LÜTZAU
EJENDOMSMÆGLER MDE 3963 6335
TAARBÆK STRANDVEJ 118 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG HTTPS://LUTZAU.DK/

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Richelieus Alle 15, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 56.000.000
Sagsnr.: 19990000923
Ejerudgift/md.: kr. 37.110
Dato: 27.8.2026

Beskrivelse:

Historisk elegance med udsigt over Øresund

Sundvejene i Hellerup har altid været særligt eksklusive - og med god grund. Her finder man nærheden til vandet, den attraktive beliggenhed lige uden for byen og store smukke villaer, der løbende istandsættes og vedligeholdes. Og ikke mindst de brede alléer med gamle træer, der leder tankerne mod parisiske boulevarder.

Den franske følelse er måske ikke helt tilfældig og understreges af ophavsmanden til Richelieus Allé, nemlig viceadmiral Andreas du Plessis de Richelieu, der trods det fransk-klingende navn var en dansk søofficer og forretningsmand. Richelieus Allé blev anlagt på Øregårds strandgrunde, som Gentofte Kommune erhvervede og udstykkede efter 1917.

Ti år senere stod nr. 15 færdigbygget. En markant treetagers ejendom med detaljerede sandstensornamenteringer og de smukkeste sprossede vinduer med trukket glas, der i al sin historiske vælde er et klassisk eksempel på bedre byggeskik, når den er allerbedst.

Richelieus Allé kan godt tillade sig at lyde lidt mere pompøs end de andre sundveje. For mens de andre veje kører vinkelret på Øresund, så er Richelieus Allé den eneste i området, der lægger sig nede langs vandet.

Og Richelieus Allé nr. 15 nyder særdeles godt af den placering. Med sit klassiske ankomstparti med halvmur og smedejernsstakit skal man blot et par trin op ad den smukke hovedtrappe, før hele Øresund åbner sig. Inde i stuerne opleves udsigten til vandet fra alle vinkler gennem de store vinduespartier og sender lys og himmelkig langt ind i de højloftede stuer, der er prydet af original stuk, udskårne karme og radiatorskjulere fra villaens opførsel tilbage i 1927. Dengang hvor tidens håndværkere var detaljernes mestre.

Stueetagen imponerer med en elegant hall og en spisestue med panelbeklædning med adgang til udestuen, der naturligt skaber sammenhæng til den hævede terrasse med masser af sol, ro og udsigt til den gamle ugenerte have med smuk bevoksning. Køkkenet ligger charmerende placeret, som det blev tænkt dengang med fadebur og anrettergang.

Beskrivelsen fortsættes på næste side

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kristian Lützau

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

3963 6335
KONTAKT@LUTZAU.DK
HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Richelieus Alle 15, 2900 Hellerup	Sagsnr.: 19990000923	Dato: 27.8.2026
Kontantpris: kr. 56.000.000	Ejerudgift/md.: kr. 37.110	

Fra hall'en går trappen hele to etager op med samme forløb helt til anden etagen. Førstesalens mange værelser er alle uden skrå vægge og fremstår lige så rummelige som resten af huset. Etagen er forkælet med detaljer som dekorative hvælvinger og indbyggede skabe og har yderligere en stor altan.

En etage yderligere oppe er der i dag forældreafdeling med egen balkon. Havudsigten heroppefra er endnu mere storslået og byder på masser af muligheder for at indrette walk-in og stadig have det store soveværelse med adgang til privat bad.

Nederst finder vi en højloftet kælder og en række disponible rum, der åbner for fantastiske muligheder for hjemmegym og den helt store vinkælder – uden at gå på kompromis med de praktiske rum og opbevaringspladsen.

Richelieus Allé nr. 15 indrammer fortidens storhed på fineste vis. Palæstilen går som en rød tråd gennem hele ejendommen og med en beliggenhed på nok Hellerups bedste vej, masser af smukke kvadratmeter og udsigt til Øresund er elegancen ligeså uovertruffen i dag, som den var for 100 år siden, da viceadmiral Andreas du Plessis de Richelieu huserede på disse kanter.

