



TØNDER KOMMUNE

De "særlige" salgsvilkår for salg af den tidligere Musikskole i Løgumkloster

Tønder Kommune, Wegners Plads 2, 6270 Tønder udbyder en tidligere Musikskole i Løgumkloster, matr. 265 og 2121, Løgumkloster ejerlav, i offentligt udbud med projekt.

I overensstemmelse med § 3 stk. 2 i bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 (bilag 1) om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, har Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune fastsat, at ejendommen udbydes til salg på nedennævnte vilkår.

Ud over de generelle salgsvilkår, er der udarbejdet særlige salgsvilkår for udbuddet af Markedspladsen 7A&B, 6240 Løgumkloster. Hvis disse strider mod hinanden, er det de særlige salgsvilkår, der er gældende.

Aftalegrundlaget for ejendomshandlen udgør:

- de generelle salgsvilkår,
- de særlige salgsvilkår, inklusiv bilag,
- købstilbud og projektbeskrivelse afgivet af køber og
- acceptskrivelse afgivet af sælger.

Ejendommen

Matr.nr.: 265, 2121 Løgumkloster ejerlav

Adresse: Markedspladsen 7A&B, 6240 Løgumkloster

Grundareal: 556 m²

Bygning: Bygningen er opført i 1930 og 1939 og er på 495 m².

Mindsteprisen: Ejendommen udbydes til salg med projekt til en mindstepris på 500.000 kr.

Ejendommen overdrages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtigelser, hvorved den har tilhørt Tønder Kommune og tidligere ejere, herunder eventuelle rettigheder og forpligtelser overfor elværk, vandværk samt øvrige forsyningsselskaber.

Der pågår en igangværende matrikulær sag, hvor matr. 2121, Løgumkloster bliver arealoverført til ejendommens matr., 265, Løgumkloster. Den matrikulære sag skal afsluttes inden tinglysning af købet af Markedspladsen 7, 6240 Løgumkloster kan afsluttes.

Tilbud

Tilbud afgives på vedlagte tilbudsblanket (Bilag 11). Tilbud og projektforslag skal sendes per mail til Lasse Tæstensen (lalta@toender.dk) eller afleveres i lukket kuvert mærket "BUD Markedspladsen 7, 6240 Løgumkloster" til Tønder Kommune, Ejendomme, att.: Lasse Tæstensen, Wegners Plads 2, 6270 Tønder.

Du kan også sende den elektronisk på Borger.dk, vælg "Digital Post", log på, vælg "Skriv ny post" og søg "Tønder Kommune" og herefter "Teknik og Miljø" og "Salg af grunde og bygninger" som modtager.

Bygningsareal

Ejendommen er oprindeligt blevet anvendt til beboelse og selefabrik. Senest har ejendommen været anvendt som musikskole.

Det bebyggede areal for ejendommen udgør 495 m², fordelt som fulgt:

Markedspladsen 7B: 292 m² boligareal samt 19 m² glasveranda.

Markedspladsen 7A: 203 m² boligareal samt 47 m² kælder

Der henvises til BBR ejermeddelelse (bilag 2).

Tønder Kommune indestår ikke for rigtigheden af de i BBR-ejermeddelelsen anførte oplysninger om ejendommens bygninger. Køber kan således ikke fremsætte krav af nogen art over for Tønder Kommune i anledning af eventuelle fejl heri, hverken i form af krav om forholdsmæssigt afslag eller erstatning. Køber opfordres til selv at kontrollere de anførte oplysninger inden afgivelse af bud.

Plantegninger

Indretning af den tidligere Musikskole kan ses af vedlagte plantegning (bilag 3).

Plantegningen er kun retningsvisende i forhold til opdeling.

Målene er ikke målfaste. Planen skal betragtes som en vejledende plantegning uden ansvar.

Energimærke

Ejendommen Markedspladsen 7A&B, 6240 Løgumkloster er omfattet af "Lov om fremme af energibesparelser i bygninger".

