Køb & Salg
Januar 2026
Sagsnr.

Del af matr.nr. XX
Beliggende XX
Arealet, der fremgår af vedhæftede kortbilag, udgør ca. XX m²

KØBSAFTALE

ERHVERVSJORD VED VESTKYSTVEJ, ANDRUPVEJ OG ESBJERG MOTORVEJEN, ETAPE 1 – område 1, 3 og 4

Mellem

sælger: **Esbjerg Kommune**
CVR nr. 29 18 98 03
Torvegade 74
6700 Esbjerg

og køber: **XX**

er indgået følgende

VILKÅR:

§ 1.

Arealet, der er ubebygget, overdrages således som det er og forefindes og som beset af køber, med derpå værende hegn, træer, beplantninger og alt arealets rette tilliggende og tilhørende.

Arealet sælges uden ansvar for sælger for forekomster i jorden af bygningsrester og lignende, herunder eventuelle udgravninger til eller rester af anlæg fra besættelsestiden.

Der skal tages forbehold for anlæg fra 2. verdenskrig i form af drænledninger, betonbygværker, jernbanespor, blød bund og affaldsdepoter med fossilt indhold m.v.

Sælger påtager sig intet ansvar for hverken jordbundsforholdene eller jordforurening. Køber er berettiget til for egen regning at lade jordbundsforholdene undersøge, og såfremt køber kan dokumentere, at der til bebyggelse af arealet kræves pilotering eller ekstra fundering i øvrigt eller der forefindes jordforurening, er køber berettiget til at træde tilbage fra handlen, såfremt sådan dokumentation samt meddelelse om tilbagetræden foreligger inden for et tidsrum af 6 måneder fra dato for underskrift af købsaftalen. En eventuel tilbagetræden skal ske uden udgift for sælger, og køber har ikke krav på forrentning af den erlagte købesum.

Køber skal tåle, at der lægges og tinglyses forsyningsledninger i areal udlagt til grønne forarealer/kantarealer, der jf. gældende lokalplan ikke må bebygges.

Der betales facadetillæg på flere arealer i en dybde af 75m fra Vestkystvej, Andrupvej og E20.

Købere af område 1 og 2 skal tåle, at N1 lægger en ledning i områdeafgrænsningen mellem de to områder. Ledningen vil kaste et deklarationsbælte på ca. 2,5m ind på de 2 områder. Der ydes ikke rabat i købesummen.

I område 3 løber en deklareret højspændingsledning. Energinet, som er ledningsejer, forventer, at denne fjernes senest i løbet af 2025. Der ydes ikke rabat i købesummen for denne ledning.

Arealer med eksisterende eller kommende grønne forarealer/kantarealer og læhegn sælges til køber. Disse arealer kan ikke bebygges, men indgår i bebyggelsesprocenten. Der ydes ikke rabat i købesummen for de grønne arealer. Esbjerg Kommune etablerer de grønne arealer i forbindelse med salg heraf, hvorefter beplantningen overdrages til køber.

Areal, der ikke udnyttes til bebyggelse, oplag m.v. skal ved græssåning/blomstereng eller beplantning gives et ordentligt udseende.

En eventuel tilbagetræden skal ske uden udgift for sælger, og køber har ikke krav på forrentning af den erlagte købesum.

§ 2.
BRUGES VED UDSTYKNING

Arealet er en ubebygget erhvervsparcel, der skal udstykkes.

Køber respekterer de servitutter, som i henhold til landinspektørens servituterklæring vedrører det solgte areal.

Endvidere respekterer køber de servitutter, herunder oversigtsservitutter m.v., som er eller måtte blive krævet pålagt arealet i forbindelse med udstykning og arealets bebyggelse.

Arealet sælges fri for hæftelser og lejemål/forpagtning af enhver art.

§ 2.

BRUGES VED AREALOVERFØRSEL

Delnr. XX af matr.nr. XX er en ubebygget erhvervsparcel, der skal overføres til matr.nr. XX ved arealoverførsel.

