

Rosenbakken 74, 6100 Haderslev

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**272**
Kontant	**7.495.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**3.437**	Grund m^2	**1.071**
Byggeår	**1999**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **7261343**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / www.realmaeglerne.dk/6100

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

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: Rosenbakken 74, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 7261343
Ejerudgift/md.: kr. 3.437

Dato: 26.11.2026



På Rosenbakken 74 får man ikke bare en bolig – man får en beliggenhed og en helhed, som er utrolig svær at finde andre steder i byen. Her bor man omgivet af natur, udsigt og ro, samtidig med at man fortsat er placeret i et attraktivt villakvarter tæt på hverdagens behov. Kombinationen er ganske enkelt unik.

Ejendommen er opført i 1999 og fremstår eksklusiv og gennemført med kvalitetsmaterialer hele vejen rundt. Huset emmer af kvalitet, komfort og eksklusive løsninger, hvor der virkelig er tænkt over detaljerne. Der er gulvvarme i det meste af huset, hvilket bidrager til den høje komfort og understreger det niveau, man møder overalt på ejendommen.

Stueplan byder på en rigtig god og gennemtænkt planløsning med en separat afdeling bestående af to værelser og badeværelse – perfekt til børn, gæster eller teenageafdeling. Herudover får man et stort bryggers, et flot køkken med spiseplads samt en imponerende stor stue med fantastisk lysindfald og en udsigt, som hele tiden trækker naturen med ind i boligen.

Kælderen er i en klasse for sig og fungerer som en integreret del af boligen. Hele 97m2 af kælderen er godkendt til beboelse, hvilket giver nogle helt fantastiske anvendelsesmuligheder. Her finder man blandt andet et lækkert soveværelse med walk-in og eget badeværelse samt et ekstra værelse/kontor. Hertil kommer den helt særlige vinkælder, som tilfører masser af karakter og eksklusivitet til ejendommen.

Udendørs fortsætter oplevelsen. Her er både dobbeltgarage, værksted og et skønt orangeri, hvor man virkelig kan nyde de smukke omgivelser året rundt. Haven smelter perfekt sammen med naturen omkring ejendommen og skaber en helt særlig privat og rolig stemning.

Rosenbakken 74 er en sjælden mulighed for at overtage en bolig, hvor beliggenhed, udsigt, kvalitet og eksklusivitet går op i en højere enhed. Et vanvittigt fedt hus – og uden tvivl noget af det mest attraktive, man finder i Haderslev.

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: Lasse Erbs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

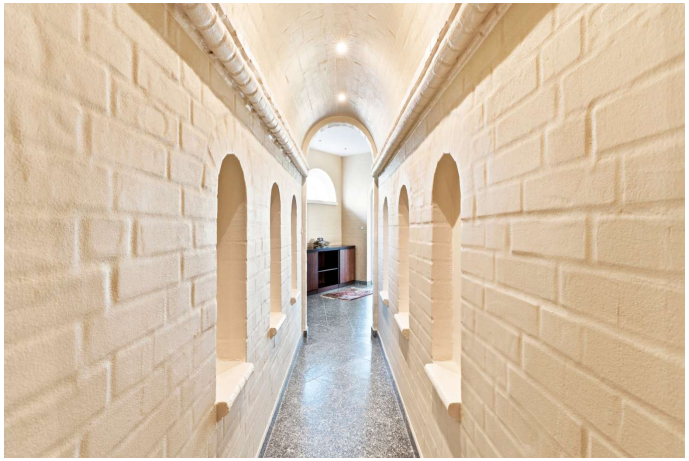
Adresse: Rosenbakken 74, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 7261343
Ejerudgift/md.: kr. 3.437

