



REAL

Stenbrudsvej 55A-F, Nexø, 3730 Nexø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	856
Kontant	16.500.000	Værelser	22
Ejerudgift	6.835	Grund m ²	88.478
Byggeår/ombygget	1759/2022		

Sagsnr. **121219456**

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-F, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 16.500.000

Sagsnr.: 121219456
Ejerudgift/md.: kr. 6.835

Dato: 24.08.2026



Frederik den V's Stenbrudsgaard

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 dejligt 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.

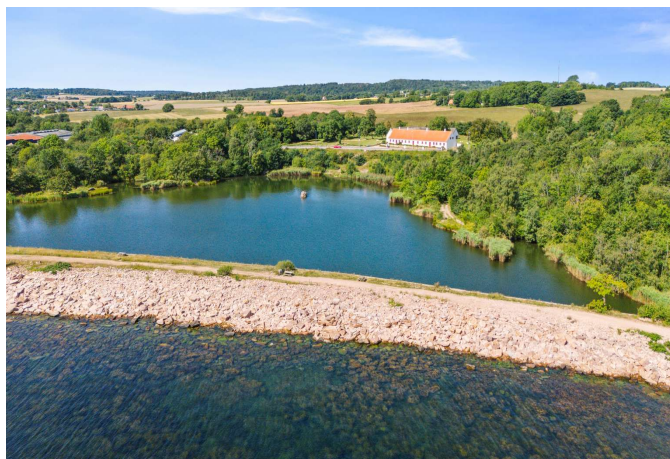
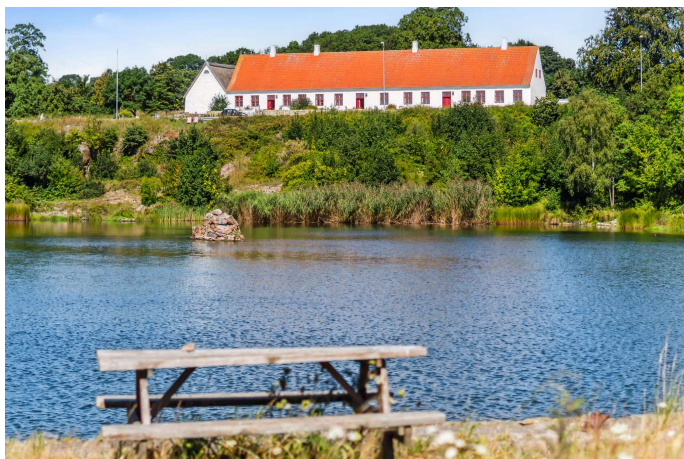
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nicolai Cederholm

Adresse: Stenbrudsvej 55A-F, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 16.500.000

Sagsnr.: 121219456
Ejerudgift/md.: kr. 6.835

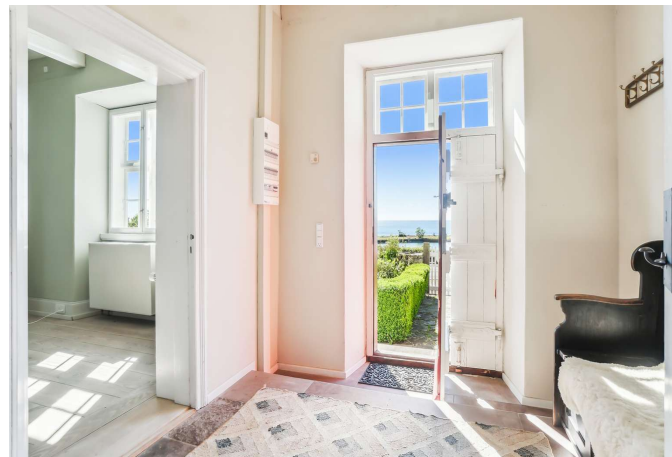
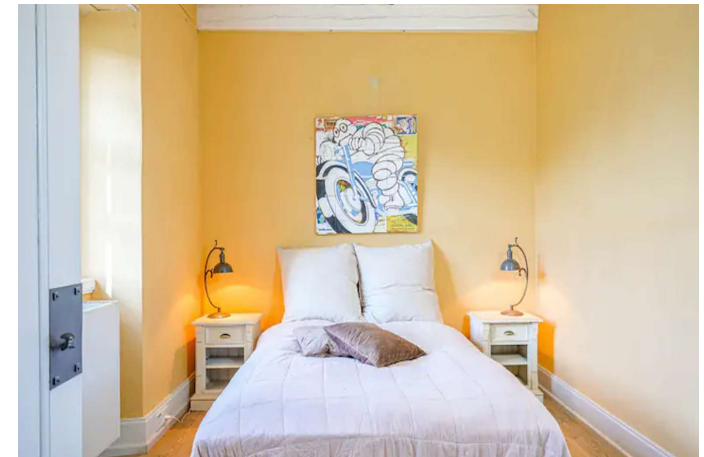
Dato: 24.08.2026



