

Vejledning til udregning af årlig lejepris til master på offentlige jordarealer

Bestemmelserne gældende i Mastelejebekendtgørelsen
(BEK nr. 1085 af 04/09/2025)

Udregningen af den årlige lejepris til master på offentlige jordarealer:

Udregningen af den årlige lejepris:

Antallet af kvm x pris pr. kvm x forrentningsfaktor

Årlig lejepris for hele aftalens løbetid fastsættes ved aftaleindgåelse.

Senere ændringer i offentlig vurdering kan ikke i sig selv begrunde krav om genforhandling i aftalens løbetid, medmindre andet aftales mellem parterne.

Forrentningsfaktor:

Forrentningsfaktoren er fastsat til 9,5% (0,095)

Adm. omkostninger:

Fast beløb til dækning af myndighedernes faktiske administrative omkostninger. Eksempelvis 1.500 kr. Der kan maksimalt opkræves 3.500 kr., uden at en myndighed skal forelægge yderligere dokumentation. Der kan opkræves et administrationsgebyr på mere end 3.500 kr., såfremt myndigheden kan dokumentere sådanne faktiske omkostninger.

Regulering:

Den årlige lejepris og administrationsomkostninger reguleres med nettoprisindekset (NPI).



Udregningen af den årlige lejepris

Offentlig vurdering:

Endelig vurdering fra Vurderingsstyrelsen med vurderingstermin pr. 01.01.2020 eller senere. Foreløbige vurderinger er ikke gældende.

Såfremt der ikke foreligger en endelig offentlig vurdering af nærmeste parcelhusgrund, benyttes den nærmeste grund, hvor en sådan foreligger.

Minimumsleje:

Hvis den årlige lejepris udregnes til mindre end minimumsleje, eller hvis afstand til nærmeste parcelhusgrund overstiger 2 km

fastsættes årlig lejepris til i :

- Byzone og Sommerhusområdet 7.500 kr.
- Landzone 5.000 kr.

Forhandlingsspænd for lejeprisen:

Nedre og øvre grænse for årlig lejepris på $\pm 20\%$

Vilkår og fordeling af andre omkostninger, som har indvirkning på den årlige lejepris, forhandles inden for det definerede forhandlingsspænd (se appendix).

Dette omhandler vilkår og omkostninger, som ikke er omfattet af bekendtgørelsen, og som frit kan aftales mellem parterne, jf. § 8 i bekendtgørelsen.

Definitioner af og krav til parcelhusgrund

- Areal mellem 400 og 2000 kvadratmeter.
- Én registreret boligenhed.
- Beliggende med en bygning med anvendelse som fritliggende enfamilieshus eller sommerhus.
- Der må ikke forefindes erhvervsbygninger på ejendommen.
- Ved enfamilieshus/sommerhus må der kun findes anneks, garage, carport, udhus, drivhus eller lignende.
- Der må ikke være mulighed for udstykning af grunden (typisk kun aktuelt, hvis det er en grund over 1400 kvm, og dens grundvurdering virker atypisk for området).
- Nærmeste parcelhusgrund i fugleflugt fra masteplacering, hvor der foreligger en offentlig vurdering. Max 2 km. i afstand fra masteplaceringen.
- Parcelhusgrundens samlede antal kvadratmeter: registreret areal fratrasket registreret vejareal på matriklen.
- Kvadratmeterpris: grundværdi delt med samlede antal kvadratmeter (fratrasket registreret areal-vej).
- Antal lejede kvm: det faktisk antal lejede kvm til etablering af mast og tilhørende faciliteter.
- By-, sommerhus- og landzone: § 34 i lov om planlægning (kilde: Plandata).

Hvordan indhentes information vedr. nærmeste parcelhusgrund, zonebestemmelse, offentlig vurdering og grundstørrelse ?



