



REAL

Stenbrudsvej 55A, Nexø, 3730 Nexø

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	174
Kontant	4.200.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.348	Grund m ²	88.478
Byggeår/ombygget	1759/1994		

Sagsnr. **121879705**

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: Stenbrudsvej 55A, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 121879705
Ejerudgift/md.: kr. 4.348

Dato: 12.09.2026



Inspektørboligen - Frederik den V's Stenbrudsgaard

Nu har du mulighed for at erhverve inspektørboligen på Frederik den V's Stenbrudsgaard. Boligen er den største af 4 bolig enheder og 2 erhvervsenheder på gården. Enhederne udbydes separat, men der er mulighed for at erhverve hele gården til kr. 16.500.000. Inspektørboligen består af hele 174 m² og 112 m² uudnyttet loftsareal. Boligen indeholder 2 store stuer, 4 soveværelser og et stort køkken-alrum, samt bad og toilet. Boligen har desuden 180 graders hav- og søudsigt og eksklusiv brugsret til eget have-stykke og gårdsplads.

Stenbrudsgaarden er en enestående, fredet gård opført i 1759 af Frederik den V og beliggende naturskønt ved Nexø med storslået 180 graders udsigt over sø og hav. Ejendommen er omkranset af egen park på ca. 9 hektar med skov, sø og rekreative arealer og fremstår som et sjældent historisk helhedsanlæg.

Gården er nænsomt og kompromisløst restaureret i samarbejde med Slots- og Kulturstyrelsen og omtales, som Bornholms vigtigste industriminde. I dag fremstår ejendommen som et unikt boligensemble på hele 842 m² (501m² privat og 341m² erhverv, hvor historisk autenticitet og moderne komfort smelter sammen. Det helt unikke er, at det i dag står den nye ejer frit for, om man vil benytte ejendommen som fritidshus, fast bolig, udlejningscase eller delvist privat og bolig med tilknyttet erhverv.

Ejendommen ligger direkte ved det oprindelige kongelige stenbrud, i dag en idyllisk put-and-take sø, omgivet af natur, kyststi og et rigt dyre- og fugleliv.

Stenbrudsgaarden er en unik ejendom, hvor historie, arkitektur og natur spiller sammen i en helt særlig helhed, med betydelig anvendelsesfleksibilitet og eksklusiv karakter.

Kong Frederik V's fredede gård, de parklignende udearealer og den 23.000m² store sø mod havet, er på samme tid storslået og underspillet.

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.

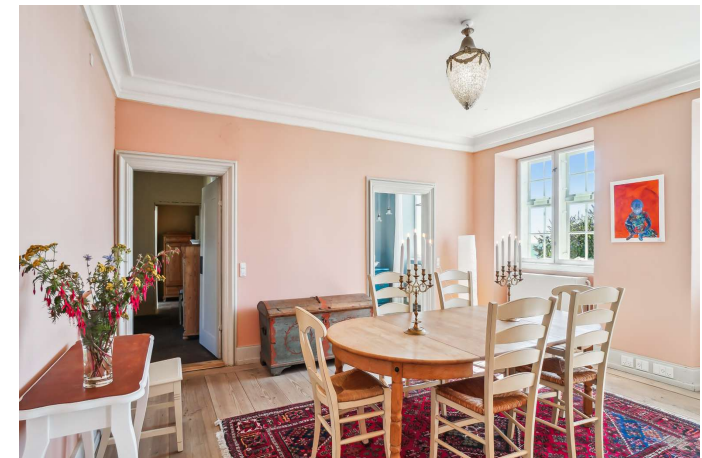
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nicolai Cederholm

Adresse: Stenbrudsvej 55A, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 121879705
Ejerudgift/md.: kr. 4.348

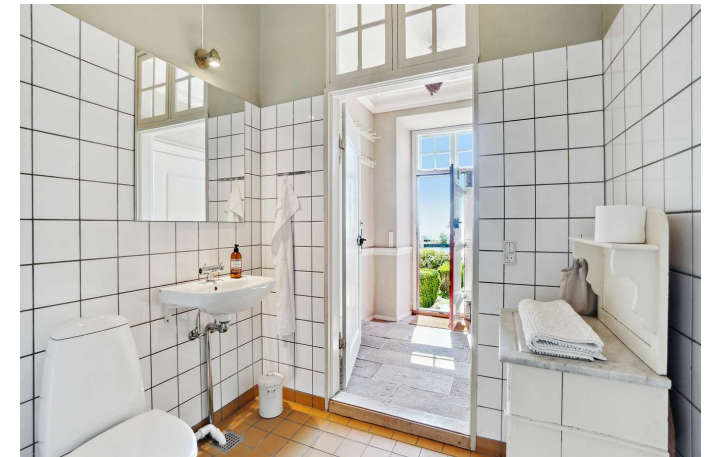
Dato: 12.09.2026



Adresse: Stenbrudsvej 55A, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 121879705
Ejerudgift/md.: kr. 4.348