Adresse: Stenbrudsvej 55A-F, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 16.500.000

Sagsnr.: 121219456
Ejerudgift/md.: kr. 6.835

Dato: 24.08.2026



Adresse: Stenbrudsvej 55A-F, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 16.500.000

Sagsnr.: 121219456
Ejerudgift/md.: kr. 6.835

Dato: 24.08.2026



Adresse: Stenbrudsvej 55A-F, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 16.500.000

Sagsnr.: 121219456
Ejerudgift/md.: kr. 6.835

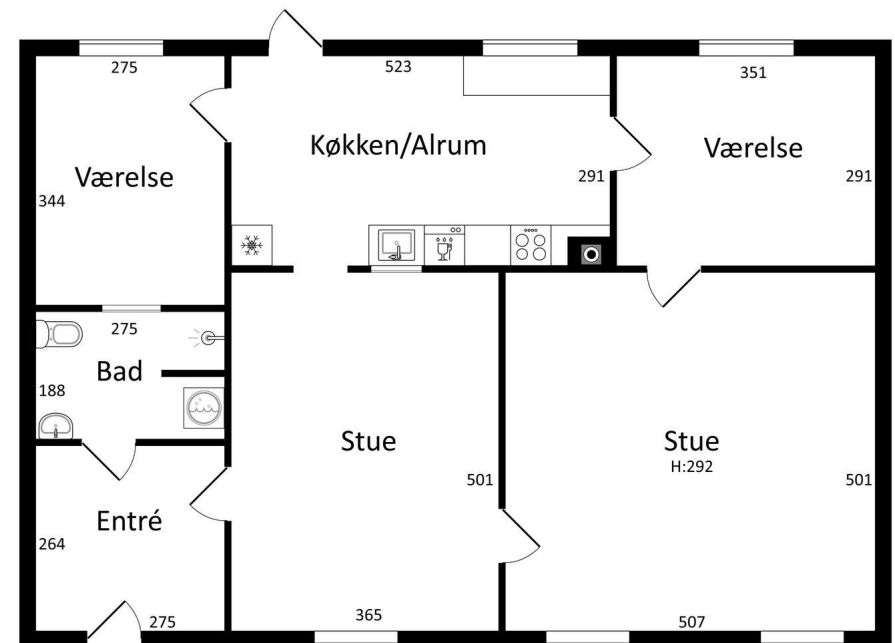
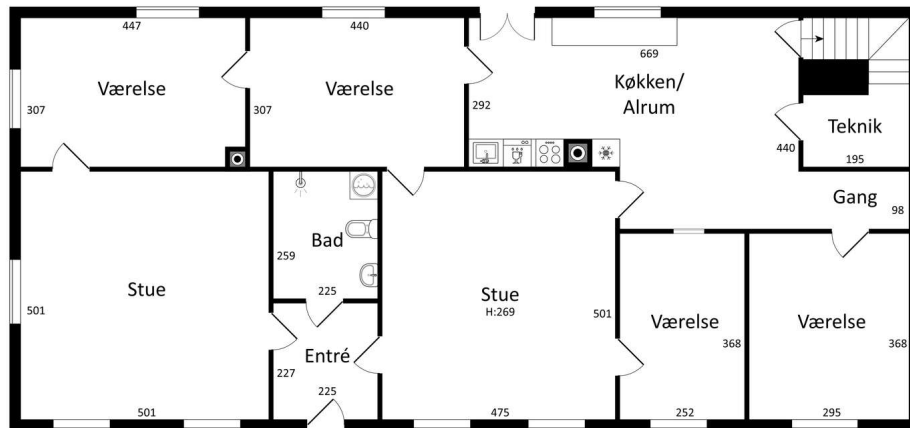
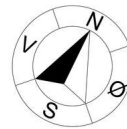
Dato: 24.08.2026