Se mere på lutzau.dk

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

3963 6335
KONTAKT@LUTZAU.DK
HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Richelieus Alle 15, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 56.000.000

Sagsnr.: 19990000923
Ejerudgift/md.: kr. 37.110

Dato: 27.8.2026

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

3963 6335
KONTAKT@LUTZAU.DK
HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Richelieus Alle 15, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 56.000.000

Sagsnr.: 19990000923
Ejerudgift/md.: kr. 37.110

Dato: 27.8.2026

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

3963 6335
KONTAKT@LUTZAU.DK
HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Richelieus Alle 15, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 56.000.000

Sagsnr.: 19990000923
Ejerudgift/md.: kr. 37.110

Dato: 27.8.2026

BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.

N

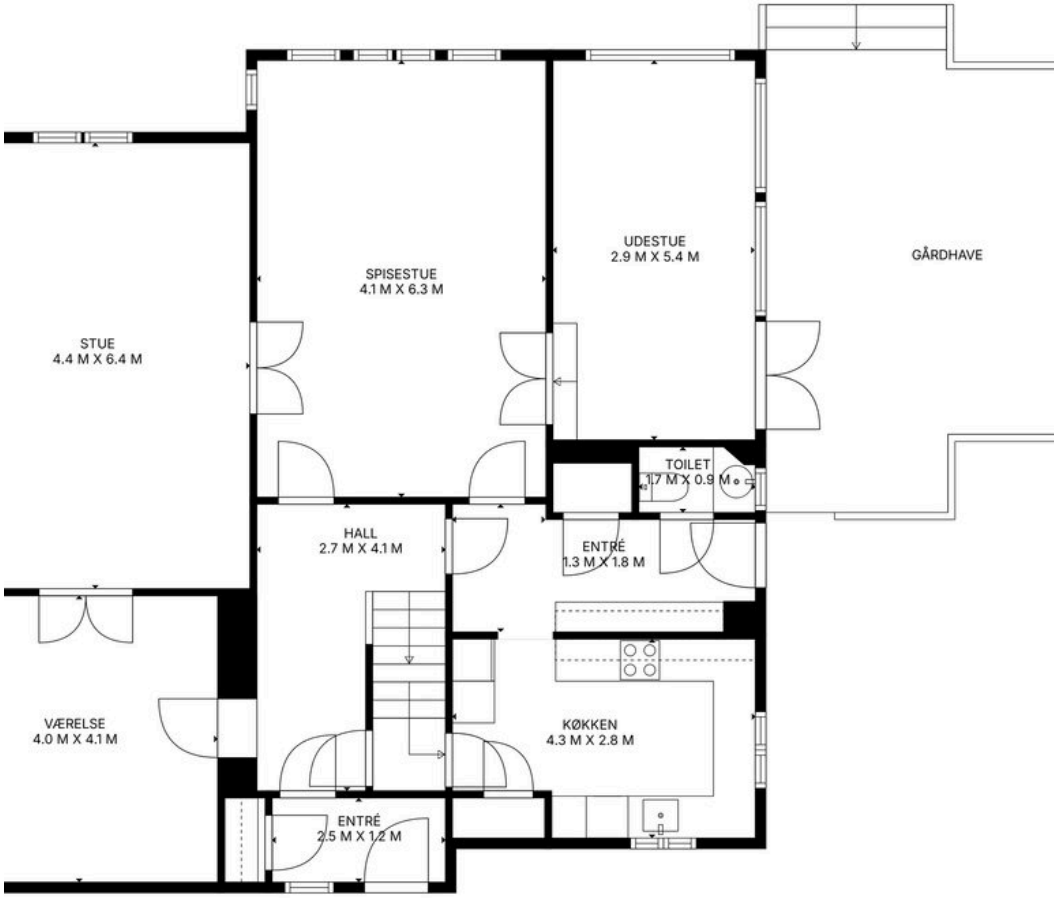
LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE 3963 6335
TAARBÆK STRANDVEJ 118 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG HTTPS://LUTZAU.DK/