Der er udfærdiget energimærke for ejendommen pr. 29. april 2026 (bilag 4).

Markedspladsen 7A har opnået klassifikation C.

Markedspladsen 7B har opnået klassifikation D.

Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

Ejendommen er en erhvervsejendom, og der er ikke registreret noget boligareal. Regler omkring tilstandsrapport, el eftersyn og ejerskifteforsikring kan ikke anvendes jf. bekendtgørelsens §1 stk. 1. Køber har ingen fortrydelsesret jf. § 6.

Jordbund

Kommunen er ikke bekendt med jordbundsforholdene. Ejendommen overtages som den henligger, og beset af køber med de på grunden værende bygninger, faste belægnings, ledninger, installationer, hegn, træer, beplantninger m.m.

Overtagelse sker uden garanti eller ansvar fra kommunens side for jordbundens egnethed til bebyggelse, herunder jordbundens beskaffenhed for så vidt angår bæreevne, forurening og fortidsminder.

Forurening

Region Syddanmark har på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel (bilag 5).

Fortidsminder

Køber opfordres til at kontakte Museum Sønderjylland/Arkæologi Haderslev til afklaring af, hvorvidt der måtte forefindes arkæologiske fund/fortidsminder på ejendommen. Ethvert krav i denne forbindelse skal være Tønder Kommune uvedkommende.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 115-310 for området Bymidten – den ældre bykerne, Løgumkloster (bilag 6).

Da ejendommen er registreret til erhverv, kræver det, at køber søger byggetilladelse, hvis ejendommen skal anvendes til beboelse.

Ansøgningen om byggetilladelse og landzonetilladelse skal sendes til Tønder Kommune. Ejendommen må ikke tages i brug, før de nødvendige tilladelser er udstedt.

Der gøres opmærksom på, at kælderen ikke må anvendes til beboelse.

Hvis købers fremtidige anvendelse af ejendommen kræver udarbejdelse af ny lokalplan, afholdes udgiften hertil af køber.

Zonestatus

Ejendommen er beliggende i byzone.

Bevaringsværdi

Ejendommen består af 2 bygninger, der begge er omfattet af den bevarende lokalplan nr. 115-310 Bymidten, den ældre bykerne. Lokalplanen bestemmer at for eksisterende bebyggelse, herunder bevaringsværdige bygninger skal der opnås tilladelse til ombygning eller ændringer, eksempelvis tilbageføringer, renoveringer, udskiftninger eller ændringer i klimaskærm.

Bygningen beliggende for enden af Markedspladsen er opført i 1900 og er udpeget bevaringsværdig i lokalplanen med SAVE-bevaringsværdien 4. Bygningen har tidstypiske facader.

Bygningen beliggende ud mod den smalle passage er opført i 1939 som selefabrik. Bygningen har en SAVE-bevaringsværdi på 5, og har et karakteristisk lukket facadeudtryk ud mod passage, hvor bygningen er med til at definere vejforløbet mellem husene. Bygningen er en af de få fabrikker der blev etableret i byen før 1940.

Servitutter

Køber overtager grunden med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvorved den har tilhørt Tønder Kommune og tidligere ejere, i det omfang denne handel ikke ændrer disse forhold.

Der henvises til tingbogsattest og ejendommens blad i tingbogen (bilag 7).

Køber erklærer at være bekendt med ejendommens rettigheder, byrder, forpligtelser samt tinglyste servitutter.

Servitut om videresalg, tilbagekøbsret og erhvervspligt

Køber er inden berigtigelse af handlen forpligtet til at tinglyse servitut om videresalg og frist for udførelse af projekt (bilag 8).

Når købers projekt, som danner grundlag for købstilbuddet, er udført og virksomheden er i drift, så kan den på ejendommen tinglyste servitut om videresalg m.v. aflyses. Afløsning sker på købers foranledning og for købers regning. Tønder Kommune er påtaleberettiget, og skal derfor godkende afløsningen.