Adresse: Stenbrudsvej 55A-F, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 16.500.000

Sagsnr.: 121219456
Ejerudgift/md.: kr. 6.835

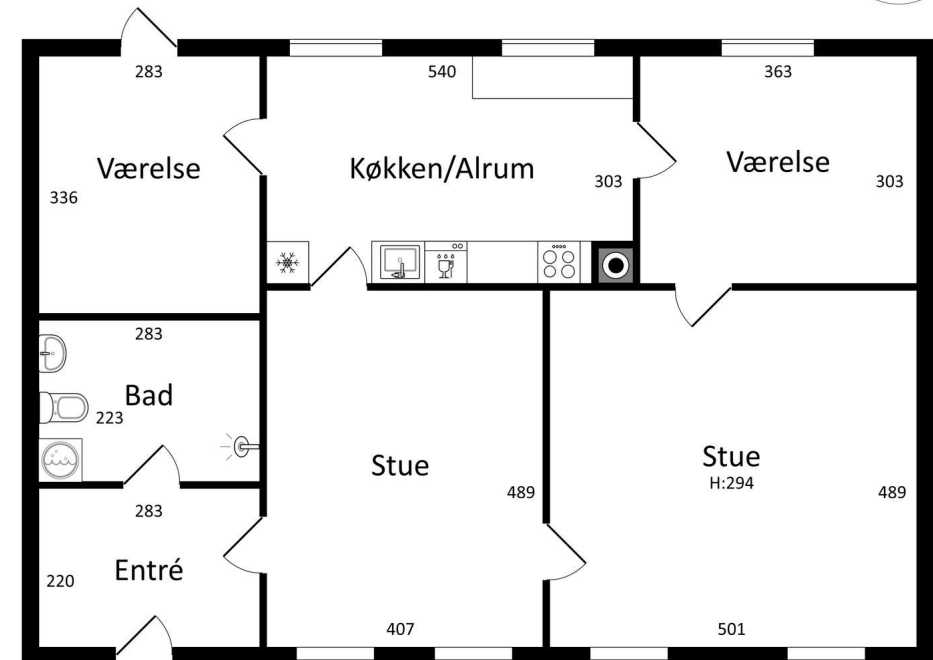
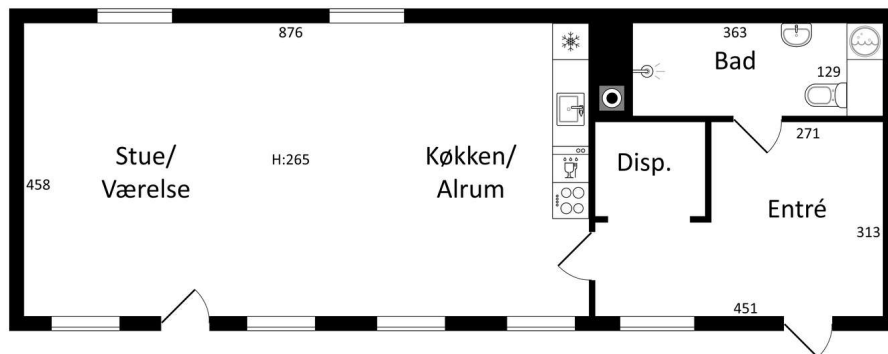
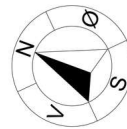
Dato: 24.08.2026



Adresse: Stenbrudsvej 55A-F, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 16.500.000

