



REAL

## Stenbrudsvej 55C, Nexø, 3730 Nexø

|                  |                  |                      |               |
|------------------|------------------|----------------------|---------------|
| Ejd. type        | <b>Rækkehus</b>  | Bolig m <sup>2</sup> | <b>128</b>    |
| Kontant          | <b>3.570.000</b> | Værelser             | <b>4</b>      |
| Ejerudgift       | <b>3.329</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>88.478</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1759/1994</b> |                      |               |

Sagsnr. **121074119**

---

**RealMæglerne** Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg

Strandvejen 108 / 2900 Hellerup / Tlf. +45 36222900 / [www.realmaeglerne.dk/hellerup](http://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 55C, Nexø, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 3.570.000

Sagsnr.: 121074119  
Ejerudgift/md.: kr. 3.329

Dato: 12.09.2026



### Smedemesterboligen - Frederik den V's Stenbrudsgaard

Nu har du mulighed for at erhverve Smedemesterboligen på Frederik den V's Stenbrudsgaard. Boligen er en 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. Smedemesterboligen består af hele 208 etagemeter fordelt på henholdsvis 128 m2 bolig og 79 m2 uudnyttet loftsrum. Boligen har desuden 180 graders hav- og søudsigt og eksklusiv brugret til eget havestykke 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 55C, Nexø, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 3.570.000

Sagsnr.: 121074119  
Ejerudgift/md.: kr. 3.329

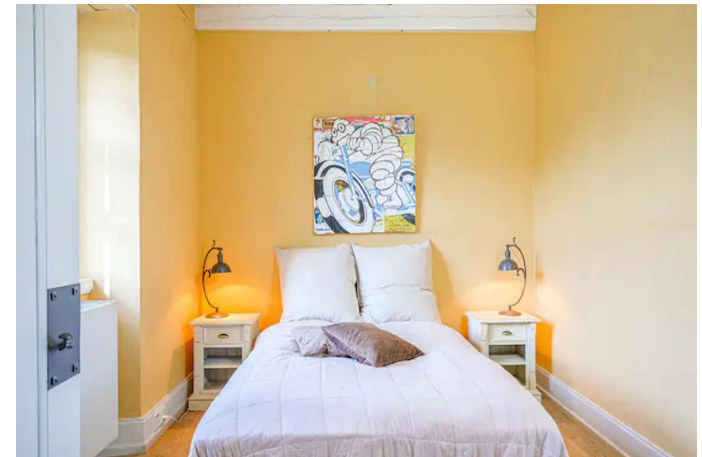
Dato: 12.09.2026



Adresse: Stenbrudsvej 55C, Nexø, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 3.570.000

Sagsnr.: 121074119  
Ejerudgift/md.: kr. 3.329

Dato: 12.09.2026





Adresse: Stenbrudsvej 55C, Nexø, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 3.570.000

Sagsnr.: 121074119  
Ejerudgift/md.: kr. 3.329

Dato: 12.09.2026



*Smedemesterboligen  
Stenbrudsvej 55C*

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



Adresse: Stenbrudsvej 55C, Nexø, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 3.570.000

Sagsnr.: 121074119  
Ejerudgift/md.: kr. 3.329

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.: 100517097  
Ejerl. Nr.: 3  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1759/1994

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2026  
Ejendomsværdi:  
Grundværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.856.000  
Grundlag for grundskyld: 1.119.696

##### **Arealer\*\***

Tinglyst areal i alt: 207 m<sup>2</sup>  
- Heraf tinglyst boligareal 128 m<sup>2</sup>  
- Heraf tinglyst areal til Loft-  
rum 79 m<sup>2</sup>

BBR-boligareal: 128 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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):

Komfur (Bosch, 2022), Vaskemaskine (AEG, 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 55C, Nexø, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 3.570.000

Sagsnr.: 121074119  
Ejerudgift/md.: kr. 3.329

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.: 15.000 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.

Afvigelser 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 55C, Nexø, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 3.570.000

Sagsnr.: 121074119  
Ejerudgift/md.: kr. 3.329

Dato: 12.09.2026

| Ejerudgift 1. år:        |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                          |     |           |
|--------------------------|-----|--------|-----------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 14.566 | Kontantpris                                   | kr. | 3.570.000 |
| Fællesudgifter estimeret | kr. | 25.152 | Tinglysningsafgift af skødet                  | kr. | 23.350    |
| Rottebekæmpelse          | kr. | 236    | Anslået udgift til rådgiver, anslået<br>I alt | kr. | 10.000    |
|                          |     |        |                                               | kr. | 3.603.350 |
| Ejerudgift i alt 1. år   |     | kr.    | 39.954                                        |     |           |

#### 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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.666 md. / 235.997 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.652 md. / 187.829 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 55C, Nexø, 3730 Nexø  
Kontantpris: kr. 3.570.000

Sagsnr.: 121074119  
Ejerudgift/md.: kr. 3.329

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: 207 / 1354

Tinglyst: 207 / 1354

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Havestykke

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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