Varmeforsyning

Bygningen opvarmes fjernvarme fra Løgumkloster fjernvarme.

Køber har tilslutningspligt til Løgumkloster Fjernvarme – dog er der mulighed for at søge dispensation for tilslutningspligt til folkepensionister og ved opførelse af lavenergihuse. Herudover kan kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde beslutte fritagelse for tilslutning.

Vandforsyning

Ejendommen forsynes med vand fra Løgumkloster Vandværk.

El

Ejendommen forsynes med el fra Energi Fyn.

Grundskyld & Ejendomsvurdering

Idet ejendommen i dag er ejet af Tønder Kommune, betales der ikke ejendomsskatter (bilag 9).

Ejendommen er senest vurderet i 2020. Ejendomsværdien for Markedspladsen 7A&B, 6240 Løgumkloster er vurderet til 910.000 kr. Grundværdien er vurderet til 106.400 kr.

Vejforsyning

Der er ikke mulighed for parkering på grunden. Der vil for ejendommen derfor være parkering på offentligt areal. Kommende ejer vil derfor skulle parkere på Markedsgade eller Markedspladsen.

Kloakering

Ejendommen er tilsluttet offentlig kloak. Ejendommen er fælleskloakeret. Spildevand og regnvand løber i samme rørledning til renseanlægget.

Øvrige forhold

Ejendomsdatarapport af 05.05.2026 er vedlagt (bilag 10).

Besigtigelse

Besigtigelse af ejendommen kan aftales med Lasse Tæstensen fra køb & salg på tlf. 21 72 42 93.

Projektforslag

Ejendommen udbydes med projekt, hvorfor tilbudsgiver samtidig med afgivelse af tilbud skal indsende projektforslag til godkendelse af Tønder Kommune.

Projektforslaget skal indeholde:

- Forslag til anvendelse af ejendommen
- Beskrivelse af projektet og ideerne bag dette
- Tidsplan og handlingsplan for gennemførelse af projektet

Det præciseres, at projektforslaget af tilbudsgiver skal beskrives på en let og forståelig måde, så det er muligt for Tønder Kommune at træffe en afgørelse ud fra projektforslaget.

Projektforslaget skal udarbejdes på dansk. Bilagsmateriale af generel karakter må være på engelsk, tysk, svensk eller norsk.

Den vindende tilbudsgiver skal være indstillet på, at der i købsaftalen fastsættes vilkår med en eventuel tilbageskødningsklausul som sikrer, at køber også udfører projektet, som fremgår af købers projektbeskrivelse.

Vurdering af købstilbud - konkurrenceparametre

Der vil blive indgået købsaftale med den tilbudsgiver, der efter Tønder Kommunes vurdering har afgivet det samlet set mest fordelagtige købstilbud for Tønder Kommune.

Projektforslaget skal på enentydig måde gøre det muligt at bedømme tilbuddets kvaliteter.

Der vil ved bedømmelse af tilbuddene blive lagt vægt på

- Pris
- Projektforslag

Tønder Kommune vil foretage en samlet vurdering.

Beslutningen om valg af køber sker på baggrund af Tønder Kommunes vurdering og efter endelig godkendelse i Tønder Kommunes Økonomiudvalget.

Bilag

- Bilag 1 Udbudsbekendtgørelse
- Bilag 2 BBR-meddelelse
- Bilag 3 plantegninger
- Bilag 4 Energimærke, Markedspladsen 7, 6240 Løgumkloster
- Bilag 5 Forureningsattest
- Bilag 6 Lokalplan, Løgumkloster bymidte
- Bilag 7 Tingbogsattest
- Bilag 8 Servitut om pligt til gennemførelse af projekt
- Bilag 9 Ejendomsvurdering, Markedspladsen 7, 6240 Løgumkloster
- Bilag 10 Ejendomsdatarapport
- Bilag 11 Tilbudsblanket