

EKSEMPEL. Lavet på en erhvervsgrund, som Aabenraa Kommune selv har sat til salg, så alle kan efterprøve det. Det er ikke en kundeopgave. Format, kontroller og dybde er de samme, som I får.

Nordensvej 3, 6330 Padborg

Spørgsmålet: kan grunden bære et lager med kontor til en transportvirksomhed, og hvad skal afklares, før der bydes?

33.002 m²

til salg af matr. 5f på 90.002 m² D

4,1 mio.

kr. + moms ved 125 kr./m² (egen beregning) D

+2,8 mio.

kr. + moms i kloakbidrag, 42 × 66.771 kr. (egen beregning) D

PLANGRUNDLAG	
Matrikel	5f Bov Ejerslav, Bov. BFE 100597101. Registreret areal 90.002 m ² , ubebygget. Kommunen sælger 33.002 m ² af den, så grunden skal udstykkes. A
Zone	Byzone A
Lokalplan	Nr. 6, Erhvervsområde vest for motorvejen ved Padborg, endeligt vedtaget 26. september 2007. Matriklen ligger 100 % i delområde A (klippet). A
Kommuneplanramme	3.1.044.E Skandinavienvvej (Kommuneplan 2025): miljøklasse 4 til 7, højst 15 m, ved særlige forhold 20 m. Matriklen ligger 100 % i rammen (klippet). A

DET, LOKALPLANEN SIGERB

"Inden for lokalplanområdet må der kun opføres eller indrettes anlæg for transportvirksomheder samt transportrelaterede produktions-, speditions-, og servicevirksomheder."

§ 3.1, side 25

"Der må ikke etableres virksomheder, der udgør en risiko for grundvandet."

§ 3.3, side 26

"Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom."

§ 6.4, side 27

"Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet naturgasforsyning."

§ 11.3, side 29

Desuden: højst 15 m uden særlig dokumentation (§ 6.5 og 6.6), ingen detailhandel, boliger eller overnatning for chauffører (§ 3.2). Hele planen, § 1 til 11, er læst af et menneske, ikke kun søgt igennem.

Konklusion for spørgsmålet: Et lager med kontor til en transportvirksomhed er inden for § 3.1. Byggeretten er op til 16.501 m² etageareal (50 % af 33.002 m², egen beregning). Et rent lager for en virksomhed uden for transport er ikke nævnt i § 3.1 og skal afklares med kommunen. C

DET, VI IKKE KUNNE VERIFICERE

Hvilken del af matr. 5f de 33.002 m² til salg er. Kortet viser hele matriklen.

Om salgsarealet er facadeareal mod motorvejen. Matriklens østskel ligger præcis 50 m fra lokalplangrænsen, altså ved facadebyggelinjen (§ 6.1).

Oversvømmelsesrisiko: rammen siger, at "hele eller dele" af området er i risiko, ikke hvor.

Grundskyld, dækningsafgift, tinglyste servitutter og kapacitet på el, vand og vej.



Matr. 5f (orange flade), lokalplan nr. 6 (grøn), delområder (stiplet grøn), kommuneplanrammer (brun), nærmeste V1-kortlægning (rød). Baggrund: nyeste åbne ortofoto, Klimadatastyrelsen.

DET, DER KAN STOPPE JER ELLER KOSTE EKSTRA

Byggepligt. Kommunens salgsbetingelser kræver, at der inden 3 år er bygget mindst 15 % af den retlige byggemulighed (25 % ved facadearealer mod motorvej), ellers kan kommunen kræve grunden tilbage til købsprisen minus 5 %. Her 2.475 eller 4.125 m² etageareal (egen beregning, side 2). B

Jord. Grunden ligger i et områdeklassificeret område, hvor jorden antages lettere foruren. Flytning af jord skal anmeldes. Ingen V1 eller V2 på matriklen; nærmeste V1 ligger 365 m fra skel. A

Grundvand. Grunden ligger i indsatsplanen for blandt andet Padborg vandværk, og § 3.3 udelukker grundvandstruende virksomhed. A

Arkæologi. Ved prøvegravning på naboarealet fandt museet gårdanlæg fra bronzealderen (redegørelsen, side 18). En arkæologisk undersøgelse betales som udgangspunkt af bygherren (side 24). B

Natur. Ingen beskyttet natur, fredning eller byggelinjer på matriklen. Nærmeste skovbyggelinje ligger 258 m og nærmeste § 3-natur 292 m fra skel. A

SPØRGSMÅLENE TIL KOMMUNEN, KLAR TIL AT SENDE

Hvilken del af matr. 5f er de 33.002 m², og hvornår kan udstykningen være på plads?

