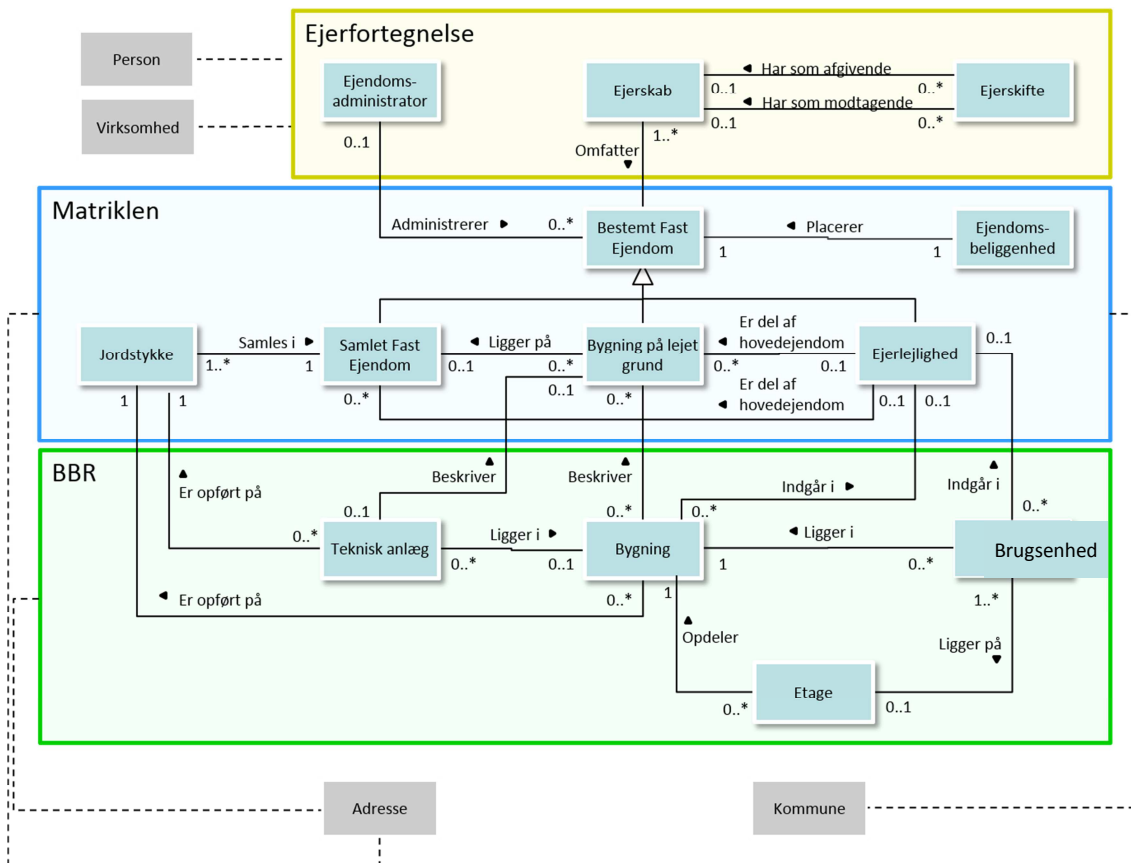


3. Begrebsmodel

3.1 Begrebsmodel – Fast ejendom

Nedenstående begrebsmodel illustrerer de væsentligste begreber inden for scope af "Fast ejendom" med de vigtigste relationer mellem disse begreber:



Figur 3. Begrebsmodel for ejendomsdata.
(Relationerne til eksterne begreber detaljeres i løsningsarkitekturer)

Under Geodatastyrelsens ansvar etableres følgende begreber ifb. Ejerfortegnelsen:

- **Ejerskab**
Indeholder hhv. et Faktisk ejerskab og et Tinglyst ejerskab.
Faktisk ejerskab anvendes i forbindelse med opkrævning af ejendomsskat, kommunikation til ejendommens ejer, m.v. Normalt identisk med tinglyst ejerskab.
Der kan være ejerskifter (eksempelvis ved dødsfald eller virksomhedsovertagelse), som ikke tinglyses, hvorfor den aktuelle ejer kan være en anden end den tinglyste ejer.
- **Ejerskifte**
Indeholder oplysninger om ejerskifter, dvs. oplysninger ifb. overdragelse af én *Bestemt fast ejendom* mellem ejere.
- **Ejendomsadministrator**
Indeholder oplysninger i forhold til en fast ejendom, som ikke administreres af ejeren selv, men af en administrator (person eller virksomhed – herunder også udlændinge

uden CPR-nummer og foreninger uden CVR-nummer).

En ejer – eller alle ejere i fællesskab – kan vælge ikke selv at håndtere administration af en fast ejendom, men overlade dette til en administrator.

Under Geodatastyrelsens ansvar etableres følgende begreber ifb. Matriklen:

- **Bestemt fast ejendom**

Identificerer de tre hovedejendomsstyper i forhold til fast ejendom:

- En *Samlet fast ejendom* omfattende et eller flere *Jordstykker* inkl. bygninger herpå med samme ejer.
- *Bygning på fremmed grund* – bygning på fremmed grund består normalt af én bygning.
Er to bygninger sammenbygget, således at de ikke kan nedrives hver for sig, vil *Bygning på fremmed grund* bestå af begge bygninger.
- *Ejerlejlighed*, hvor ejeren ejer selve *Ejerlejligheden* som særejeendom.

- **Jordstykke**

Areal på jordoverfladen som er afgrænset af matrikelskel.

Jordstykker kan selvstændigt eller i forening danne en *Samlet fast ejendom*.

- **Ejendomsbeliggenhed**

Indeholder oplysninger om ejendommens beliggenhed (identificerende adresse) samy om hvilken kommune, der administrerer den pågældende ejendom.

Under Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters ansvar etableres følgende begreber:

- **Bygning**

En *Bygning* består af en eller flere konstruktioner, der udgør en rumlig helhed, og som skærmer mod vejliget. En *Bygning* består som minimum af en overdækning (et tag)

- **Teknisk anlæg**

Et *Teknisk anlæg* er en stedfast, klart afgrænset konstruktion, der er opført til et bestemt formål, og som ikke karakteriseres som en *Bygning*.

- **Enhed**

Ved en *Enhed* forstås et sammenhængende areal i en bygning med selvstændig adgang. *Enheden* skal være afgrænset og skal være fysisk adskilt fra andre *Enheder*.

- **Etage**

Ved en *Etage* forstås et sammenhængende vandret bærende etageplan i en *Bygning*. *Etager*, der opdeles af et niveauspring på mere end en halv etage højde, regnes ikke som en samlet *Etage*.

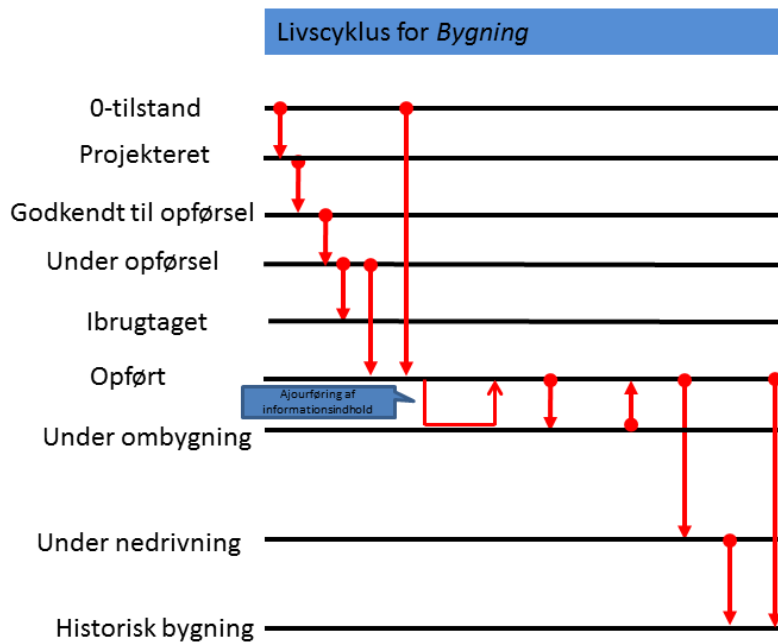
Endvidere indføres i løsningsarkitekturen begreberne *Rum* (Et rum er det mindste volumen i en bygning, som er fysisk afgrænset af loft, vægge og gulv, og som ikke yderligere fysisk er opdelt) og *Fordelingsareal* (Ved fordelingsarealet forstås det fællesareal, der skal fordeles imellem et antal enheder).

3.2 Begrebernes livscyklus

3.2.1 Livscyklus for ejerforhold

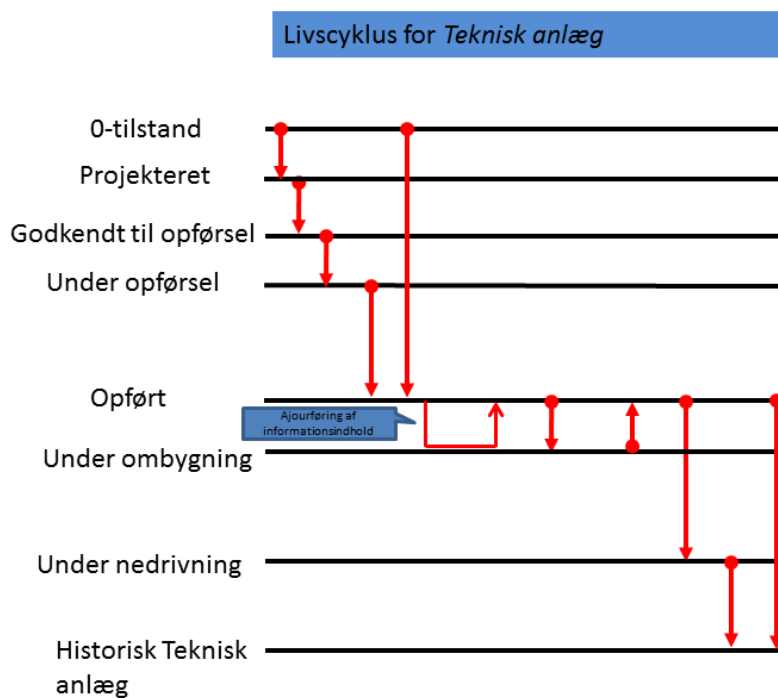
Livscyklus for ejerforhold er beskrevet ens på tværs de underliggende begreber *Faktisk ejerskab* og *Ejendomsadministrator*.

Begrebet "Bygning":



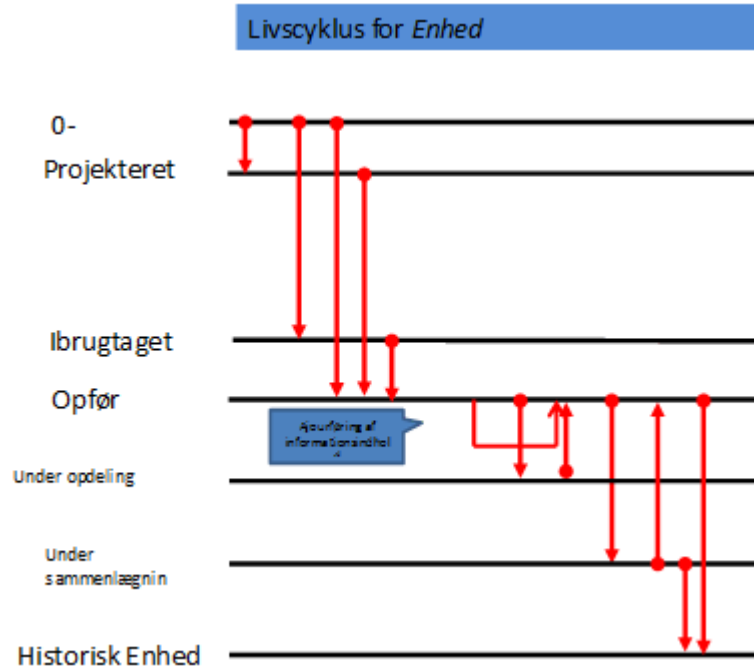
Figur 6. Livscyklus for begrebet *Bygning*.

Begrebet "Teknisk anlæg":



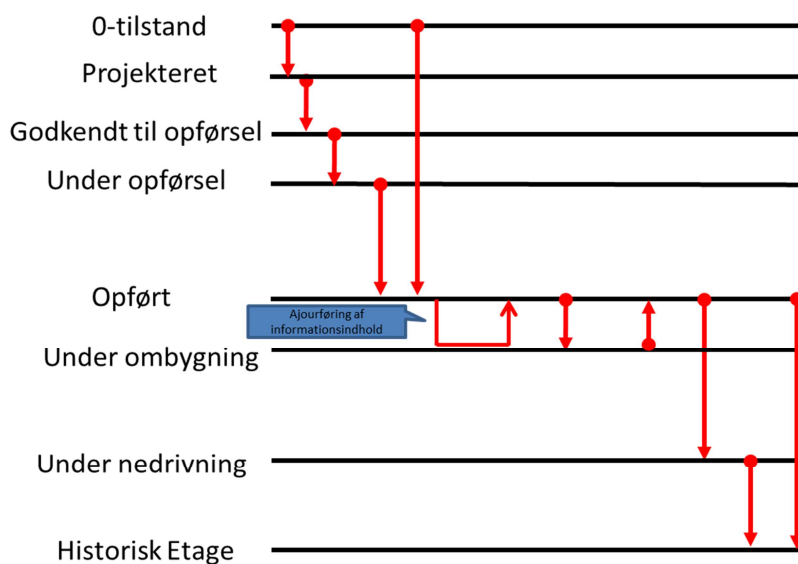
Figur 7. Livscyklus for begrebet *Teknisk anlæg*.

Begrebet "Enhed":



Figur 8. Livscyklus for begrebet *Enhed*.

Begrebet "Etage":



Figur 9. Livscyklus for begrebet *Etage*.