**TELE
INDUSTRIEN**
teleselskabernes
branchesamarbejde

- Gå til link <https://kort.plandata.dk/spatialmap>
 1. Aktiver Ortofoto senest, Forår seneste
 2. Aktiver Matrikelkort, Røde skel
 3. Marker mastelacering via (i) eller koordinat
 4. Aktiver Værktøjer, Mål længde/areal for at måle afstand til nærmeste parcelhusgrund
 5. Aktiver Zonekort, hvis der er tvivl om zonebestemmelse
- Anvend direkte link til BBR oplysninger på OIS.dk eller <https://www.ois.dk/>
 1. Verificer, at der er tale om den korrekte matrikel
 2. Information vedr. registreret areal og vejareal findes under Ejendomsstruktur/Grund/Jordstykke
 3. Information vedr. gældende vurdering under Økonomi/Gældende vurdering 2020

Hvordan dokumenteres information trin-for-trin vedr. nærmeste parcelhusgrund, zonebestemmelse, offentlig vurdering og grundstørrelse ?

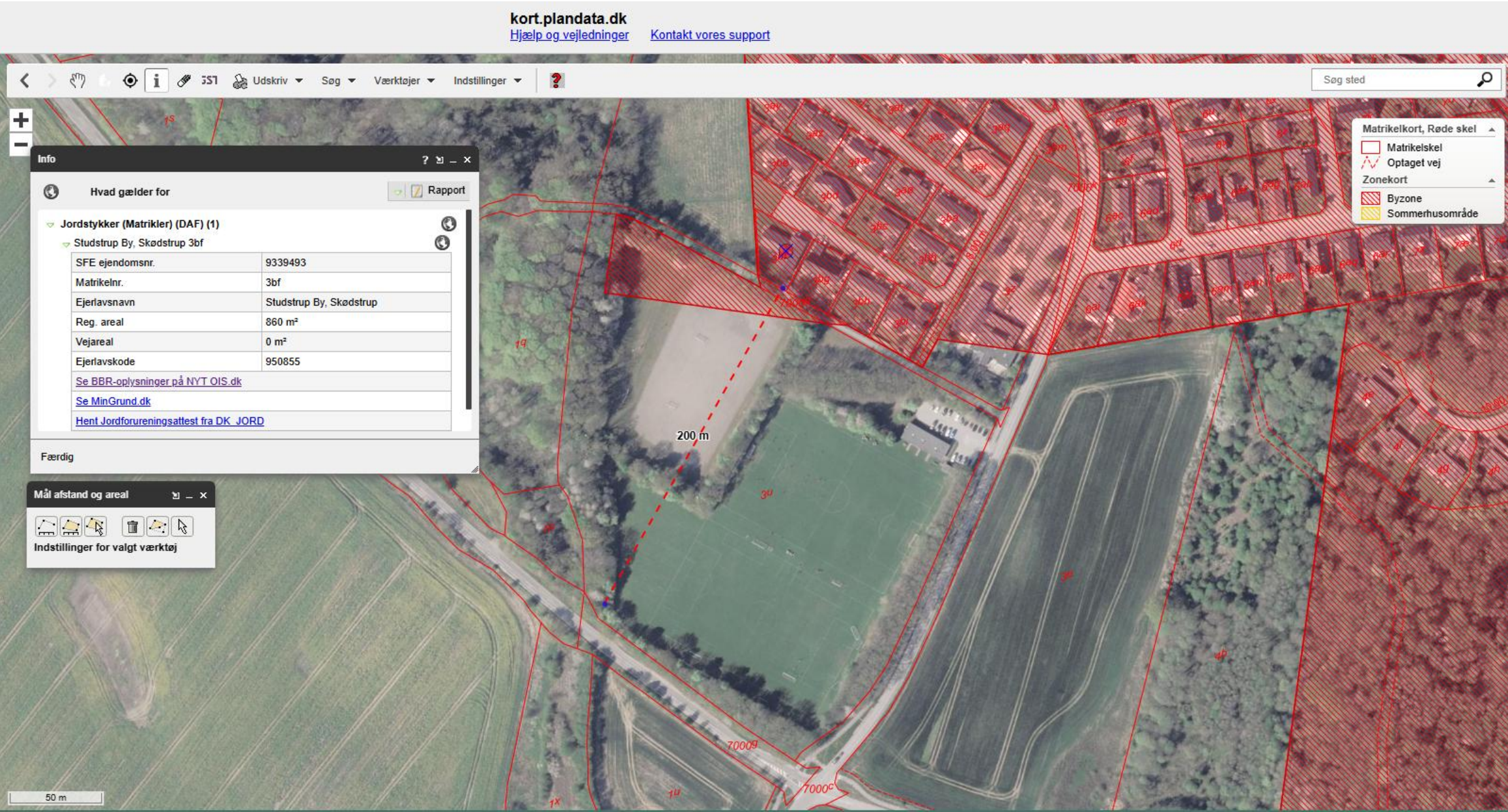
1. Identificer nærmeste parcelhusgrund, der opfylder bestemmelser vedr. størrelse, afstand, anvendelse etc.
2. Anvend <https://kort.plandata.dk/spatialmap> for at dokumentere afstand og zonebestemmelse, tag et skærmpoint og erstat eksisterende skærmpoint i slide 8