Gælder lokalplanens § 11.3 om tilslutning til naturgas stadig, eller kan der dispenseres?

Regnes grunden som facadeareal mod motorvejen, og hvordan opgør kommunen "den retlige byggemulighed" i byggepligten?

Har Museum Sønderjylland vurderet netop dette areal, eller skal der bestilles en forundersøgelse?

Kan regnvand håndteres på grunden, så kun det lavere bidrag for spildevand skal betales til Arwos?

Dokumentation: Nordensvej 3, Padborg

Her står alt, side 1 bygger på, så I eller jeres rådgiver kan efterprøve det. Afstande er målt fra matr. 5f's skel, søgt inden for 500 m.

ALLE KONTROLLER MOD MATRIKLEN

PLAN	RESULTAT	NIV.	NATUR OG BYGGELINJER	RESULTAT	NIV.
Zone	Byzone	A	Beskyttet natur (§ 3)	Ingen på matriklen. Nærmeste 292 m	A
Lokalplan	Nr. 6, dækker 100 %	A	Beskyttede vandløb	Ingen inden for 500 m	A
Delområde	A, dækker 100 %	A	Natura 2000	Ingen habitat- eller fugleområde inden for 500 m	A
Kommuneplanramme	3.1.044.E, dækker 100 %	A	Fredninger	Ingen inden for 500 m	A
Planforslag i høring	Ingen lokalplan, ramme eller tillæg inden for 500 m	A	Skovbyggelinje	Ikke på matriklen. Nærmeste 258 m	A
JORD OG GRUNDVAND			Å-, sø- og kirkebyggelinje	Ingen inden for 500 m	A
V1-kortlægning	Ingen på matriklen. Nærmeste 365 m (Plantagevej 20)	A	Sten- og jorddiger	Ingen inden for 500 m	A
V2-kortlægning	Ingen inden for 500 m	A	KULTUR, KLIMA, FORSYNING		
Påbud, jordforurening	Ingen inden for 500 m	A	Fund og fortidsminder	Ikke kontrolleret: registret svarede ikke 4.10. Redegørelsen nævner fund på naboarealet	
Områdeklassificering	Hele matriklen	A	Oversvømmelse	Rammen nævner risiko for "hele eller dele" af området. Ikke kortlagt på matriklen	B
Indsatsplan, grundvand	Hele matriklen. Indsatsplan 2021, bl.a. Padborg vandværk	A	Naturgas, § 11.3	Krav i planen. Om det håndhæves i dag, er ikke afklaret	C
BNBO	Ingen inden for 500 m	A			
Råstofområder	Ingen inden for 500 m	A			

BYGGERET OG KRAV, REGNET UD

Salgsareal	kommunens salgsside	33.002 m²
Byggeret, etageareal	33.002 × 50 % (§ 6.4)	16.501 m²
Byggepligt inden 3 år, 15 %	16.501 × 15 %	2.475 m²
Byggepligt ved facade mod motorvej, 25 %	16.501 × 25 %	4.125 m²
Højde uden særlig dokumentation	§ 6.5 og 6.6	15 m
Mindste grund ved udstykning	§ 4.2	5.000 m²
Parkering	§ 5.4	1 pr. 50 m² kontor

ØKONOMI FØR FØRSTE SPADESTIK D

Grundpris	33.002 m² × 125 kr.	4.125.250 kr.
Kloakbidrag, Arwos 2026	42 × 66.771 kr. (pr. påbegyndt 800 m²)	2.804.382 kr.
Kendte udgifter	ekskl. moms	6.929.632 kr.
Hvis kun spildevand afledes	42 × 40.063 kr. (60 % af bidraget)	1.682.646 kr.
Depositum	5 % senest 5 dage efter købsaftale	206.263 kr.
Reservation	3 mdr. gratis, derefter	61.566 kr. / 81.566 kr. pr. 3 mdr.

Ikke prissat: el, vand, varme eller naturgas, landinspektør og udstykning, advokat, tinglysning, geoteknik, arkæologi og overkørsel. Køber betaler dem alle efter salgsbetingelserne. Reservationsgebyret modregnes i købesummen.

ORDRET, DET DER STYRER PROJEKTET B

"Der fastlægges facadelinier langs motorvejen 50 m fra vejskel [...]. Hovedbygningens facade skal placeres i facadebyggelinien." Lokalplan nr. 6, § 6.1
"I 50 meters bredde langs motorvejen udlægges et grønt område [...]" § 8.2. Arealet friholdes for bebyggelse, oplag og skilte (§ 8.1)
"P-pladser og øvrige pladser skal etableres med en tæt belægning, der sikrer mod nedsivning af overfladevand." § 8.4
"Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område." § 10.1
"Ny bebyggelse må ikke tages i brug [...] før der er etableret beplantning og grønne arealer i henhold til §§ 8.1 og 8.2." § 11.4
"Senest 3 år efter overtagelsesdagen skal der være bebygget minimum 15 % (25 % ved facadearealer mod motorvej) af den retlige byggemulighed [...]" Aabenraa Kommunes salgsbetingelser, byggepligt
"Sælger fraskriver sig ansvaret for den overdragne ejendoms jordbundsforhold [...] herunder bæreevne eller eventuelle fortidsminder." Salgsbetingelserne, arealernes beskaffenhed

Det betyder: Hvis grunden er facadegrund, skal hovedbygningen ligge i facadelinjen ved østskel, og byggepligten er 25 %. Jord, bæreevne og fortidsminder er købers risiko, så geoteknik og museets vurdering bør ligge før bud. C

NÆSTE SKRIDT, HVIS I VIL GÅ VIDERE MED GRUNDEN

1. Send de fem spørgsmål på side 1 til Aabenraa Kommune. Svarene afgør, om grunden er facadegrund, og hvad naturgaskravet betyder.

2. Reservér grunden. De første 3 måneder er gratis, og i reservationsperioden må I for egen regning lave jordbundsundersøgelser (salgsbetingelserne).

3. Brug perioden til geoteknik, museets vurdering og priser på el, vand og varme. Så kender I hele regnestykket, før I byder.

Kilder, alle hentet 4. oktober 2026:

- Lokalplan nr. 6: https://dokument.plandata.dk/20_1045418_APPROVED_1191398975339.pdf
- Kommuneplan 2025, ramme 3.1.044.E, s. 974: https://dokument.plandata.dk/11_11457351_1772536678682.pdf
- Plandata, kort over planer og zoner (WFS): <https://geoserver.plandata.dk/geoserver/wfs>
- Danmarks Miljøportal, arealdata og jordforurening (WFS): <https://arealeditering-dist-geo.miljoeportal.dk/geoserver/wfs> og <https://jord.miljoeportal.dk/geo/wfs>
- Salgsside: <https://aabenraa.dk/erhverv/byggeri-og-erhvervsgrunde/erhvervsgrunde-til-salg/padborg-nord-vest-for-motorvejen>
- Salgsbetingelser, gældende fra 10. juni 2024: <https://aabenraa.dk/media/t331l2j4/generelle-salgsbetingelser-for-salg-af-erhvervsjord-gaeldende-fra-den-10-juni-2024.pdf>
- Arwos takster 2026: <https://arwos.dk/wp-content/uploads/2025/12/Takster-2026-Arwos-Koncernen.pdf>
- Matrikel, BFE og skel: Matriklen via <https://ois.dk>. Ortofoto: Klimadatastyrelsen, https://api.dataforsyningen.dk/wms/oi_inspire

Ikke med i et grundtjek: tingbog og servitutter, geoteknik, forsyningskapacitet, trafik og støj. Det afklares bedst med jeres advokat, landinspektør eller geotekniker. Afstande, arealer og beløb er egne beregninger. Dette er en screening, ikke planjuridisk rådgivning.