Skødet begæres lyst med frist til matrikulær berigtigelse samt noteret på modtagende ejendom.

Med hensyn til servitutter henvises til tingbogens udvisende samt til de servitutter, der ved landinspektørens servituterklæring til sin tid kommer til at hvile på ejendommen.

Endvidere respekterer køber de servitutter, herunder oversigtsservitutter m.v., som er eller måtte blive krævet pålagt arealet i forbindelse med arealoverførsel og arealets bebyggelse.

Arealet sælges fri for hæftelser og lejemål/forpagtning af enhver art.

§ 3.

Køber skal respektere bestemmelserne i den for området gældende lokalplan 10-030-0008. Lokalplanen er udleveret til køber i forbindelse med handlens indgåelse.

Såfremt plangrundlaget og dermed den mulige anvendelse af arealet på foranledning af køber ændres indenfor den 2-årige byggepligtperiode og evt. forlængelse heraf, skal der ske en fornyet vurdering af prisen på arealet. Køber skal acceptere at betale op til den enhver tid værende markedspris for arealet. I modsat fald forbeholder Esbjerg Kommune sig ret til at forlange en tilbageskødning af arealet iht. §15.

Jf. nedenstående tinglyses deklaration om bl.a. 2 års byggepligt, som gælder fra overtagelsesdagen. Ved etablering af datacenter kan der ekstraordinært gives mulighed for køber til kun at skulle opfylde krav om, at min. 12,5% af byggemulighederne på grunden, skal være realiseret senest 2 år fra overtagelsesdagen og de resterende op til 25% skal være realiseret senest 5 år fra overtagelsesdagen. Det skal være begrundet i, at det ikke er muligt at indgå aftale om leverance af den mængde grøn strøm, som det pågældende datacenter skal have leveret. Esbjerg Kommune skal modtage dokumentation herfor og vil herefter vurdere, hvorvidt der kan dispenseres fra den nedenfor normalt gældende 2-årige byggepligt.

Følgende bestemmelser begæres tinglyst servitutstiftende forud for al pantegæld og med Esbjerg Kommune som påtaleberettiget:

a.
Bebyggelse af arealet skal være påbegyndt senest 2 år fra overtagelsesdagen og gennemføres uden unødigt ophold. I modsat fald kan kommunen forlange handlen annulleret. Ved annullering af handlen tilbageskødes arealet, med tilbageførsel af købers erlagte købesum, uden betaling af renter. I den tilbageførte købesum er kommunen berettiget til at modregne alle udgifter såvel ved salget som ved tilbageskødningen.

b.
Så længe det solgte areal er ubebygget, kan det som udgangspunkt ikke videreoverdrages. Et areal anses som ubebygget, indtil det tidspunkt, hvor min. 25% af byggemulighederne på arealet er realiseret og Esbjerg Kommune har udstedt BBR-ejermeddelelse. Alternativt kan køber anmode Esbjerg Kommune om annullering af handlen i overensstemmelse med punkt a., såfremt køber sandsynliggør, at denne ikke bliver i stand til at opfylde kravet om bebyggelsespligt i henhold til punkt a. En anmodning om tilladelse til annullation skal fremsættes af køber skriftligt overfor Esbjerg Kommune. Kommunen skal indenfor 2 uger skriftligt meddele kommunens beslutning herom.

c.
De skråningsanlæg, der forekommer på strækninger, hvor de projekterede veje ikke udføres i højde med eksisterende terræn, skal tilsås med græs eller beplantes. Denne tilsåning eller beplantning og fremtidige vedligeholdelse skal ske på den til enhver tid værende ejers regning.

d.
De ovennævnte anførte bestemmelser skal i forbindelse med bebyggelse ikke være til hinder for byggeriets prioritering af lån i realkreditinstitutioner og vil kunne slettes/aflyses af tingbogen mod forevisning af den af Esbjerg Kommune udstedte BBR-ejermeddelelse dokumenterende, at min. 25% af byggemulighederne på arealet er realiseret.