3. Gå til <https://www.ois.dk/> for at indhente information om grundareal og eventuelt vejareal , tag et skærmpoint og erstat eksisterende skærmpoint i slide 9
4. Gå til <https://www.ois.dk/> for at indhente information om gældende vurdering af areal, tag et skærmpoint og erstat eksisterende skærmpoint i slide 10
5. Dobbeltklik på beregningsmodellen i slide 7 og udfyld følgende information:
 - Arealstørrelse for det lejede areal (i eksemplet er anvendt "100" m2)
 - Grundstørrelse, fratrasket vejareal (i eksemplet er anvendt "860" m2 – "0" m2) Info på slide 9
 - Grundværdi, seneste gældende vurdering (i eksemplet er anvendt "1.311.000" DKK) Info på slide 10
 - Zonestatus (i eksemplet er anvendt "Byzone") Info på slide 8
 - Afstand fra mast til matrikelgrænse (i eksemplet er anvendt "200" m) info på slide 8
 - Adm. omkostninger fastsættes i eksempel til 1.500 DKK (max 3.500 DKK)
6. Gem beregningen og Print slide 7 til 10 som PDF. Denne kan dernæst deles med relevant kommune/myndighed og anvendes som grundlag for fastsættelse af leje i henhold til gældende bekendtgørelse

