

Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom

Kystvej 40B, 3100 Hornbæk

Tvangsauktion: Torsdag 22-10-2026 kl. 13:30
Retten i Helsingør, Retssal D, Prøvestensvej 50, 3000 Helsingør
Rettens AS nummer: AS 5-49/2026



Rialtoadvokater · v/advokat Henrik Oehlenschläger
Falkoner Allé 1 · 2000 Frederiksberg · Tlf.: 38380830
<http://www.rialtoadvokater.dk/> · dm@rialtoadvokater.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	3
-----------------	---

Journalnummer:	RI8572DM
Rettens AS nummer:	AS 5-49/2026
Matrikel nr.:	27cs, Horneby By, Hornbæk
Beliggende:	Kystvej 40B, 3100 Hornbæk
Tilhørende:	Angelina Wessmann Jensen
Boende:	A.N. Hansens Alle 27, 2900 Hellerup
Auktionstidspunkt:	Torsdag 22-10-2026 kl. 13:30
Auktionssted:	Retten i Helsingør Retssal D Prøvestensvej 50 3000 Helsingør Tlf.: 99 68 40 79 E-mail: foged.hel@domstol.dk
Dato for besigtigelse:	Tirsdag 13-10-2026 kl. 11:00
Besigtigelse:	Kystvej 40B, 3100 Hornbæk
Kommentar:	Bemærk, at tilmelding er påkrævet senest kl. 12 dagen inden besigtigelsen. Du skal angive dit navn, telefonnummer og e-mail. Husk besked ved afbud.
Hæftelse nr.:	4 og 5
Rekvirent:	Lars Christian Lucht Rasmussen
v/advokat:	Henrik Oehlenschläger

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Fritidshus
Ejendomsværdi pr. 01-10-2020:	17.000.000 kr.
Grundværdi:	14.000.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	150 m ²
Grund:	1283 m ² Heraf vej 0 m ²
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Topdanmark
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	0,00 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	2008
Antal værelser:	4

Beskrivelse af ejendommen

Tinglyst areal 1.283 m², heraf vej 0 m².

Beliggende til Kystvej ved aflukket port af hvidt træværk.

I haven mod Kystvej er der et anneks, betegnet som garage på BBR, med 2 værelser og bad/toilet. I haven mod øst er der overdækket patio. Der er brostensbelagt om huset.

I huset først entre i lille forhus med adgang til yderligere entre, hvor der er gæstetoilet med lyst marmorgulv og til venstre trappe til 1. sal og trappe ned til kælder.

Køkken til højre, moderne indrettet med Miele Induktionsplader og emhætte, indbygget kaffemaskine, køleskab m.v.

Til venstre stue med døre med sprosserog indbygget pejs. Jeg får oplyst, at den stue med dørene er det, der i BBR, står som orangeri.

Lille stue ud mod vandet med terrasse foran i træ, herunder en terrasse der er sat op, så man kan kikke op over klitterne og har udsat til Kullen og vandet.

Kælderen indeholder en wellness afdeling med marmobelagte gulve, dampbad og bruser bag glasdøre. Videre er der et grovkøkken med fjernvarmenhed og opbevaringsrum.

Fra entreen er trappe til 1. sal, hvor der er badeværelse med marmorgulv og badekar. Endvidere soveværelse med plankegulve og udgang til terrasse med udsigt over vandet.

Prioritetsopgørelse				
Pant- og udlægshavere	1. Fordring - pr. auktionsdagen	2. Restgæld der kan overtages, incl. renter	3. Restancer (incl. evt. ejerskiftegebyr)	4. Hæftelser, der kræves indfriet
Hæftelse nr. 1 Totalkredit A/S CVR.nr. 21832278 Kalvebod Brygge 1 1780 København V Kautionsist:Kautionsist: meddebitor Henrik Wessmann Jensen Realkreditpantebrev lyst d. 31.08.2017 for kr. 14.250.000. Obligationsrestgæld pr. 1.10..2026 kr. 14.381.239,17. Rente fra 1.10.-22.10.2026 udgør kr. 23.954,53 og er indeholdt i restancen. Inkassoomkostninger kr. 9.937,50 er indeholdt i restancen. tk.inkasso@totalkredit.dk	14.616.145,82	14.250.000,00	366.145,82	0,00
I alt ved budsum	14.616.145,82	14.250.000,00	366.145,82	0,00
Hæftelse nr. 2 Ulrichsdal ApS c/o Rialtoadvokater Kautionsist:Kautionsist: meddebitor Henrik Wessmann Jensen Ejerpantebrev lyst d. 17.09.2001 for kr. 3.500.000 ho@rialtoadvokater.dk	5.018.502,50	0,00	0,00	5.018.502,50
I alt ved budsum	19.634.648,32	14.250.000,00	366.145,82	5.018.502,50
Hæftelse nr. 3 Ulrichsdal ApS c/o Rialtoadvokater Kautionsist:Kautionsist: meddebitor Henrik Wessmann Jensen Ejerpantebrev lyst d. 06.02.2009 for kr. 1.000.000. Opgørelse indeholdt i hæftelse 2 ho@rialtoadvokater.dk	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	19.634.648,32	14.250.000,00	366.145,82	5.018.502,50
Hæftelse nr. 4 Lars Christian Rasmussen c/o Rialtoadvokater Kautionsist:Kautionsist: meddebitor Henrik Wessmann Jensen Ejerpantebrev lyst d. 17.01.2020 for kr. 6.600.000. ho@rialtoadvokater.dk	12.872.700,00	0,00	0,00	12.872.700,00
I alt ved budsum	32.507.348,32	14.250.000,00	366.145,82	17.891.202,50