I medfør af Planlovens § 42 tiltræder Esbjerg Byråd tillige ved nedenstående underskrift, de ovenfor servitutstiftende bestemmelser, idet det samtidig erklæres, at udfærdigelse af lokalplan er ufornøden.

§ 4.

Overtagelsesdagen sættes til ca. 2 måneder fra indgået køb, fra hvilken dato arealet henligger for købers regning og risiko i enhver henseende.

Køber indtræder fra overtagelsesdagen i sælgers rettigheder og forpligtelser som grundejer, herunder også med hensyn til renholdelse af arealet.

Arealet bliver pålagt ejendomsskat, når arealet er særskilt matrikuleret og skatteansat.

§ 5.

Købesummen udgør følgende:

For XX m² (kr. 215 pr. m²)	kr. XX
Facadeareal E20 X m² (kr. 92 pr. m²)	kr. XX
Facadeareal Vestkystvej X m²	kr. XX

(kr. 66 pr. m²)

Facadeareal Andrupvej X m² kr. XX
(kr. 40 pr. m²)

Købesum ekskl. moms i alt **kr. XX**

Købesummen pålægges moms.

Købesummen berigtiges ved kontant betaling pr. overtagelsesdagen. Skulle arealet ved den endelige opmåling blive større eller mindre end det angivne areal, reguleres købesummen op eller ned i forhold hertil.

Såfremt købesummen ikke indbetales rettidigt, vil der blive tilskrevet renter af købesummen med Nationalbankens diskonto + 3%.

Hele købesummen skal være indbetalt, forinden bebyggelse af arealet påbegyndes.

§ 6.

Veje i området etableres som offentlige veje.

Vejadgang til delområde 1 sker fra Landemærket.

Vejadgang til delområde 3 og 4 sker fra Andrupvej.

Ved behov for etablering af vejadgang til det erhvervede areal, må køber tåle, at der skal benyttes en midlertidig vejadgang, indtil denne er etableret. En nærmere tidshorisont for etablering af vejadgang, oplyses i forbindelse med køb af arealet.

Køber etablerer og afholder omkostning til evt. midlertidig vejadgang.

§ 7.

Arealet er ikke særskilt vurderet. Værdien af arealet udgør på anmeldelsestidspunktet kr. XX

§ 8.

Arealet er indeholdt i gældende spildevandsplan og udlagt som et separatkloakeret område.

Kloaktilslutningsbidraget forfalder, når der foreligger mulighed for fysisk tilslutning (stik ført til grundgrænse) eller på det tidspunkt, hvor arealet matrikulært sammenlægges med en ejendom, hvortil der er betalt kloaktilslutningsbidrag. Beløbet udgør **kr. 66.800 ekskl. moms** pr. påbegyndt 800 m² (2026-pris).

DIN Forsyning fører kloakledninger til skel.

Tilslutningsbidrag og byggemodningsbidrag til fjernvarme samt tilslutningsafgifter til el og vand må køber aftale med de pågældende forsyningsselskaber. Udgifterne hertil påhviler køber.

I det omfang der stødes på drænledninger, skal disse retableres ved at drænledningerne tilsluttes områdets regnvandsledninger.

Regnvandsledninger fra området må ikke tilsluttes det eksisterende drænsystem.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet det offentlige kloak-, el-, vand- og fjernvarmenet.

Forsyningsselskaberne er følgende:

Kloak:	DIN Forsyning www.dinforsyning.dk
El:	N1 www.n1.dk
Vand:	DIN Forsyning www.dinforsyning.dk
Fjernvarme:	DIN Forsyning www.dinforsyning.dk

§ 9.

Der skal til hvert areal etableres en brostensbelagt overkørsel. Udgiften hertil afholdes af køber.

