



REAL

Vinrosevej 2, 2820 Gentofte

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	123
Kontant	9.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	5.442	Grund m ²	788
Byggeår	1940	Energimærke	E

Sagsnr. **121021912**

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg

Strandvejen 108 / 2900 Hellerup / Tlf. +45 36222900 / www.realmaeglerne.dk/hellerup

Salgsopstilling

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

Adresse: Vinrosevej 2, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 121021912
Ejerudgift/md.: kr. 5.442

Dato: 16.09.2026



Smuk, istandsat villa til den store børnefamilie tæt på Gentofte skole

Nogle boliger kræver ikke de store armbevægelser for at imponere – de gør det bare. Sådan er det med Vinrosevej 2. Sælger har renoveret hele ejendommen med en omhu, der mærkes i hvert eneste hjørne: et lyst og gennemført køkken med hvide låger og varm træbordplade danner hjertet i hjemmet, mens den overdækkede havestue med sit glastag skaber en stemning, der er svær at sætte ord på – men let at falde for, når man står der.

De smukke detaljer springer i øjnene overalt – stukkatur i loftet, høje paneler og fritlagte, patinerede loftsbjælker, der giver boligen en helt særlig karakter og varme. Trappen fører op til første sal, hvor lyse og rolige værelser giver plads til den store børnefamilie. Ejendommen har en stor, indhegnet have med plæne, forskellige zoner og træterrasse danner den perfekte ramme om sommeraftener, legende børn og stille morgenkaffe.

Med hele 213 etagemeter fordelt på bolig og en god og velindrettet kælder er der plads til den store familie – og så nogle rum til. Kælderen med egen indgang er ikke bare et sted til opbevaring, men et reelt brugbart plan med værelse, eget badeværelse, bryggers og flere disponible rum, der kan indrettes som hjemmekontor, hobbyrum eller ekstra opholdsrum, alt efter hvad familielivet kalder på.

Men det er nok beliggenheden, der virkelig gør Vinrosevej 2 til noget særligt. Gentoftegades caféer og butiksliv ligger inden for gåafstand, og Gentofte Sø er dit nærmeste åndehul – en grøn oase til gåture og løbeture, uanset årstid. Samtidig er der kort vej til Gentofte Station og den offentlige transport, ligesom skoler, institutioner og indkøb findes lige om hjørnet. Her får du roen fra et klassisk villakvarter, uden at gå på kompromis med nærheden til alt det, en travl hverdag har brug for.

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: Heidi Krogh

Adresse: Vinrosevej 2, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 121021912
Ejerudgift/md.: kr. 5.442