Prioritetsopgørelse				
Pant- og udlægshavere	1. Fordring - pr. auktionsdagen	2. Restgæld der kan overtages, incl. renter	3. Restancer (incl. evt. ejerskiftegebyr)	4. Hæftelser, der kræves indfriet
Hæftelse nr. 5 Lars Christian Rasmussen c/o Rialtoadvokater Kautionsist:Kautionsist: meddebitor Henrik Wessmann Jensen Ejerpantebrev lyst d. 09.11.2023 for kr. 5.400.000. Opgørelse er indeholdt i hæftelse 4. lars@lr-erhverv.dk	0,00	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum	32.507.348,32	14.250.000,00	366.145,82	17.891.202,50
Hæftelse nr. 6 Investeringselskabet FP ApS v/ advokat Frank Hansen, August Bournonvilles Passage 1, 1055 K Kautionsist:Kautionsist: meddebitor Henrik Wessmann Jensen. Kautionsist: Oscar Office Holding ApS, CVR 30617347, Ting-skiftevej 5, Hellerup Ejerpantebrev lyst d. 18.06.2024 for kr. 10.000.000. Kreditor oplyser, at lånet fra auktionsdagen forrentes med 20% p.a. eller kr. 5.479,45 pr.dag. fh@htbadvokater.dk	10.000.000,00	0,00	0,00	10.000.000,00
I alt ved budsum	42.507.348,32	14.250.000,00	366.145,82	27.891.202,50
Hæftelse nr. 7 PANTEBREVSSKABET AF 1.4.1992 A/S c/o advokat Ole Laursen, Dokk 1, Hack Kampmans Plads 2, niveau 3, 8000 Århus C Beløbet er opgjort pr. 10.9.2026. Ny opgørelse pr. 22.10.2026 ikke modtaget ved salgsopstillingens udarbejdelse. Kautionsist:Kautionsist: meddebitor Henrik Wessmann Jensen Privat pantebrev lyst d. 20.05.2025 for kr. 1.000.000. ole.laursen@dk.dlapiper.com	1.102.595,47	0,00	0,00	1.102.595,47
I alt ved budsum	43.609.943,79	14.250.000,00	366.145,82	28.993.797,97

Prioritetsopgørelse				
Pant- og udlægshavere	1. Fordring - pr. auktionsdagen	2. Restgæld der kan overtages, incl. renter	3. Restancer (incl. evt. ejerskiftegebyr)	4. Hæftelser, der kræves indfriet
Hæftelse nr. 8 NEU EJENDOMSINVEST A/S c/o advokat Ole Laursen, Dokk 1, Hack Kampmans Plads 2, niveau 3, 8000 Århus C Beløbet er opgjort pr. 10.9.2026. Ny opgørelse pr. 22.10.2026 ikke modtaget ved salgsopstillingens udarbejdelse. Kautionsist:Kautionsist: meddebitor Henrik Wessmann Jensen Privat pantebrev lyst d. 20.05.2025 for kr. 2.500.000. ole.laursen@dk.dlapiper.com	2.752.370,34	0,00	0,00	2.752.370,34
I alt ved budsum	46.362.314,13	14.250.000,00	366.145,82	31.746.168,31
Hæftelse nr. 9 Investeringselskabet FP ApS v/ advokat Frank Hansen, August Bournonvilles Passage 1, 1055 K Kautionsist:Kautionsist: meddebitor Henrik Wessmann Jensen Ejerpantebrev lyst d. 23.05.2025 for kr. 1.500.000. Kreditor oplyser, at lånet fra auktionsdagen forrentes med 20% p.a. eller kr. 238,69 pr. dag. fh@htbadvokater.dk	634.315,62	0,00	0,00	634.315,62
I alt ved budsum	46.996.629,75	14.250.000,00	366.145,82	32.380.483,93
Hæftelse nr. 10 - sidste hæftelse Vexa Ejendomskreditselskab ApS Privat pantebrev lyst d. 27.04.2026 for kr. 37.500.000 privatPantebrev jesper@vexa.dk	4.835.547,11	0,00	0,00	4.835.547,11
A. Total i alt	51.832.176,86	14.250.000,00	366.145,82	37.216.031,04

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	84.112,66
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	84.112,66
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.	82.605,00
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.	1.507,66
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen		
Ved et auktionsbud på kr. 17.000.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jf. vilkårenes pkt. 7 kr. 1.046.222,03		
Denne salgsoptilling er udarbejdet den 18-09-2026 Henrik Oehlenschläger		

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger	
	Beløb inkl. moms
Rekvirentsalær:	kr. 82.500,00
Ejendomsdatarapport:	kr. 105,00
Total inkl. moms:	kr. 82.605,00
II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 17.000.000,00	
Størstebeløbet	kr. 84.112,66
Restancer	kr. 366.145,82
1/4 af hæftelser	kr. 595.963,55
Friværdi	kr. 0,00
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr. 1.046.222,03