

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

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
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: 02.11.2026



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 børne familie. 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

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

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

Dato: 02.11.2026









COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

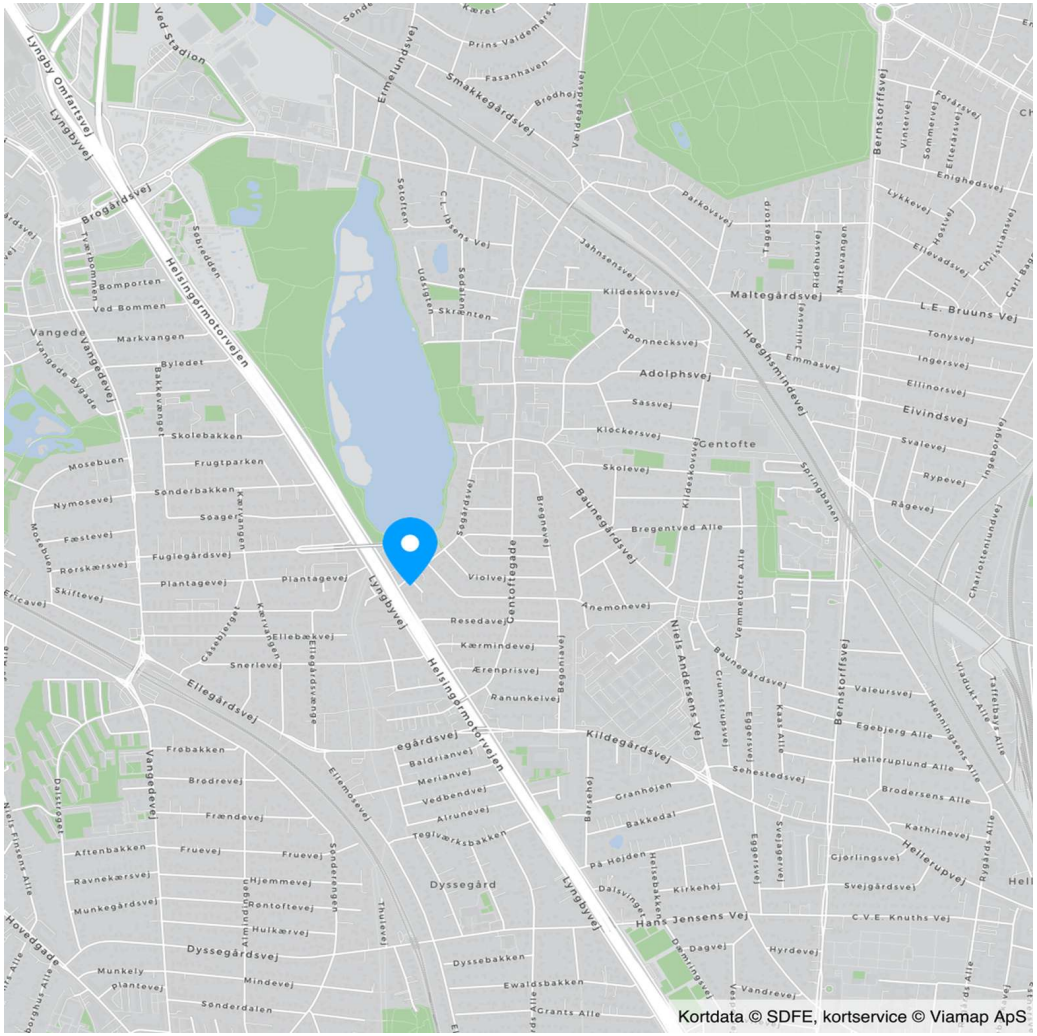
RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

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

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

Dato: 02.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

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

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

Dato: 02.11.2026

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 m^2
Boligareal i alt:	123 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	95 m^2
Garage:	23 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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

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

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

Dato: 02.11.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 30.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

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

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

Dato: 02.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	31.673
Grundskyld	kr.	21.869
Husforsikring	kr.	7.066
Rottebekæmpelse	kr.	251
Renovation	kr.	4.450
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	65.309

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	9.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Udgift til rådgiver, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	10.074.496

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 58.523 md. / 702.270 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 46.967 md. / 563.604 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Vinrosevej 2, 2820 Gentofte Kontantpris: kr. 9.995.000	Sagsnr.: 121021912 Ejerudgift/md.: kr. 5.442	Dato: 02.11.2026

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. 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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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