Dato: 26.11.2026





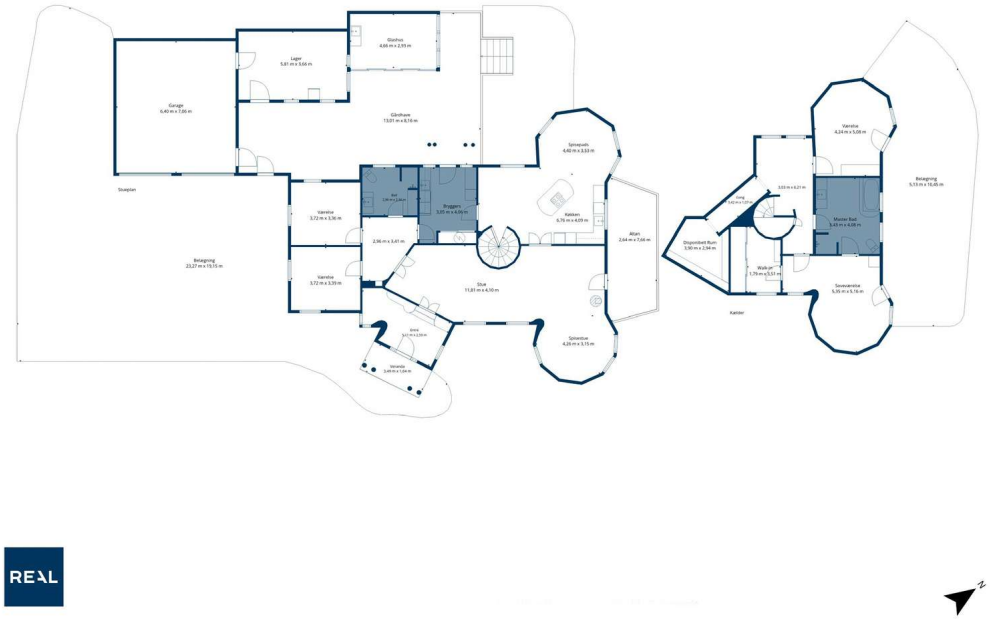
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

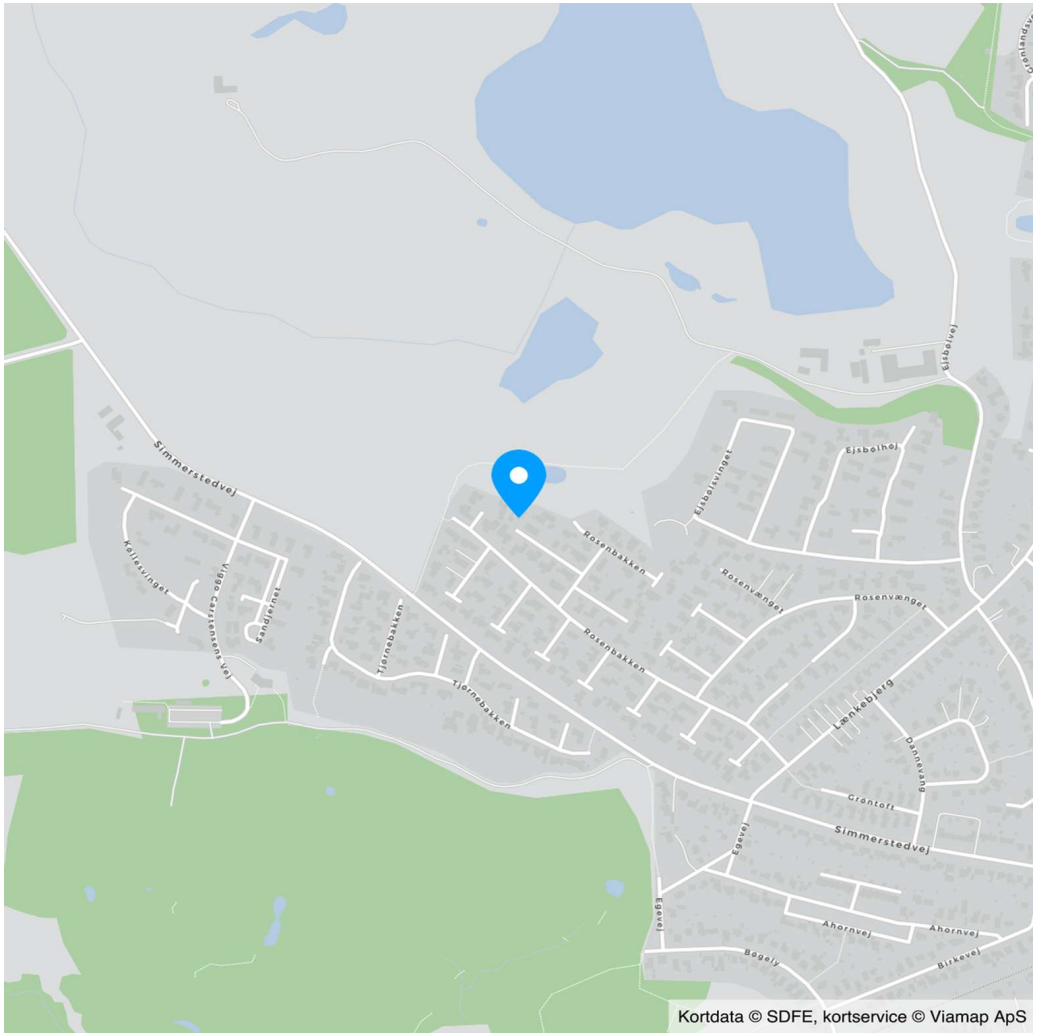
RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Rosenbakken 74, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 7261343
Ejerudgift/md.: kr. 3.437

