også et ejerlejlighedsnummer)	JA	JA		02	21-29
<b>Ejerlejlighed under udstykning</b>					
- Ejerlejligheder - moderejendom	JA			00	20
- Den enkelte ejerlejlighed under udstykning (indeholder også et ejerlejlighedsnummer)	JA	JA		32	21-29
<b>Bygning på matrikelnummer (på lejet grund)</b>					
- Almindelig ejendom (som bygningen er beliggende på)	JA			00/01	49
- Bygning på lejet grund	JA	JA		03	41
<b>Bygning på matrikelnummer (på lejet grund) - midlertidig</b>					
- Almindelig ejendom (som bygningen er beliggende på)	JA			00/01	49
- Bygning på lejet grund - midlertidig	JA	JA		33	41
<b>Bygning på umatrikulerede arealer (inkl. havne og jernbaner)</b>					
- Almindelig ejendom (som bygningen er beliggende på)	JA			00/01	49
- Bygning på lejet grund	JA	JA		08/09/10	41
<b>Bygning på umatrikulerede arealer (inkl. havne og jernbaner) - midlertidig</b>					
- Almindelig ejendom (som bygningen er beliggende på)	JA			00/01	49
- Bygning på lejet grund - midlertidig	JA	JA		38/39/40	41
<b>Ejendomme beliggende i flere kommuner</b>					
- Almindelig ejendom (Vurderingskommune)	JA			00/01	
- Almindelig ejendom (Beliggenhedskommune)	JA		JA	00/01	98
<b>Afgiftsejendomme</b>					
- Ejendom	(JA)				Ej vurderet: 04



## 4 Bilag

### 4.1 Artskoder

Matrikler med artskode 00-01, 04-10 eller 20-28 bliver gjort historiske, når de slettes. Endvidere vil matrikler med artskode 00-01 eller 04-10 blive gjort historiske hver gang, oplysningerne omkring den pågældende matrikel ændres.

Artskode	Forklaring
<b>Ordinære matrikler (00-10)</b>	
00	Vigtigste matrikelnummer på ejendommen (normalt med evt. bygning)
01	Andre matrikelnumre på ejendommen
02	Kode for ejerlejlighed
03	Bygning på matrikelnummer (på lejet grund)
04	Del af matrikelnummer (parcel) – [kan være fælleslod]
05	Umatikuleret areal
06	Umatikuleret havneareal
07	Umatikuleret jernbaneareal
08	Bygning på umatikuleret areal
09	Bygning på umatikuleret havneareal
10	Bygning på umatikuleret jernbaneareal
20	Andet afgivet areal, f. eks. lejet grund
21	Tilskyllet
22	Bortskyllet
23	Eksproprieret til
24	Eksproprieret fra
25	Dokumenteret arealafvigelse tillagt
26	Dokumenteret arealafvigelse afgivet
27	Tillagt ved jordfordeling
28	Afgivet ved jordfordeling
<b>Foreløbige matrikler: 30-40</b>	
30	Vigtigste matrikelnummer på ejendommen (normalt med evt. bygning)
31	Andre matrikelnumre på ejendommen
32	Kode for ejerlejlighed
33	Bygning på matrikelnummer (på lejet grund)
34	Del af matrikelnummer (parcel)
35	Umatikuleret areal
36	Umatikuleret havneareal
37	Umatikuleret jernbaneareal
38	Bygning på umatikuleret havneareal
39	Bygning på umatikuleret havneareal
40	Bygning på umatikuleret jernbaneareal

## 4.2 Beregningsregler

### Matriklens areal:

Sum af matrikellinier med artskode +0+1+4+5+6+7

### Areal til vurdering:

Sum af matrikellinier med artskode +0+1+4+5+6+7+21+23+25+27-22-24-26-28

### Afstemning:

Areal til vurdering = vurderet areal + tilgået areal (artskode 40-59) – afgivet areal (artskode 40-59)

Areal til vurdering = matriklens areal + afvigende areal (artskode 20-39) – afvigende areal (artskode 20-39)

## 4.3 Benyttelseskoder

Benyttelseskoder tildeles af SKAT ifm. vurderingen. Nedenfor er vist en oversigt over benyttelseskoderne.

Kode	Beskrivelse
01	Beboelse
02	Beboelse og forretning
03	Ren forretning
04	Fabrik og lager
05	Landbrug, bebygget, mindst 0,55 ha
06	Særskilt vurderet skov og plantage
07	Frugtplantage, gartneri og planteskole
08	Sommerhus
09	Ubebygget areal
10	Statsejendom (Bebygget)
11	Kommunal beboelses- og forretningsejendom
12	Anden kommunal ejendom (Skole, rådhus, m.v.)
13	Andre vurdering
14	Vurdering til 0
16	Udgået ejendom
17	Ubebyggede landbrugslodder
20	Moderejendom for ejerlejligheder
21	Ejerlejlighed, beboelse
22	Ejerlejlighed, beboelse og forretning
23	Ejerlejlighed, ren forretning
24	Ejerlejlighed, fabrik og lager
25	Ejerlejlighed, i øvrigt
26	Ejerlejlighed med beboelse i enfamiliehus, dobbelthus, tofamiliehus

Kode	Beskrivelse
	eller trefamiliehus
27	Ejerlejlighed med beboelse i rækkehusbebyggelse
28	Ejerlejlighed, sommerhus på fremmed grund
29	Ejerlejlighed, øvrige på fremmed grund
31	Støttet andelsbolig. Her medtages private andelsboliger der efter 1. januar 1981 er finansieret med støtte
33	Private institutions- og serviceejendom
34	Erhvervsjendom af speciel karakter (F.eks. varmeværk, dambrug, grusgrav, hønseri, havn)
41	Beboelse på fremmed grund
42	Beboelse og forretning på fremmed grund
43	Ren forretning på fremmed grund
44	Fabrik og lager på fremmed grund
45	Anden bygning på fremmed grund
48	Sommerhus på fremmed grund
49	Areal med bygning på fremmed grund
78	Sommerhus på fremmed grund, forbigået ved vurdering
79	Anden bygning på fremmed grund, forbigået ved vurdering
98	Opkrævningsejendom (Areal vurderet i anden kommune)

#### 4.4 Kode for ej vurderet

Kode	Beskrivelse
Blank	Vurderet ejendom
1	Nyopstået ejendom
2	Nyopstået ejerlejlighed
4	Bidrags-/opkrævningsejendom
5	Ejendom vurderet under opførelse