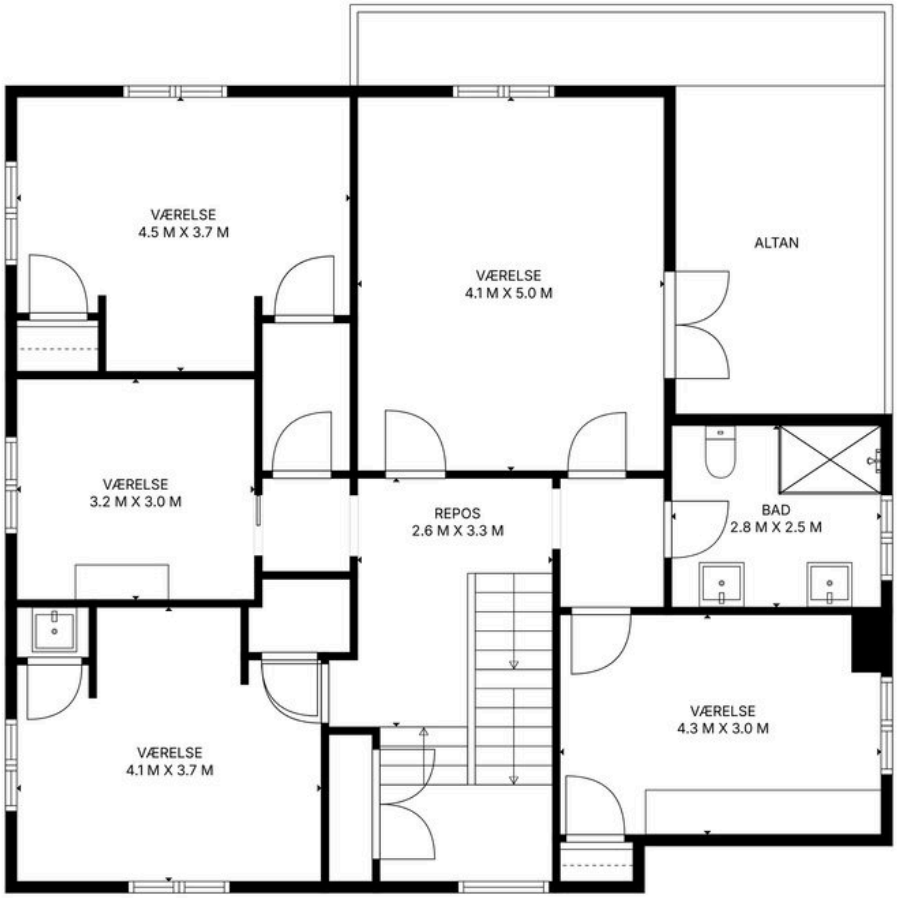
Adresse: Richelieus Alle 15, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 56.000.000

Sagsnr.: 19990000923
Ejerudgift/md.: kr. 37.110

Dato: 27.8.2026



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.

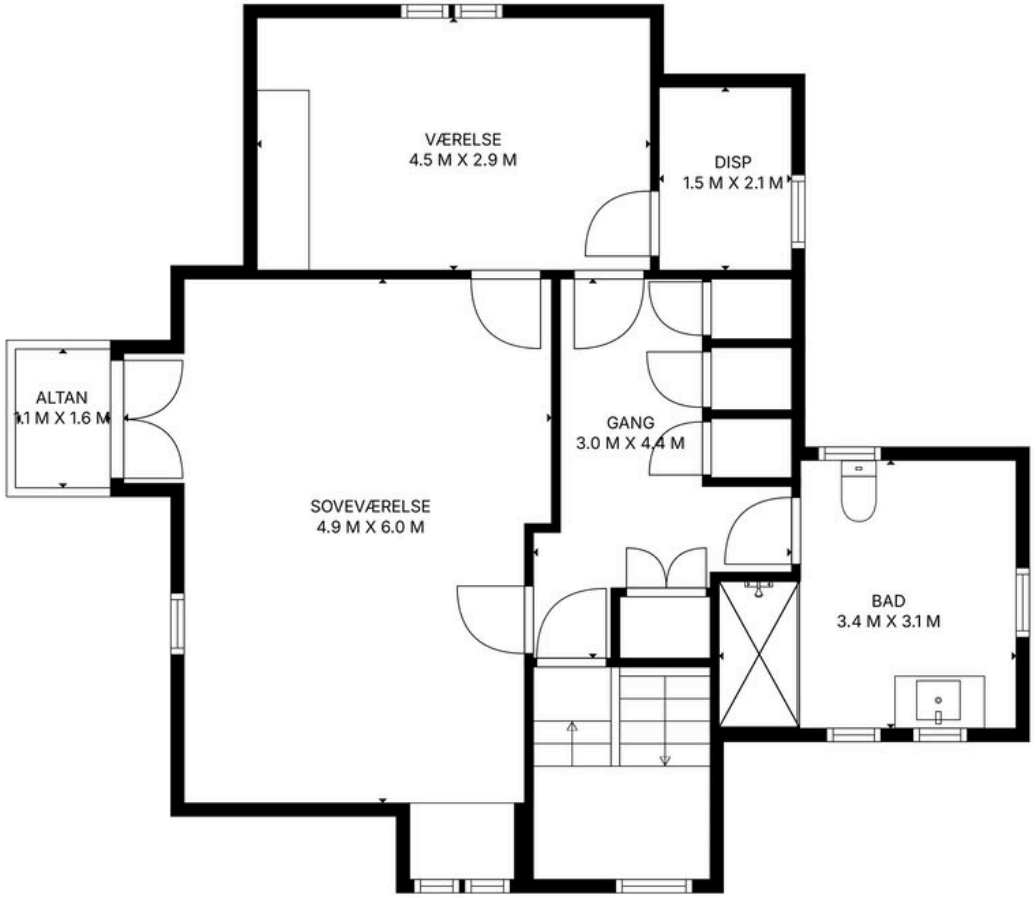
LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE 3963 6335
TAARBÆK STRANDVEJ 118 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG HTTPS://LUTZAU.DK/