Dato: 12.09.2026





Adresse: Stenbrudsvej 55A, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 121879705
Ejerudgift/md.: kr. 4.348

Dato: 12.09.2026



Inspektørboligen
Stenbrudsvej 55A

Bemærk venligst at dette er en vejledende plantegning og er derfor ikke målfast



Adresse: Stenbrudsvej 55A, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 121879705
Ejerudgift/md.: kr. 4.348

Dato: 12.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus (Ejerlejlighed)
Må benyttes til: Beboelse, fritidsbolig mm.
Kommune: Bornholm
Matr.nr.: 337b Nexø Markjorder m.fl.
BFE-nr.: 100517095
Ejerl. Nr.: 1
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1759/1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2026
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.360.000
Grundlag for grundskyld: 1.547.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 286 m²
- Heraf tinglyst boligareal 174 m²
- Heraf andre tinglyste arealer 112 m²
BBR-boligareal: 174 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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: 02.12.1897 - Dok om vej mv, gangsti mv.
- Nr. 2: 02.04.1924 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Nr. 3: 08.04.1936 - Dok om byggelinier mv.
- Nr. 4: 06.11.1940 - Dok om byggelinier mv.
- Nr. 5: 13.04.1948 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
- Nr. 6: 13.10.1988 - Dok om fredning
- Nr. 7: 05.03.1993 - Bevaringsdeklaration
- Nr. 8: 08.06.1998 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv.

Planer

Dispensation fra lokalplan nr. 44 til ændret anvendelse af Stenbrudsgården, matr.nr. 334 Nexø Markjorder1590
Kommuneplan 205.D.04 Stenbrudsgården
Lokalplan 00-44 - Lokalplan 00-44 - Bh. Konserverfabrik, Glas & Keramikskole

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (AEG, 2022), Komfur (Bosch, 2022), Opvaskemaskine (Bosch, 2022), Køle/fryseskab (Samsung, 2022), Emhætte (Silverline/Mercury, 2022)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Stenbrudsvej 55A, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 121879705
Ejerudgift/md.: kr. 4.348

Dato: 12.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Bornholms Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: 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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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

Anslået grundlag for en eventuel ejendomsværdiskat

Til brug for beregningen af en anslået ejendomsværdiskat er der fastsat en anslået ejendomsværdi ud fra den samlede foreløbige ejendomsvurdering ud fra den respektive enheds fordelingstal. Herefter er der fratrasket 20 % fra værdien efter forsigtighedsprincippet. Det anslåede grundlag er anvendt til at beregne udgiften til ejendomsværdiskat under salgsopstillingens ejerudgifter.

Afviselser fra den anslåede ejendomsværdiskat, en anden beskatningsform, en eventuel ændring af beskatningsgrundlaget og/eller manglende mulighed for overtagelse af en eventuel lejeværdibeskatning af boligen er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende - uanset om forholdet må vise sig at være væsentligt. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Salg af flere enheder

I forbindelse med gennemførelse af salg etableres ejerforeningen med de angivne vedtægter, brugsretter mm. Salget af nærværende bolig er dog betinget af, at der gennemføres mindst 1 yderligere salg, af en af de øvrige boliger.

Adresse: Stenbrudsvej 55A, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 121879705
Ejerudgift/md.: kr. 4.348

Dato: 12.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Rottebekæmpelse
Fællesudgifter estimeret

kr. 17.136
kr. 283
kr. 34.752

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Anslået udgift til rådgiver, anslået
I alt

kr. 4.200.000
kr. 27.050
kr. 10.000
kr. 4.237.050

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 52.171

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.133 md. / 277.601 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.412 md. / 220.942 år v/27,13 %

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: Stenbrudsvej 55A, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 4.200.000

Sagsnr.: 121879705
Ejerudgift/md.: kr. 4.348

Dato: 12.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede 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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Stenbrudsvej 55

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Kr. 50.000 i form af Vedtægter.

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 286 / 1354

Tinglyst: 286 / 1354

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Havestykke

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