Beregningsvejledning til fastsættelse af de markedsvilkår om udlejning af offentlige jordarealer (BEK nr. 1085 af 04/09/2025)*

Arealstørrelse, leje (m2)	100	Grundstørrelse (m2)	860	Grundværdi DKK	1.311.000,00 kr.
Det lejede areal		Mellem 400-2000 m2		Grundværdi DKK/m2	1.524 kr.
		Fratrukket vejareal			
Zone status	Byzone	Afstand fra mast (m)	200	Adm omk (max 3.500)	1.500,00 kr.
By-, sommerhus- eller land		Fritlig. enfamilieshus		max 3.500 uden dok.	
		Afstand max 2000 m			
Lejepris, pålydende	14.481,98 kr.	Min leje/zone	7.500,00 kr.	Lejepris + adm.	15.981,98 kr.
		Forrentning	9,50%		

* Årlig lejepris for hele aftalens løbetid, fastsættes ved aftaleindgåelse.

Afstand til nærmeste matrikel, zonebestemmelse



Størrelse for grundareal og eventuel vejareal (Ejendomsstruktur/Grund/Jordstykke)

OIS

Skift til det gamle OIS

Om OIS

Log ind

Søg på adresse, BFE-nummer eller matrikel

Søgeresultat

Tidligere søgninger

Søgeresultat

Print

Samlet Fast Ejendom - BFE 9339493

Ejendomsstruktur

Grund - Sølvmågevej 54

Jordstykke - 3bf - Studstrup By, Skødstrup

Bygning 1 - Sølvmågevej 54

Planer

Økonomi

Oftest anvendte informationer

Print

Adresse: Sølvmågevej 54, 8541 Skødstrup

Matrikel-ejerlav: 3bf - Studstrup By, Skødstrup

Byggesager: Nej

Vurdering: 0 (2020)

BFE: 9339493

Grund-areal: 860 m²

Administrator:

Salgspris: 700.000 DKK (2021)

Kommune: Aarhus (0751)

Grundens bebyggede areal: 259 m²

Ejer: André Juul Wissing, Josephine Bugtrup Wi...

BBR-meddelelse

Jordstykke - 3bf - Studstrup By, Skødstrup

Print

Oplysninger om jordstykke

Notering og tilknyttet areal

Ejerlavskode:950855

Ejerlavsnavn:Studstrup By, Skødstrup

Matrikelnummer:3bf

Delnummer:

Fælleslod:Nej

Arealbetegnelse:

Kommunenavn:Aarhus Kommune

BFE-nummer:9339493

Arealer

Areal beregning:Areal beregnet efter opmåling - o

Areal type:

Ejendom Lokal id:9339493

Registreret areal:860

Vejareal:0

Vejareal beregning:Vejareal beregnet

Vandareal:Ukendt

Notering og tilknyttet areal

Brugsretsareal:Nej

Fredskovsareal:

Fredskovs omfang:

Jordrente omfang:

Klitfredningsareal:

Klitfrednings omfang:

Majoratsskovsnummer:

Majoratsskov omfang:

Strandbeskyttelsesareal:

Strandbeskyttelse omfang:

Systemnøgler

Jordstykke ID:2605413

Kommunekode:0751

Status:Gældende

Se kort

Mastelejebekendtgørelsen - BEK nr. 1085 af 04/09/2025

9

Grundværdi (Økonomi/Gældende vurdering 2020)

OIS

Skift til det gamle OISOm OISLog ind

Søg på adresse, BFE-nummer eller matrikel

Søgeresultat

Tidligere søgninger

- Søgeresultat

- Samlet Fast Ejendom - BFE 9339493

- Ejendomsstruktur

- Grund - Sølvmågevej 54

- Jordstykke - 3bf - Studstrup By, Skødstrup

+ Bygning 1 - Sølvmågevej 54

+ Planer

- Økonomi

- Gældende vurdering - 2020

Grundværdi

Ejendomsskat - 2025

+ Tidligere vurderinger og salgspriser

+ Tidligere vurderingsmeddelelser

Print

Oftest anvendte informationer

Adresse: Sølvmågevej 54, 8541 Skødstrup

Matrikel-ejerlav: 3bf - Studstrup By, Skødstrup

Byggesager: Nej

Vurdering: 0 (2020)

BFE: 9339493

Grund-areal: 860 m²

Administrator:

Salgspris: 700.000 DKK (2021)

Kommune: Aarhus (0751)

Grundens bebyggede areal: 259 m²

Ejer: André Juul Wissing, Josephine Bugtrup Wi...

BBR-meddelelse

Print

Gældende vurdering

Print

Gældende vurdering

Vurderingsdato:

2020-01-01

Ejendomsværdi:

0

Grundværdi:

1.311.000

Anvendt skattegrundlag:

Ejendommens benyttelse ved vurdering:

Vurderet grundareal:

860

Antal lejligheder:

0

PP4 eller PP4A vurdering:

Ophøjet PP4 eller PP4A vurdering:

Vurderingskreds:

0

Vurderingskreds navn:

Vurderingsændring:

Alm. vurdering/ årsomvurdering/ administrativ rettelse

Juridisk kategori:

Ejerbolig til vurdering i lige år

Juridisk underkategori:

Ubebygget grund udlagt til helårsbeboelse

Datakilde:

Ejendomsvurdering (VUR)

Se kort

Appendix - vejledning

Fremgangsmåde, hvor der ud over areallejepris og administrationsomkostninger også er vilkår og fordeling af andre omkostninger, som har indvirkning på den årlige lejeprisen.

