

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Skolesvinget 9 og Bygaden 29, 7990 Øster Assels

Tvangsauktion: Tirsdag 04-11-2025 kl. 09:00

Retten i Holstebro, Afdelingskontoret i Thisted, Skovgade 30, 7700 Thisted

Retten AS nummer: AS 10B-112/2025 og AS 10B-113/2025



Trolle Advokatpartnerselskab · v/advokat Jens Brusgaard
Vesterballevej 25 · 7000 Fredericia · Tlf.: 70 15 15 32
www.trolle-law.dk · jbe@trolle-law.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
Fotos	8

Journalnummer:	170929A-JBE
Rettens AS nummer:	AS 10B-112/2025 og AS 10B-113/2025
Matrikel nr.:	37h, og 48 g, Ørding By, Ørding
Beliggende:	Skolesvinget 9 og Bygaden 29, 7990 Øster Assels
Tilhørende:	Konkursboet Den Selvejende Institution Ørding Friskole
Boende:	v/kurator advokat Jens Brusgaard, Vesterballevej 25, 7000 Fredericia
Auktionstidspunkt:	Tirsdag 04-11-2025 kl. 09:00
Auktionssted:	Retten i Holstebro, Afdelingskontoret i Thisted Skovgade 30 7700 Thisted Tlf.: 99 68 54 00 E-mail: foged.hol@domstol.dk Å: Tirsdag og torsdag 8.30-15.00
Rekvirent:	Konkursboet Den Selvejende Institution Ørding Friskole i medfør af retsplejelovens § 538 b, stk. 2 (frivillig auktion)
v/advokat:	Jens Brusgaard

Ejendomsoplysninger	
Ejendomskategori:	Erhverv
Ejendomskategori – kommentar:	og ubebygget grund
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	4.208.600 kr.
Grundværdi:	281.300 kr.
Boligareal ifølge BBR:	1309 m ²
Grund:	11799 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Erhvervsareal:	1669 m ²
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Chubb
Police nr.:	14.7.25-1700020
Ejendomsbidrag og afgifter for 2025 andrager:	263,60 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. bilag
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11:	a) Ejendommene matr.nr. 48 g og matr.nr. 37 h Ørding By, Ørding er noteret på hvert sit blad i tingbogen, men er i realiteten en samlet ejendom. Rekvirenten foreslår derfor som et særligt auktionsvilkår, at ejendommene sælges og opråbes samlet. Der er ingen panthavere. Budsummen fordeles således: Matr.nr. 48 g = 10% af samlet budsum Matr.nr. 37 h = 90% af samlet budsum b) Opfyldelse af auktionsbuddet skal ske senest 4 uger efter auktionens afslutning. c) Ejendommene kan først overtages, når auktionsbuddet er opfyldt. d) Det anslåede underskud på ejendomsregnskabet, jf. auktionsvilkårenes pkt. 6B, pkt. 8, betales fuldt ud af auktionskøber som en del af størstebeløbet, idet en evt. reduktion af underskud på ejendomsregnskabet tilfalder konkursboet. Auktionsvilkårene er således afvejet på ovennævnte punkter, jf. de fortrykte auktionsvilkår pkt. 10-11.
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattester

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal hhv. 11133 kvm, heraf vej 0 m² og 666 kvm.

Privat erhvervsejendom/institutionsejendom på Mors (tidligere friskole og børnehave).

Matr.nr. 48 g Ørding By, Ørding:

Beliggende Bygaden 29, 7990 Øster Assels.

Grund med udhus, tinglyst areal 666 kvm.

Udhus 11 kvm.

Matr.nr. 37 h Ørding By, Ørding:

Beliggende Skolesvinget 9, 7990 Øster Assels.

Privat erhvervsejendom/institutionsejendom, tidligere Ørding Friskole og Børnehave.

Tinglyst areal 11133 kvm.

Omfatter skolens primære bygningsmasse indeholdende tidligere skole og børnehus samt et grundareal på 11133 kvm.

I henhold til BBR:

Bygning 1 (daginstitution) opført 1961 med tilbygning 2014, erhvervsareal 1.669 kvm.

Bygning 2 (udhus) opført 2000, 31 kvm.

Bygning 3 (udhus) opført 2000, 18 kvm.

I henhold til BBR er olietanke tømt og afblændet/opfyldt.

Bygning 1 (skolebygningerne) omfatter delvis kælder, stueetage og delvis 1. sal.

Bygning 1, jf. fotos, er fuldmuret med røde sten og rødt tegltag, herunder termoruder i det meste af bygningen.

Bygning 1 indeholder bl.a. ankomstråde/indgang, lærerværelse, skolekontor, diverse klasserum, skolekøkken, SFO, gymnastiksal, musiklokale, daginstitutionsafsnit.

Daginstitutionsafsnittet har en tilbygning fra 2014 i en let konstruktion beklædt med eternitplader uden asbest og listetagpaptag.

Udenomsarealer omfatter asfalteret skolegård, legeplads, tipi, diverse legehuse, fodboldbane.

Alle bygninger opvarmes med fjernvarme.

Der er privat vandforsyning og afløb til offentlig kloak.

Øvrige bemærkninger:

Alle bygninger overtages med det inventar og løsøre, der er til stede på besigtigelsestidspunktet.

Der foreligger ingen særskilt liste.

Der er enkelte effekter i skolekøkken, gymnastiksal og kælder, der er mærket tilhørende tredjemand (industriovn, køleskab, gymnastikredskaber mv.).

Elforbrug var i 2024 ca. 3.000 kWh

Vandforbruget var i 2024 ca. 186 kbm.

Fjernvarmeudgiften udgjorde i perioden 1. juli 2024 til 30. juni 2025 kr. 193.825,69 baseret på et forbrug på ca. 150 MWh.

Det præciseres, at ovennævnte oplysninger delvis er baseret på udskrift af BBR-registret, hvorfor der således ikke kan indestås for oplysningernes rigtighed. Registrering af BBR skal beskrive de faktiske forhold. Udskriften er således ikke bevis for, at gældende love og bestemmelser er overholdt.

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	197.492,41	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	197.492,41	
Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):	kr.	0,00	
Det under B anførte størstebeløb fremkommer således			
a) Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.)	kr.	76.844,63	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	0,00	
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer	kr.	0,00	
3. Kloakbidrag m.v.	kr.	0,00	
5. Krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivning	kr.	0,00	
6. Vejbidrag m.v.	kr.	0,00	
7. Andre offentlige bidrag	kr.	0,00	
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	0,00	
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
10. Foreløbigt ejendomsregnskab	kr.	120.647,78	(Anslået) Kontakt e-mail: snp@trolle-law.dk Kommentar: Se bilag
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 4.208.600 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 1.249.642,41			
Denne salgsopstilling er udarbejdet den 07-10-2025 Jens Brusgaard / Jane Behr			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger

	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 62.500,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr. 1.500,00
Annoncer anslået:	kr. 6.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 210,00
Befordring:	kr. 5.572,13
Fotos:	kr. 1.062,50
Total inkl. moms:	kr. 76.844,63

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 4.208.600,00

Størstebeløbet	kr. 197.492,41
Restancer	kr. 0,00
1/4 af hæftelser	kr. 0,00
Friværdi	kr. 1.052.150,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 1.249.642,41