Bebygges arealet efter at vejene er færdiggjorte, skal eventuelle skader på anlæggene anmeldes til Park & Mobilitet, Esbjerg Kommune efter byggeriets afslutning. Skaderne vil herefter blive udbedret ved Esbjerg Kommunes foranstaltning for købers regning. Skader, der ikke forud for byggeriets påbegyndelse er anmeldt til Park & Mobilitet, regnes for hidrørende fra byggeriet.

Vej-, fortovs- og stiarealer må ikke benyttes til oplag for byggematerialer. På arealer, der berøres af deklarationer om kloak- og elkabler m.m., skal bygningerne afsættes af landinspektør for købers regning.

På arealer, der berøres af deklarationer om kloak- og elkabler m.m., skal bygningerne afsættes af landinspektør for købers regning.

§ 10.

Sælger erklærer på tro og love, at der ikke på det solgte areal findes skov eller fredskovpligtigt areal.

§ 11.

Med henvisning til den gældende Museumslov, jf. LBK 358 af den 8. april 2014, kan det oplyses, at Museum Vest skal frigive arealet inden bebyggelse. Esbjerg Kommune bekoster dette. Der aftales en tidshorisont herfor i forbindelse med købet.

§ 12.

Undertegnede køber erklærer herved under henvisning til Lovbekendtgørelse nr. 400 af den 12. april 2024, jf. Bekendtgørelse nr. 182/73, at ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af nævnte lovs § 1.

Arealet skal anvendes til XXX.

§ 13.

De i nærværende købsaftale anførte vilkår er Esbjerg Kommunes vilkår som sælger.

I forbindelse med behandling af ansøgninger om arealets anvendelse, f.eks. byggesagsbehandling, kan Esbjerg Kommunes fagforvaltninger stille yderligere vilkår, f.eks. i medfør af vejlovgivning, miljølovgivning etc.

Der er således ikke hermed taget stilling til de nærmere vilkår for en påtænkt anvendelse af arealet, uanset at formålet med erhvervelsen måtte være oplyst for Esbjerg Kommune.

§ 14.

Køb af arealet er fra købers side betinget af, at dennes eventuelle advokat godkender handlen i sin helhed. Indsigelser skal være sælger i hænde senest 5 dage efter købsaftalen er underskrevet af alle parter. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden den angivne frist, er handlen bindende.

§ 15.

Da udstykningen/arealoverførslen ikke er endelig, er handlen betinget af Geodatastyrelsens godkendelse.

Omkostninger til registreringsafgift af skøde og servitut jf. § 3, betales af køber.

Omkostninger til udstykning, herunder landinspektør, betales af sælger.

Sælger repræsenterer sig selv ved handlens gennemførelse. Købers eventuelle udgifter til advokatbistand er sælger uvedkommende.

Er køber repræsenteret ved advokat, er det købers advokat, der sørger for berigtigelse af handlen.

Ved en eventuel tilbageskødning af arealet til Esbjerg Kommune, opkræver Køb & Salg et administrationsgebyr på kr. 10.000,00. Dette gælder også, hvis handlen annulleres inden endelig tinglysning.

Ved tilbageskødning/annullation tilbagebetales den erlagte købesum m.v. uden renter. Køber betaler tinglysningsafgiften, grundskyld for ejerperioden samt udgifter til landinspektør afholdt af Esbjerg Kommune i forbindelse med købers erhvervelse af arealet.

Arealet kan ved tilbageskødning kræves afleveret i samme stand som ved overtagelsen. Køber kan ikke kræve godtgørelse for eventuelle udgifter i forbindelse med påbegyndt byggeri.

* * *

Som sælger:

Esbjerg Kommune, Esbjerg Byråd:

_____	_____
Jesper Frost Rasmussen	Jesper Bøge Jensen
Borgmester	Specialkonsulent / jurist

Som køber:

For:

_____