Dato: 26.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Rosenbakken 74, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 7261343
Ejerudgift/md.: kr. 3.437

Dato: 26.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	4565 Haderslev
BFE-nr.:	8068929
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.690.000
Grundværdi:	1.001.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.752.000
Grundlag for grundskyld:	800.800

Arealer**

Grundareal:	1.071 m²
Boligareal i alt:	272 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	114 m²
Garage:	77 m²
Udhus:	14 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: 18.04.1966 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -
- Nr. 2: 02.01.1973 - Dok om fællesarealer mv. forbud mod pantsætning af anparter mv. Se matr nr 4010. -
- Nr. 3: 02.01.1973 - Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse mv, se matr nr 4010 -

Planer
Kommuneplan 10.12.BO.01 - Boligområde Lænkebjerg

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)
Spildevandsplan: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

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

Fryser (Bosch), Køle/fryseskab (Liebherr, 2017), Emhætte (Trepol), Ovn (Brandt), Kogeplade, Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Miele, 2023), Tørretumbler (Blomberg)

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 Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsia
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenr: 30342720

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.670 Forbrug: 1.520 m3
Udgiften er beregnet i år: 2017
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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

Energimærkning: Energimærke A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Rosenbakken 74, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 7261343
Ejerudgift/md.: kr. 3.437

Dato: 26.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	19.135
Grundskyld	kr.	10.170
Jordflytning	kr.	2
Rottebekæmpelse	kr.	135
Skorstensfejer	kr.	635
Husforsikring	kr.	5.914
Renovation	kr.	3.500
Grundejerforening	kr.	1.750
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	41.241

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	7.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.384
Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	7.564.734

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 41.978 md. / 503.731 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 33.379 md. / 400.552 år v/27,25 %
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: 02.11.2026
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

Adresse: Rosenbakken 74, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 7261343
Ejerudgift/md.: kr. 3.437

Dato: 26.11.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.800.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforening Rosenbakken
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning
Brændeovn/pejseindsat
Køber gøres bekendt med, at der med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 7 er udstedt en bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg til fast brændsel under 1 MW ved ejerskifte af fast ejendom. I medfør af denne bekendtgørelse skal brændeovne og pejseindsatser produceret før 1. januar 2003 udskiftes eller nedlægges, såfremt der tinglyses skøde den 1. august 2021 eller senere. Der er dog visse undtagelser hertil. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk. Køber skal i forbindelse med tinglysning af skøde fra den 1. august 2021 oplyse, hvorvidt der er en brændeovn/pejseindsats i ejendommen eller ej. Hvis der er en brændeovn/pejseindsats, skal der herefter oplyses, om den er produceret før eller efter 1. januar 2003. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den, og indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Såfremt produktionsåret på brændeovnen ikke kendes, skal køber senest 6 måneder efter overtagelse af ejendommen indsende ansøgning med dokumentation til Miljøstyrelsen, således disse kan træffe afgørelse om produktionsåret. I forlængelse af ovenstående oplyser sælger efter bedste skøn, at fabrikationstidspunktet for den i ejendommen installerede brændeovn/pejseindsats er ***. Køber accepterer ovenstående, og kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægleren i anledning heraf.

Efterregulering af ejendomsskatter
Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk.
Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Plantegning
Køber er bekendt med og pligtig at acceptere, at plantegning på udleveret salgsopstilling i forbindelse med overvejelse af købet, ikke er målfast og alene er vejledende. Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom herpå og kan derfor ikke rette krav mod sælger eller ejendomsmægler i den henseende.

Solcelleanlæg
Der er installeret solcelleanlæg 6,75 KW - på taget

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

Velkommen til RealMæglerne Haderslev, Vojens & Christiansfeld - byens innovative mægler. Vi tror på, at bag alle gode boligsalg ligger der et præcist arbejde, som er vidt forskelligt fra bolighandel til bolighandel. Der er ingen huse, der er ens og derfor mener vi heller ikke, at et standardforløb klæder salget af et kommende og et forhenværende hjem. For os er alle opgaver lige vigtige, om det er en prisvenlig ejendom på landet eller liebhaveri ved vandet. Når du ønsker at sælge din bolig, er dit valg af ejendomsmægler helt afgørende for, at salgsprocessen bliver en god oplevelse for dig - og vi tror på at et stort lokalkendskab har en enorm betydning for en god og glidningsfri proces. Et godt og fejlfrit salg - til den rigtige pris - så hurtigt som muligt.