Udregning af det definerede forhandlingsspænd.

Hvordan indhentes information vedr. nærmeste parcelhusgrund, zonebestemmelse, offentlig vurdering og grundstørrelse ?



1. Identificer nærmeste parcelhusgrund, der opfylder bestemmelser vedr. størrelse, afstand, anvendelse etc.
2. Anvend <https://kort.plandata.dk/spatialmap> for at dokumentere afstand og zonebestemmelse, tag et skærmpoint og erstat eksisterende skærmpoint i slide 14
3. Gå til <https://www.ois.dk/> for at indhente information om grundareal og eventuelt vejareal , tag et skærmpoint og erstat eksisterende skærmpoint i slide 15
4. Gå til <https://www.ois.dk/> for at indhente information om gældende vurdering af areal, tag et skærmpoint og erstat eksisterende skærmpoint i slide 16
5. Dobbeltklik på beregningsmodellen i slide 13 og udfyld følgende information:
 - Arealstørrelse for det lejede areal (i eksemplet er anvendt "100" m2)
 - Grundstørrelse, fratrasket vejareal (i eksemplet er anvendt "860" m2 – "0" m2) Info på slide 14
 - Grundværdi, seneste gældende vurdering (i eksemplet er anvendt "1.311.000" DKK) Info på slide 15
 - Zonestatus (i eksemplet er anvendt "Byzone") Info på slide 14
 - Afstand fra mast til matrikelgrænse (i eksemplet er anvendt "200" m) info på slide 14
 - Adm. omkostninger fastsættes i eksempel til 1.500 DKK (max 3.500 DKK)
6. Gem beregningen og Print slide 13 til 16 som PDF. Denne kan dernæst deles med relevant kommune/myndighed og anvendes som grundlag for fastsættelse af leje i henhold til gældende bekendtgørelse