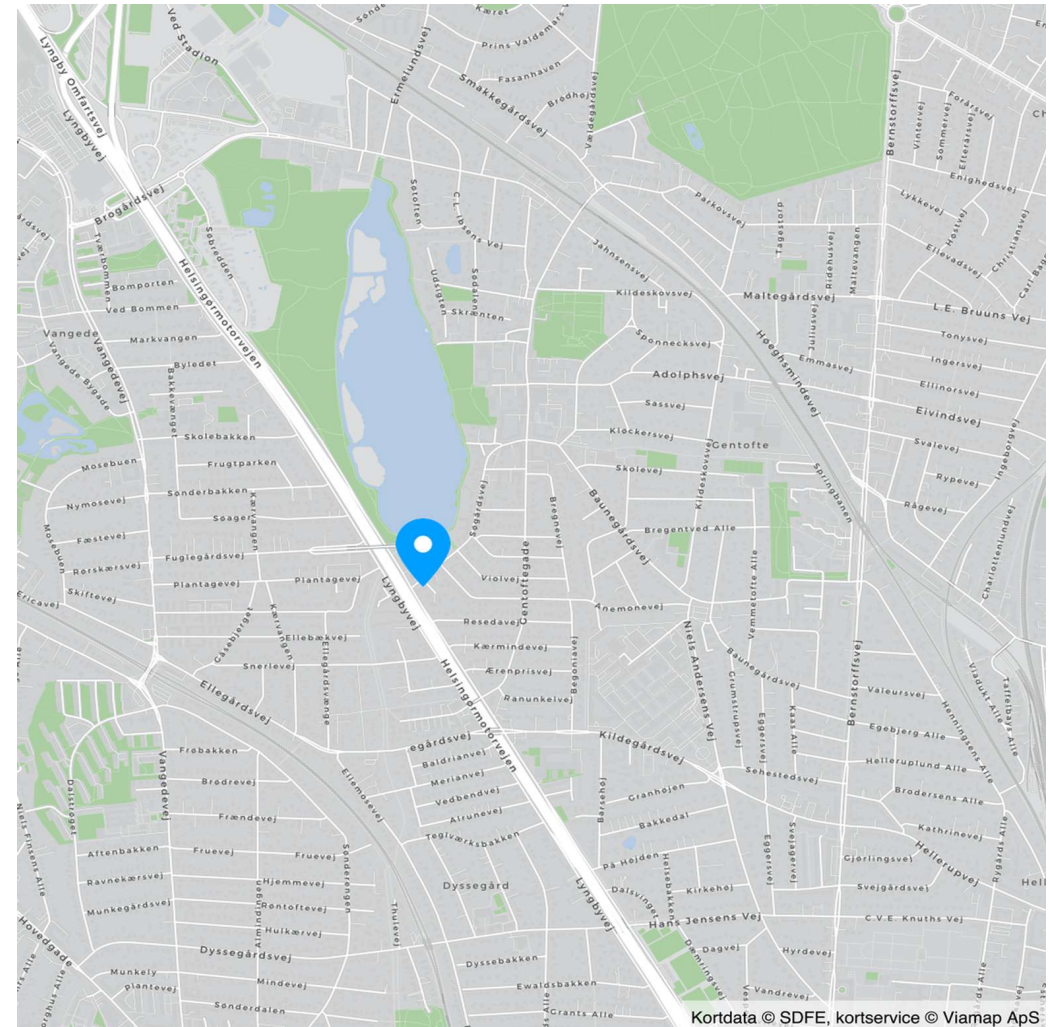
Dato: 16.09.2026



Adresse: Vinrosevej 2, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 121021912
Ejerudgift/md.: kr. 5.442

Dato: 16.09.2026



Adresse: Vinrosevej 2, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 121021912
Ejerudgift/md.: kr. 5.442

Dato: 16.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 3gv Gentofte
BFE-nr.: 2000534
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1940

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 7.763.000
Grundværdi: 5.360.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.210.400
Grundlag for grundskyld: 4.288.000

Arealer**

Grundareal: 788 m²
Boligareal i alt: 123 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 95 m²
Garage: 23 m²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 20.06.1906 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 08.04.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
- Nr. 3: 20.04.1940 - Dok om evt at hæve kældergulvene
- Nr. 4: 07.10.1940 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

17.12.2008-25086 Lokalplan nr. 276
Kommuneplan 5.B46 - Brogårdsvej og Gentoftegade
Lokalplan 276 - Lokalplan 276 for et område mellem Søgårdsvej, Bregnevej, Begoniavej og Lyngbyvej
Lokalplan 395 - Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
Lokalplan 405 - for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer
Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning
Lokalplan 438 - Temalokalplan for sekundære bygninger

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (IKEA), Ovn (Siemens), Køle/fryseskab (IKEA, Der findes 2x Køle-/Fryseskabe), Vaskemaskine (Samsung, Der findes 2x vaskemaskiner af mærket Samsung), Tørretumbler (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vinrosevej 2, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 121021912
Ejerudgift/md.: kr. 5.442

Dato: 16.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Vinrosevej 2, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 121021912
Ejerudgift/md.: kr. 5.442

Dato: 16.09.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	31.673	Kontantpris	kr.	9.995.000
Grundskyld	kr.	21.869	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Husforsikring	kr.	7.066	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	251	Udgift til rådgiver, anslået	kr.	10.000
Renovation	kr.	4.450	I alt	kr.	10.074.350

Ejerudgift i alt 1. år kr. 65.309

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 54.928 md. / 659.138 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 44.799 md. / 537.588 år v/24,52 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.



Adresse: Vinrosevej 2, 2820 Gentofte
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 121021912
Ejerudgift/md.: kr. 5.442

Dato: 16.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 4.912.000
Nr. 7: hovedstol kr. 5.551.000
Nr. 8: hovedstol kr. 1.203.000
Nr. 9: hovedstol kr. 229.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforenin- gen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grund- lag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have be- tydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingssty- relsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forvent- ning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimate- rede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og speci- fik rådgivning herom.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg