



TOMTESTØRRELSE

605 m² (Parsell B)

MAKS GESIMSHØYDE

7 m (mønehøyde 9 m)

PRIS

kr 2 500 000

MAKS ETASJER

2

DOKUMENTAVGIFT (2,5 %)

kr 62 500

REGULERING

Boligbebyggelse – fritliggende

MAKS BYA

20 % = 121 m²

FRADELING

Godkjent – matrikkel opprettet

TOMTEKONSULENTENS ANBEFALING

Bjørnemyrveien 20 (Parsell B) er en sjelden flat eneboligtomt på Nesodden med godkjent fradeling, ferdigutarbeidet VA-søknad og avkjøringstillatelse – klar til byggesøknad. Seks nøkkelferdige husmodeller er gjennomanalysert, med totalbudsjett fra kr 6,0 MNOK.

Bjørnemyrveien 20 – Parsell B – er en fradelt boligtomt på 605 m² beliggende i Bjørnemyr-nabolaget på Nesodden. Tomten er flat og lett tilgjengelig, med god adkomst fra Bjørnemyrveien. Fradeling er godkjent av Nesodden kommune, og matrikkelenhet er etablert. VA-søknad og overvannsrapport er utarbeidet, og avkjøringstillatelse foreligger – slik at byggesøknad kan sendes umiddelbart etter kjøp. Reguleringsplanen tillater frittliggende enebolig med 20 % BYA (121 m² på denne tomten), maks gesimshøyde 7 m og mønehøyde 9 m. Tomtly har analysert seks husmodeller fra fire leverandører – Hedalm-Anebyhus, Älvsbyhus, ABChus, Mesterhus og Blink Hus – og beregnet fullstendig totalbudsjett for hver, inkludert tomt, dokumentavgift, grunnarbeider, frakt og kommunale gebyrer. Grunnarbeidstilbud er innhentet og prissatt til kr 667 532 per tomt. Bjørnemyr er et etablert boligområde omgitt av skog og natur, med gangavstand til skole, barnehage og buss. Båt og buss til Oslo gjør Nesodden til et attraktivt pendleralternativ med ca. 30 min til sentrum.

NØKKELFAKTA

TOMTESTØRRELSE 605 m² (Parsell B)	PRIS kr 2 500 000	DOKUMENTAVGIFT (2,5 %) kr 62 500	MAKS BYA 20 % = 121 m²
MAKS GESIMSHØYDE 7 m (mønehøyde 9 m)	MAKS ETASJER 2	REGULERING Boligbebyggelse – frittliggende	FRADELING Godkjent – matrikkel opprettet
VA-SØKNAD Utarbeidet og innsendt	AVKJØRINGSTILLATELSE Foreligger	GNR / BNR 1/1011, Nesodden	NÆRHET TIL OSLO Ca. 30 min (buss/båt)

FORDELER OG MULIGHETER

Fradeling godkjent – matrikkelenhet opprettet av Nesodden kommune

Avkjøringstillatelse foreligger – ingen usikkerhet om adkomst

6 husmodeller fra 5 leverandører – totalbudsjett fra kr 6,0 MNOK

Gangavstand til Bjørnemyr skole (600 m), barnehage (350 m) og buss (400 m)

VA-søknad og overvannsrapport utarbeidet – klar for byggesøknad

Flat tomt – enkle grunnarbeider, tilbud innhentet (kr 667 532)

Kongsvik (Blink Hus) med utleiedel – utleiepotensial i kjelleren

Ca. 30 min til Oslo med buss og båt via Tangen

REGULERINGSBESTEMMELSER

Parsell B er regulert til boligbebyggelse – frittliggende enebolig etter gjeldende reguleringsplan for Bjørnemyr, vedtatt av Nesodden kommune i 2018. Maks utnyttelsesgrad er 20 % BYA, som på 605 m² gir 121 m² tillatt bebygd areal. Maks gesimshøyde er 7 m og maks mønehøyde er 9 m. Maks 2 etasjer. Byggegrense er 4 m fra eiendomsgrense. Fradeling og VA-søknad er gjennomført.

Plan	Maks BYA	Maks gesimshøyde	Maks etasjer
Reguleringsplan for Bjørnemyr (vedtatt 2018)	20%	9 m	2

BELIGGENHET OG NABOLAG

Bjørnemyrveien 20 ligger i Bjørnemyr-nabolaget på Nesodden – et etablert boligstrøk omgitt av skog, natur og gangavstand til sjøen. Bussholdeplass for rute mot Tangen fergeterminal og Oslo er ca. 400 m unna (5 min gange). Bjørnemyr skole (1.–7. trinn) ligger ca. 600 m unna (8 min gange). Bjørnemyr barnehage er 350 m unna (4 min gange). Dagligvare finnes i gangavstand. Turterreng med skog og lysløype starter rett ved tomten. Med buss til Tangen og båt til Aker Brygge er reisen til Oslo sentrum ca. 30 minutter.

KI-genererte illustrasjoner som viser utvalgte husmodeller plassert på den faktiske tomten. Bildene er ment som illustrasjoner – endelig utseende avhenger av valgt husmodell og prosjektering.



Kongsvik – Blink Hus (eksteriørrender)



Kongsvik saltak – illustrasjon luftfoto



Kongsvik – illustrasjon flat vinkel



Kongsvik pulttak – alternativ vinkel



Skogly – Hedalm-Anebyhus



Emilie – ABChus



Vindy – ABChus



Lasse – Ålvsbyhus

Totalbudsjett inkl. tomt, dokumentavgift, grunnarbeider, frakt, kommunale gebyrer og tilkoblingsavgifter (alle estimater inkl. mva). Boligverdi beregnet ut fra estimert markedspris per m² BRA. * = Grunnmur ikke inkl. i husmodellpris.

Husmodell	Leverandør	BRA m ²	BYA m ²	Totalbudsjett	Est. boligverdi	Sov	Bad	Hybel
Lasse	Älvsbyhus	96	79	kr 5 954 500	kr 6 720 000	1	1	–
Skogly *	Hedalm-Anebyhus	127	81	kr 7 707 500	kr 9 520 000	4	2	–
Vindy	ABChus	107	92	kr 7 389 500	kr 8 560 000	3	1 + WC	–
Emilie	ABChus	140	108	kr 8 271 500	kr 9 800 000	4	1 + WC	–
Kongsvik	Blink Hus	127	81	kr 8 110 032	kr 10 000 000	4	2	Ja
Nordstrand	Mesterhus	132	100	kr 8 909 500	kr 9 900 000	4	2	–

* Grunnmur / fundamentering ikke inkludert i husmodellprisen. Legg til estimat kr 200 000–300 000 (betongplate/ringmur) eller kr 500 000–700 000 (kjellermur). Tomtly anbefaler å innhente tilbud fra lokalt grunnentreprenør. Boligverdi beregnet på grunnlag av estimert salgspris for nye boliger i området. Priser pr. mai 2026. Alle beløp er estimater og kan avvike fra faktiske kostnader.

TILGJENGELIG DOKUMENTASJON

› E-takst – Parsell B	https://tomtly.no/documents/bjornemyrveien/etakst-parsell-b.pdf
› Kart – Parsell B (revidert)	https://tomtly.no/documents/bjornemyrveien/parsell-b-kart-revidert.pdf
› VA-tilkobling – Parsell B	https://tomtly.no/documents/bjornemyrveien/va-tilkobling-parsell-b.pdf
› Overvannsrapport	https://tomtly.no/documents/bjornemyrveien/overvannsrapport.pdf
› Deletillatelse	https://tomtly.no/documents/bjornemyrveien/deletillatelse.pdf

Jakob Bjøndal

Tomtekonsulent · Tomtly (NOPS AS)

Telefon

40 60 39 08

E-post

hey@nops.no

Nettside

tomtly.no

Tomtly er en analyseplattform og markedsføringskanal for tomtesalg. Vi viser kjøpere hva som kan bygges på tomten ved hjelp av husmodeller fra alle de store husleverandørene, komplett kostnadsanalyse og digitale verktøy. Tomteeier selger selv – Tomtly bistår med analyse, markedsføring og salgsoppgjør via samarbeidspartner Proff Oppgjør AS.

NOPS AS · Org.nr. 933 819 086 · Denne salgsoppgaven er utarbeidet av Tomtly som markedsføringskanal og informasjonsdokument. Alle priser er estimater. Interessenter oppfordres til å foreta egne undersøkelser og innhente tilbud.

TOMTLY

tomtly.no · hey@nops.no · 40 60 39 08