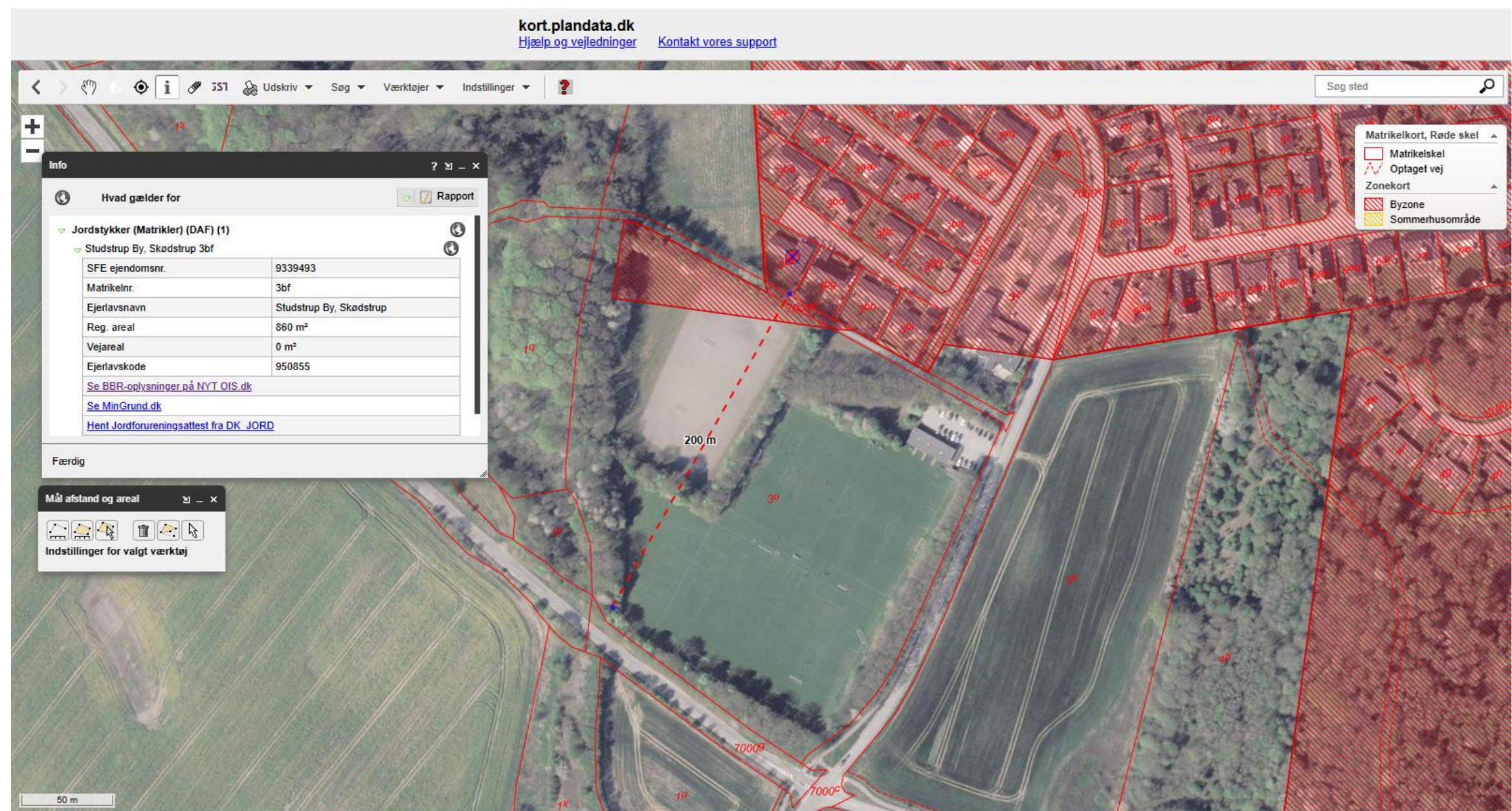
Beregningsvejledning til fastsættelse af de markedsvilkår om udlejning af offentlige jordarealer (BEK nr. 1085 af 04/09/2025)*

Forhandlingsspænd kun gældende for specifikke forhold, der ikke er omhandlet af bekendtgørelsen

Arealstørrelse, leje (m2)	100	Grundstørrelse (m2)	860	Grundværdi DKK	1.311.000,00 kr.
Det lejede areal		Mellem 400-2000 m2		Grundværdi DKK/m2	1.524 kr.
		Fratrukket vejareal			
Zone status	Byzone	Afstand fra mast (m)	200	Adm omk (max 3.500)	1.500,00 kr.
By-, sommerhus- eller land		Fritlig. enfamilieshus		max 3.500 uden dok.	
		Afstand max 2000 m			
Lejepris, øvre (+20%)	17.378,37 kr.			Lejepris øvre + adm.	18.878,37 kr.
Lejepris, pålydende	14.481,98 kr.	Min leje/zone	7.500,00 kr.	Lejepris + adm.	15.981,98 kr.
Lejepris, nedre (-20%)	11.585,58 kr.	Forrentning	9,50%	Lejepris nedre + adm.	13.085,58 kr.

* Årlig lejepris for hele aftalens løbetid, fastsættes ved aftale indgåelse.

Afstand til nærmeste matrikel, zonebestemmelse



Størrelse for grundareal og eventuel vejareal (Ejendomsstruktur/Grund/Jordstykke)

OIS

Skift til det gamle OIS

Om OIS

Log ind

Søg på adresse, BFE-nummer eller matrikel

Søgeresultat

Tidligere søgninger

Søgeresultat

Samlet Fast Ejendom - BFE 9339493

Ejendomsstruktur

Grund - Sølvmågevej 54

Jordstykke - 3bf - Studstrup By, Skødstrup

Bygning 1 - Sølvmågevej 54

Planer

Økonomi

Print

Oftest anvendte informationer

Adresse: Sølvmågevej 54, 8541 Skødstrup

Matrikel-ejerlav: 3bf - Studstrup By, Skødstrup

Byggesager: Nej

Vurdering: 0 (2020)

BFE: 9339493

Grund-areal: 860 m²

Administrator:

Salgspris: 700.000 DKK (2021)

Kommune: Aarhus (0751)

Grundens bebyggede areal: 259 m²

Ejer: André Juul Wissing, Josephine Bugtrup Wi...

BBR-meddelelse

Print

Jordstykke - 3bf - Studstrup By, Skødstrup

Print

Oplysninger om jordstykke

Ejerlavskode:	950855
Ejerlavsnavn:	Studstrup By, Skødstrup
Matrikelnummer:	3bf
Delnummer:	
Fælleslod:	Nej
Arealbetegnelse:	
Kommunenavn:	Aarhus Kommune
BFE-nummer:	9339493

Arealer

Areal beregning:	Areal beregnet efter opmåling - o
Areal type:	
Ejendom Lokal id:	9339493
Registreret areal:	860
Vejareal:	0
Vejareal beregning:	Vejareal beregnet
Vandareal:	Ukendt

Notering og tillknyttet areal

Brugsretsareal:	Nej
Fredskovsareal:	
Fredskovs omfang:	
Jordrente omfang:	
Klitfredningsareal:	
Klitfrednings omfang:	
Majoratsskovsnummer:	
Majoratsskov omfang:	
Strandbeskyttelsesareal:	
Strandbeskyttelse omfang:	

Systemnøgler

Jordstykke ID:	2605413
Kommunekode:	0751
Status:	Gældende

Se kort

Mastelejebekendtgørelsen - BEK nr. 1085 af 04/09/2025

15

Grundværdi (Økonomi/Gældende vurdering 2020)

OIS

Skift til det gamle OIS

Om OIS

Log ind

Søg på adresse, BFE-nummer eller matrikel

Søgeresultat

Tidligere søgninger

Søgeresultat

Print

Samlet Fast Ejendom - BFE 9339493

Ejendomsstruktur

Grund - Sølvmågevej 54

Jordstykke - 3bf - Studstrup By, Skødstrup

Bygning 1 - Sølvmågevej 54

Planer

Økonomi

Gældende vurdering - 2020

Grundværdi

Ejendomsskat - 2025

Tidligere vurderinger og salgspriser

Tidligere vurderingsmeddelelser

Oftest anvendte informationer

Print

Adresse: Sølvmågevej 54, 8541 Skødstrup

Matrikel-ejerlav: 3bf - Studstrup By, Skødstrup

Byggesager: Nej

Vurdering: 0 (2020)

BFE: 9339493

Grund-areal: 860 m²

Administrator:

Salgspris: 700.000 DKK (2021)

Kommune: Aarhus (0751)

Grundens bebyggede areal: 259 m²

Ejer: André Juul Wissing, Josephine Bugtrup Wi...

BBR-meddelelse

Gældende vurdering

Print

Gældende vurdering

Vurderingsdato:2020-01-01

Ejendomsværdi:0

Grundværdi:1.311.000

Anvendt skattegrundlag:

Ejendommens benyttelse ved vurdering:

Vurderet grundareal:860

Antal lejligheder:0

PP4 eller PP4A vurdering:

Ophøjet PP4 eller PP4A vurdering:

Vurderingskreds:0

Vurderingskreds navn:

Vurderingsændring:Alm. vurdering/ årsomvurdering/ administrativ rettelse

Juridisk kategori:Ejerbolig til vurdering i lige år

Juridisk underkategori:Ubebygget grund udlagt til helårsbeboelse

Datakilde:Ejendomsvurdering (VUR)

Se kort

Mastelejebekendtgørelsen - BEK nr. 1085 af 04/09/2025

16