Sagsnr.: 121219456
Ejerudgift/md.: kr. 6.835

Dato: 24.08.2026





Adresse: Stenbrudsvej 55A-F, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 16.500.000

Sagsnr.: 121219456
Ejerudgift/md.: kr. 6.835

Dato: 24.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Fritidsbolig, Beboelse, Erhverv
Kommune: Bornholm
Matr.nr.: 337b Nexø Markjorder m.fl.
BFE-nr.: 7747854
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat vej
Opført/ombygget år: 1759/2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 0
Grundværdi: 9.329.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 0
Grundlag for grundskyld: 7.463.200

Arealer**

Grundareal: 88.478 m²
- heraf vej 3.200 m²
Boligareal i alt: 856 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 21 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: 02.12.1897 - Dok om vej, 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 vedr. 334.
- Nr. 8: 08.06.1998 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv.

Planer

Dispensation fra lokalplan nr. 44 til ændret anvendelse af Stenbrudsgården, matr.nr. 334 Nexø Markjorder[1590]
Kommuneplan 205.D.04 Stenbrudsgården
Lokalplan 00-44 - Lokalplan 00-44 - Bh. Konserverfabrik, Glas & Keramiks-kole

Tilbehør:

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

Køleskab (Vestfrost, 2024), Vaskemaskine (Bosch, 2022, Der medfølger 5 identiske vaskemaskiner samlet), Kogeplade (Gram, 2022, Induktion), Komfur (Bosch, 2022, Der medfølger 3x Komfur af mærket Bosch), Opvaskemaskine (Bosch, 2022, Der medfølger 3 opvaskemaskiner af mærket Bosch), Køle/fryseskab (Samsung, 2022, Der medfølger 3x Køle-/fryseskab af mærket Samsung), Emhætte (Silverline Mercury, 2022, Der medfølger 3x emhætte af mærket Silverline Mercury)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Stenbrudsvej 55A-F, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 16.500.000

Sagsnr.: 121219456
Ejerudgift/md.: kr. 6.835

Dato: 24.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Bornholms Brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice for nærmere bestemmelser og dækninger vedr. de individuelle forsikrede enheder.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 145.170 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptillingens 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.

Adresse: Stenbrudsvej 55A-F, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 16.500.000

Sagsnr.: 121219456
Ejerudgift/md.: kr. 6.835

Dato: 24.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Husforsikring
Renovation og miljøgebyr
Rottebekæmpelse

kr. 60.276
kr. 19.878
kr. 1.865

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
Udgift til rådgiver, anslået
I alt

kr. 16.500.000
kr. 100.850
kr. 7.500
kr. 10.000
kr. 16.618.350

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 82.020

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: 825.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 89.927 md. / 1.079.119 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 71.575 md. / 858.900 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: 31.07.2026

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-F, Nexø, 3730 Nexø
Kontantpris: kr. 16.500.000

Sagsnr.: 121219456
Ejerudgift/md.: kr. 6.835

Dato: 24.08.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

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

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Fritagelse for grundskyld

Sælger oplyser, at ejendommen tidligere har haft grundskyldsfritagelse, hvorfor der ikke er betalt grundskyld. Efter udstykning af ejendommen, har vurderingsstyrelsen lavet en fejl og vurderet ejendommen og herefter opkrævet Skat. Sælger oplyser, at de er i dialog med Bornholms Regionskommune og Vurderingsstyrelsen, for at få ny grundskyldsfritagelse med tilbagevirkende kraft.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Servitutter

Der fremgår følgende servitutter på ejendommen:

02.12.1897-924723 Dok om vej mv, gangsti mv.

02.04.1924-924724 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

08.04.1936-924720 Dok om byggelinier mv.

06.11.1940-924726 Dok om byggelinier mv.

13.04.1948-924727 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

13.10.1988-13979 Dok om fredning.

05.03.1993-2621 Bevaringsdeklaration vedr. 334.

08.06.1998-12506 Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv.

22.10.1998-23783 Dok om fredning.

18.01.2007-1436 Dok om bygningsfredning mv.

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