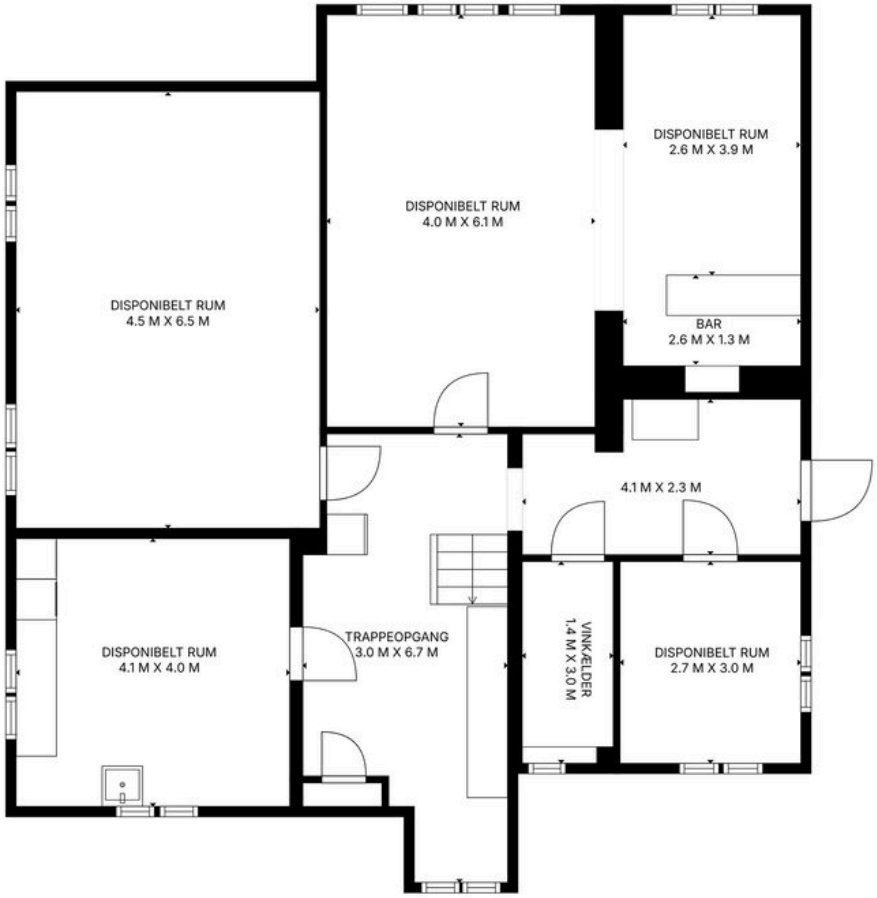
Adresse: Richelieus Alle 15, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 56.000.000

Sagsnr.: 19990000923
Ejerudgift/md.: kr. 37.110

Dato: 27.8.2026



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.

LÜTZAU
EJENDOMSMÆGLER MDE 3963 6335
TAARBÆK STRANDVEJ 118 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Richelieus Alle 15, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 56.000.000
Sagsnr.: 19990000923
Ejerudgift/md.: kr. 37.110
Dato: 27.8.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 17kk Gentofte
BFE-nr.: 2005531
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig
Opført/ombygget år: 1927

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 40.233.000,00
Grundværdi: 12.660.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 32.186.400,00
Grundlag for grundskyld: 10.128.000,00

Arealer **

Grundareal:	829 m^2
Boligareal i alt:	337 m^2
Øvrige arealer:	
Garage	21 m^2
Kælderareal:	144 m^2

*** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.*

** Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.*

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

type: Køleskab mærke: Liebherr
type: Køle-/fryseskab mærke: Samsung
type: Ovn mærke: Miele
type: Microovn mærke: Miele
type: Kogeplade mærke: Miele
type: Emhætte mærke:
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:
8.11.1916 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, gangsti mv
26.5.2000 Lokalplan nr. 148, vedr. alene 17 fu
3.6.2004 Lokalplan 148.1

Lokalplaner
Lokalplan nr. 423 Temalokalplan for hegning
Lokalplan nr. 402 Om overdækning, herunder udestuer
Lokalplan nr. 380 En temaplan for bevaringsværdige bygninger
Lokalplan nr. 148 For et område mellem Sigridsvej, Richelieus Alle og Gardes AlleLokalplan nr. 148.1 Tillæg
Lokalplan nr. 405 for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer
Lokalplan nr. 395 Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområderLokalplan nr. 438 Temalokalplan for sekundære bygninger
Lokalplan nr. 444 Temalokalplan for bevaringsværdige træer

Kommuneplan
Kommuneplan 2025 - Gentofte

Bevaringsværdig
Ejendommen er registreret som bevaringsværdig kategori 4 ud fra en værdiskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste og 9 den laveste. Bevaringsværdien er en sammenfattende vurdering af bygningen, hvor den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi indgår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

LÜTZAU
EJENDOMSMÆGLER MDE 3963 6335
TAARBÆK STRANDVEJ 118 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Richelieus Alle 15, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 56.000.000
Sagsnr.: 19990000923
Ejerudgift/md.: kr. 37.110
Dato: 27.8.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ◉ Ja ○ Nej insekt: ◉ Ja ○ Nej rørskade: ◉ Ja ○ Nej

Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 51.400,00 Forbrug: 83,64 Mwh Udgiften er beregnet i år: 2023
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærkningen

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Separatkloakering:
Gentofte kommune har vedtaget at der skal separatkloakeres. Fremtidige udgifter forbundet hermed er sælger uvedkommende.

LÜTZAU
EJENDOMSMÆGLER MDE 3963 6335
TAARBÆK STRANDVEJ 118 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Richelieus Alle 15, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 56.000.000

Sagsnr.: 19990000923
Ejerudgift/md.: kr. 37.110

Dato: 27.8.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 370.447,30	Kontantpris/udbetaling	kr.	56.000.000,00
Grundskyld 2026	kr. 51.653,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	187.406,00
Husforsikring	kr. 18.276,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	337.850,00
Renovation	kr. 4.640,00	I alt	kr.	56.525.256,00
Rottebekæmpelse	kr. 300,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 445.316,30			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:
Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering
Udbetaling: 2.800.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 309.181 md./ 3.710.168 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 251.952 md./ 3.023.420 år v/ 24,57 %
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse. Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen
Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:
Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.
Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 27.8.2026. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE 3963 6335
TAARBÆK STRANDVEJ 118 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Richelieus Alle 15, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 56.000.000

Sagsnr.: 19990000923
Ejerudgift/md.: kr. 37.110

Dato: 27.8.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:
I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 7.000.000
Nr. 5: hovedstol kr. 5.205.000
Nr. 6: hovedstol kr. 1.000.000
Nr. 7: hovedstol kr. 2.618.000
Nr. 8: hovedstol kr. 1.500.000
Nr. 9: hovedstol kr. 6.000.000

Gæld udenfor købesummen:

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening