

DNB Eiendom

Fra hjem til hjem



3212-1/1012

BJØRNEMYR

BOLIGTYPE

Tomt

PRISANTYDNING

kr 3 000 000

TOMT

613 kvm

4	Fakta - Nøkkelinformasjon
5	Informasjon om eiendommen
14	Vedlegg
54	Bilder



Fredrik Haaker

Eiendomsmegler

Fredrik.Haaker@dnbeiendom.no

M: +47 911 10 218

3212-1/1012

Tomt på 613 m² | Sentralt og solrikt beliggende på Bjørnemyr | Mulighet for oppføring av ca. 215 m² stort hus m/carport

VELKOMMEN TIL 3212-1/1012

Tomt med beliggenhet på Nesoddens vestsida i populært og barnevennlig boområde. Tomt for enebolig på attraktive Bjørnemyr, like ved Sunnaas sykehus. Eiendommen ligger i omgivelser med kort vei til barnehager, skoler, dagligvare, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Fra Nesoddtangen brygge tar båten deg enkelt til Fornebu/ Lysaker og Aker brygge. Tomten ligger med umiddelbar nærhet til marka og nærhet til sjøen.

Det er utarbeidet forslag for oppføring av enebolig på ca. 215 m² BRA, som vist på illustrasjonsbilder i annonsen og salgsoppgaven.

Husmodellen har totalt 4 soverom, 2 bad og moderne åpen stue / kjøkkenløsning.

Parkering i carport under veranda som er på ca. 35 m².

BYA i reguleringsplanen er 20%.

Det er ikke søkt om rammetillatelse. Det er en råtomt som selges.

PRISANTYDNING

kr 3 000 000

TOMT

613 m² eiet

OMKOSTNINGER*

kr 76 090

TOTALPRIS**

kr 3 076 090

EIERFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomt

* Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning
** Hvis salg til prisantydning
*** Nye arealbegreper: Se vedlegg i salgsoppgaven "Nye arealbegreper"

Om eiendommen

Adresse

3212-1/1012

Postnummer

1453

Poststed

Bjørnemyr

Kommune

Nesodden

Kommunenummer

3212

Matrikkel

Gnr. 1, bnr. 1012

Eierform

Eiet

Konsesjon

Nei

Odelsrett

Nei

Boplikt

Nei

Driveplikt

Nei

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

613 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten ble utskilt fra Bjørnemyrveien 18 den 24.10.2025. Tomten er flat og er en del av den tidligere hagen. Tomten er på 613,1 kvm.

I følge reguleringsplanen er utnyttelsen på tomten satt til 20% BYA. Tomten grenser til offentlig vei. Annekset som fremkommer på bildene til det eldre hovedhuset er revet. Denne tomten går over der hvor annekset tidligere var. Se vedlagte kartskisser i salgsoppgaven.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er tilknyttet Kommuneplan 2022-2046, id KP2021, vedtatt 21.12.2022 med formål om Boligbebyggelse, Nåværende.

Gjeldende reguleringsplan for området er Sunnaas, id 20120169, vedtatt 12.12.2018 med formål om Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.

Utdrag for område BF1:

5.5 Frittliggende boligbebyggelse

a) Område BF1 – BF5 omfatter eksisterende boligbebyggelse, og reguleres for frittliggende bolig og småhusbebyggelse.

b) Grad av utnytting er % - BYA = 20 %.

- c) Mønehøyde kan være inntil 8 m fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen. Gesimshøyde kan være inntil 6 m for gjennomsnittlig terreng.
- d) Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering.
- e) Bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området.
- f) Det er tillatt med maksimalt 1 bileilighet pr. eiendom.
- g) Minste tillatte boligeiendom skal ikke være mindre enn 600 m² regulert boligformål.
- h) Minimum brukbart uteoppholdsareal er 200 m² for eneboliger, 300 m² for tomannsboliger.
- i) For bileiligheter kreves ytterligere 50 m² brukbart uteoppholdsareal.

3.6 Parkering:

Det skal innpasses 2,0 parkeringsplass for tomannsbolig/enebolig for hver boenhet.

(Det skal evt. innpasses 1,0 parkeringsplass for bileiligheter med 1, 2 og 3 rom for hver boenhet).

Områdeanalysen viser at:

Eiendommen ligger i et området som har høy aktsomhet av radon. Boligen må bygges med radonsperre.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Id: 20240232

Navn: Detaljregulering for Sunnaas felt BB1

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Detaljregulering

Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av reguleringskart ligger vedlagt og besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3212/1/1012:

Heftelser i eiendomsrett:

30.03.1962 - Dokumentnr: 1345 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om generende virksomhet

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3212 Gnr:1 Bnr:424

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers beskrivelse: Fra opprinnelig skjøte, som er overført til den utskilte tomten. Tomten må forholde seg til de enhver tid gjeldende reguleringsplan og tilhørende vedtekter og skal holdes inngjerdet etter gjeldende vedtekter. Det kan ikke holdes husdyr (hund og katt inngår ikke i dette forbudet). Grøft og veiskråning må ikke virke skjemmende. Kommunen har rett til uten erstatning å anlegge og vedlikeholde elektriske ledninger, vann- og kloakkledninger, og mot erstatning har andre tomter om nødvendig rett til å føre frem over eiendommen vann- og kloakkledninger.

Det vil på senere tidspunkt tinglyses heftelse på denne eiendommen:

Eiendom 1/1012 gir eiendom på 1/1011 i vedlagt tomtekart, rett til å ha, legge og vedlikeholde følgende infrastruktur komponenter på de respektive eiendommer:

Vannledninger, avløpsledninger, telekabler, TV kabler, strømkabler, energiforsyning og andre stikkledninger frem til offentlige tilknytningspunkter.

Plikt til anlegg, drift og vedlikehold av de deler av overnevnte anlegg som er felles påhviler de overnevnte eiendommer gjensidig. Ved eventuelle fremtidige tvister og uenigheter om anlegget, kan det kreves erstatning etter skjønn.

Denne erklæringen tinglyses som heftelse på eiendom 1/1012 og 1/1011, jamfør vedlagt sanitærkart.

Erklæringen kan ikke slettes uten Nesodden kommunes samtykke.

Legalpant

Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen grenser til offentlig vei.

Det er sendt inn søknad til Nesodden kommune om tilkobling til offentlig vann - og avløp.

Gjelder ny påkobling til ny bolig på tomt C.

Det må monteres vannmåler. Kostnader til tilkobling må påregnes for kjøper av tomten.

Tilkoblingsgebyr for vann er kr 14 054,-

Tilkoblingsgebyr for avløp er kr 19 675,-

Gravearbeider, kummer og arbeid tilkommer.

Diverse

Det er en råtomt som selges. Adressen vil antatt bli Bjørnemyrveien 22.

Alle kostnader til graving, klargjøring av tomt. Tilkobling av strøm, vann og avløp vil tilkomme.

Selger har fått et prisestimat på å bygge enebolig på tomten fra både Mesterhus og ABChus. Det kan sendes ved behov.

I tillegg kommer:

Tilkobling av strøm kr 35 000,-

Tilkobling av vann og avløp kr 80 000,-

Kommunale avgifter og byggesaksgebyrer kr 42 000,-

Dette er kun ment som en noenlunde oversikt for kostnader på et komplett ferdighus, med standard innredning.

Huset på bildene er en revidert versjon av husmodellen Nordstrand fra Mesterhus. Dette huset er nabovarslet, uten mottatte merknader.

Konsepthus AS Tegnebua har bistått i arbeidene, og kan etter avtale bistå kjøper av tomt videre i prosessen.

Tegne- og søknadsarbeider for denne husmodellen er tilgjengelig ved behov.

Realistisk tentativ tidslinje kan se slik ut:

Overtakelse tomt 01.12.2025.

Eventuell tegning, nabovarsling, innhente ansvar fra entreprenører og klargjort byggesøknad/

VA-søknad til 01.02.2026.

Tillatelse fra kommunen til 15.05.2026.

Byggestart 01.06.2026.

Ferdig hus med ABChus til jul 2026.

Ferdig hus med Mesterhus Q1 2027.

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 000 000

Omkostninger

Kr 76 090

Dok.avg. til staten, 2.5%: kr 75 000,-

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-

Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Omkostninger: kr 76 090,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til

prisantydning

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Totalt inkl. omk.

Kr 3 076 090

Info eiendomsskatt

Nesodden kommune har ikke innført eiendomsskatt.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke beregnet for den fremtidige boligen.

Info formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Område

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende usjenert til i et naturskjønt og meget attraktivt boligområde på Bjørnemyr, på Nesoddens vestside. Tomten ligger like ved Bjørnemyr barneskole, og det er også gangavstand på gangvei til Alværn ungdomsskole. Steinerskolen har beliggenhet ca. 3 km fra Bjørnemyr. Nesodden videregående skole ligger på Berger/Hellevik. Det er en snarvei på gangvei/lysløype gjennom skogen til disse stedene på Nesoddens østside. Kommunen har et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Kollektivtilbudet på Bjørnemyr består av buss. Nærmeste holdeplass er Sunnaas som ligger ca. 5 min unna. Fra Nesoddangen brygge tar hurtigbåten deg til Fornebu/ Lysaker på ca. 8 min og til Aker brygge på ca. 20 minutter. Eneboligen har nærhet til sjøen og nydelig turterreng i marka. Det er lysløype med et rikt oppmerket tur-nett, samt Kyststien. I tillegg er det fine badesteder på Alværn friområde og på Steilene Kystkultursenter - en øygruppe utenfor Nesodden. Badeplassen Bonden er i gangavstand.

Det finnes gode muligheter for sportslige aktiviteter i området, med bl.a. friidrettsbane, fotballbaner og liten slalåmbakke. Bjørnemyrhallen er Nesoddens største flerbrukshall og ligger ved Bjørnemyr barneskole. I tillegg ligger Berger Idrettsanlegg en kort kjøretur unna eller via gangvei/lysløype gjennom skogen.

Rema 1000 og Coop Prix er nærmeste dagligvarebutikker - begge i kort gangavstand. Det er ca. 3 km til Tangen Nærsenter med stor Meny, Vinmonopolet og diverse butikker. Vinterbro, Ski og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra DNB Eiendom under annonserte visninger. Se også vedlagte kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkel tilgang til en spesifisert reiserute fra start til tomtens adresse. Tomten vil antatt få adresse Bjørnemyrveien 18 C.

Offentlig kommunikasjon

Kun få minutters gange fra boligen til nærmeste busstopp, Sunnass, med hyppige avganger. Fra Nesoddangen brygge tar båten deg til Fornebu/Lysaker og Aker brygge.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Nesodden kommune, tlf. {r[f.find(countyid)]} for nærmere

informasjon

Øvrig info

Oppdragsnummer

213250191

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

Selger

Naturlig Habitat AS

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. forsikringsvilkårene.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 700,- / 5 200,- / 6 800,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring (avhengig av boligtype).

Salgs- og betalingsvilkår

AI teknologi vil kunne benyttes i enkelte beskrivelser i salgsoppgaven. Ansvarlig megler vil alltid kvalitetssikre innholdet før eiendommen publiseres

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Når kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. D-nummer er nødvendig for å kunne gjennomføre overskjøting av eiendommen. Med mindre kjøper blir tildelt D-nummer av annen grunn før overtagelse av eiendommen, rekvireres D-nummer av Kartverket når de mottar skjøtet for tinglysing. Kjøper bærer risikoen for å frembringe utfylt søknadsskjema og bekreftet kopi av legitimasjon etter gjeldende regler, se Kartverket.no for mer informasjon. Skjøtet blir tinglyst når Kartverket mottar D-nummer. Lang behandlingstid på utstedelse av D-nummer vil medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket, gjerne med noen uker. Dersom salget gjelder en aksjebolig kan tilsvarende gjelde for transport av aksje med leierett. Kjøper må påregne å dekke forsinkelsesrenter til selger for perioden oppgjøret blir forsinket som følge av rekvirering, eventuelt ta forbehold i budet om forsinket utbetaling av selgers oppgjør.

Det gjøres oppmerksom på at forsikringsselskap normalt krever fødselsnummer eller D-nummer for tegning av forsikring. Kjøper risikerer derfor å ikke få tegnet bygningsforsikring før D-nummer foreligger, i de tilfellene bygningsforsikringen ikke dekkes av et sameie/borettslag. Kjøper bærer selv risikoen for skader/hendelser i perioden boligen ikke er forsikret.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Personvern

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig og behandler personopplysninger som er nødvendige for å oppfylle den tjenesten du ønsker knyttet til et eiendomsmegleroppdrag, når du er interessent, visningsdeltaker/-påmelding, budgiver og kjøper. Det rettslige grunnlaget for behandlingen av personopplysninger, er personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav b for å oppfylle avtale med deg.

Informasjon og dokumenter knyttet til et eiendomsmegleroppdrag oppbevares i 10 år DNB Eiendom benytter din kontaktinformasjon for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere. Les mer om hvordan vi behandler personopplysninger i <https://dnbeiendom.no/om-oss/personvern>

Formidling

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Kun navn på personer som har samtykket til det, vil bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden.

Meglernes vederlag

Iht. Eiendomsmeglerloven § 6-7 andre ledd er det avtalt følgende vederlag og utlegg for dette aktuelle oppdraget (satser og beløp er inkludert mva):

Avtalt type vederlag

Oppdragsgiver har valgt type provisjon med 1,70% i provisjonsats. (Minimumsprovisjon kr 44 900,-)

(salg til prisantydningen kr 3 000 000,00 vil provisjonen beløpe seg til kr 51 000,-)

Andre vederlag

Markedsavtale grunnpakke tomt kr 18 200,-

Oppgjørshonorar kr 6 900,-

Tilretteleggingsgebyr kr 15 900,-

Visningshonorar pr. stk. kr 1 875,-

Utlegg

Grunnbok/tinglyste bestemmelser pr. stk. kr 290,-

SK Tinglysningsgebyr - sikringsobligasjon/urådighet kr 545,-

Informasjon fra Nesodden kommune kr 5 000,-

Andre utgifter

Selger betaler også for Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 2 000,-

Hvis oppdragsgiver tegner Boligselgerforsikring så vil det komme i tillegg til de ovennevnte utleggene. Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere på ulike eiendommer.

Ved oppsigelse, heving og utløp av oppdrag, har oppdragstaker krav på vederlag for tilrettelegging, visninger, markedsføring og utlegg. Ved oppsigelse av oppdraget betales i tillegg et honorar kr. 25 000,-

Dersom handel kommer i stand innen tre mnd. etter at oppdragstiden er ute, med noen som oppdragstaker har forhandlet med eller som etter forespørsel har fått opplysninger fra oppdragstaker i oppdragstiden. Dersom eiendommen overdras til slektning, arving i boet, fraseparert ektefelle, samboer eller registrert partner, betaler oppdragsgiver fullt vederlag.

Tilbud på lånefinansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Arealbekreftelse
- Reguleringskart og kommuneplankart
- Reguleringsplan
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Matrikkelkart
- Tegning av tiltenkt husmodell

Kontaktperson

Fredrik Haaker
Eiendomsmegler
Fredrik.Haaker@dnbeiendom.no
Tlf: 911 10 218

Ansvarlig megler

Fredrik Haaker
Eiendomsmegler
Fredrik.Haaker@dnbeiendom.no
Tlf: 911 10 218

Avdeling

DNB Eiendom AS, avd. Nesodden, Vestveien 51
1452 NESODDTANGEN
Tlf: 958 37 000
Org.nr.: 910 968 955

Salgsoppgavedato

10.11.2025

Visning

Som annonsert eller ta kontakt med megler Fredrik Haaker på mob 911 10 218 for avtale om visning.

Vedlegg

Nabolagsprofil



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Viktor Myhre

Boligen

- ◆ Eiendommen ble kjøpt 2025
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

1453 BJØRNEMYR

3212-1/1012/0/0



Drenering og tekniske installasjoner

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det er vann- eller avløpsledninger på tomten?

♦ **Ja**

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, renseanlegg, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er elektrisk anlegg tilknyttet tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Planer, godkjenninger og pålegg

5. Vet du om tomten har blitt endret eller fylt ut, enten av deg eller tidligere eier?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om alle søknadspliktige arbeid er utført av faglærte?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om bruken av tomten eller området rundt kan bli endret av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det mangler godkjent søknad for utført arbeid på tomten, eller om søknad er avslått?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på tomten, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Andre relevante opplysninger



11. Vet du om tomten har skadedyr, forekomst av radon, har vært brukt som søppelfylling, eller har fjell under bakken?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det finnes oljetank på tomten?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for tomten?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om sameiet, laget, velforeningen eller du selv er involvert i uenigheter eller konflikter rundt tomten?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er gjort private avtaler med naboer i området som kjøper bør vite om?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøper?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Er det noe annet ved tomten som det kan være viktig for kjøper å vite om?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Har du andre opplysninger om tomten, utover det du allerede har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1012

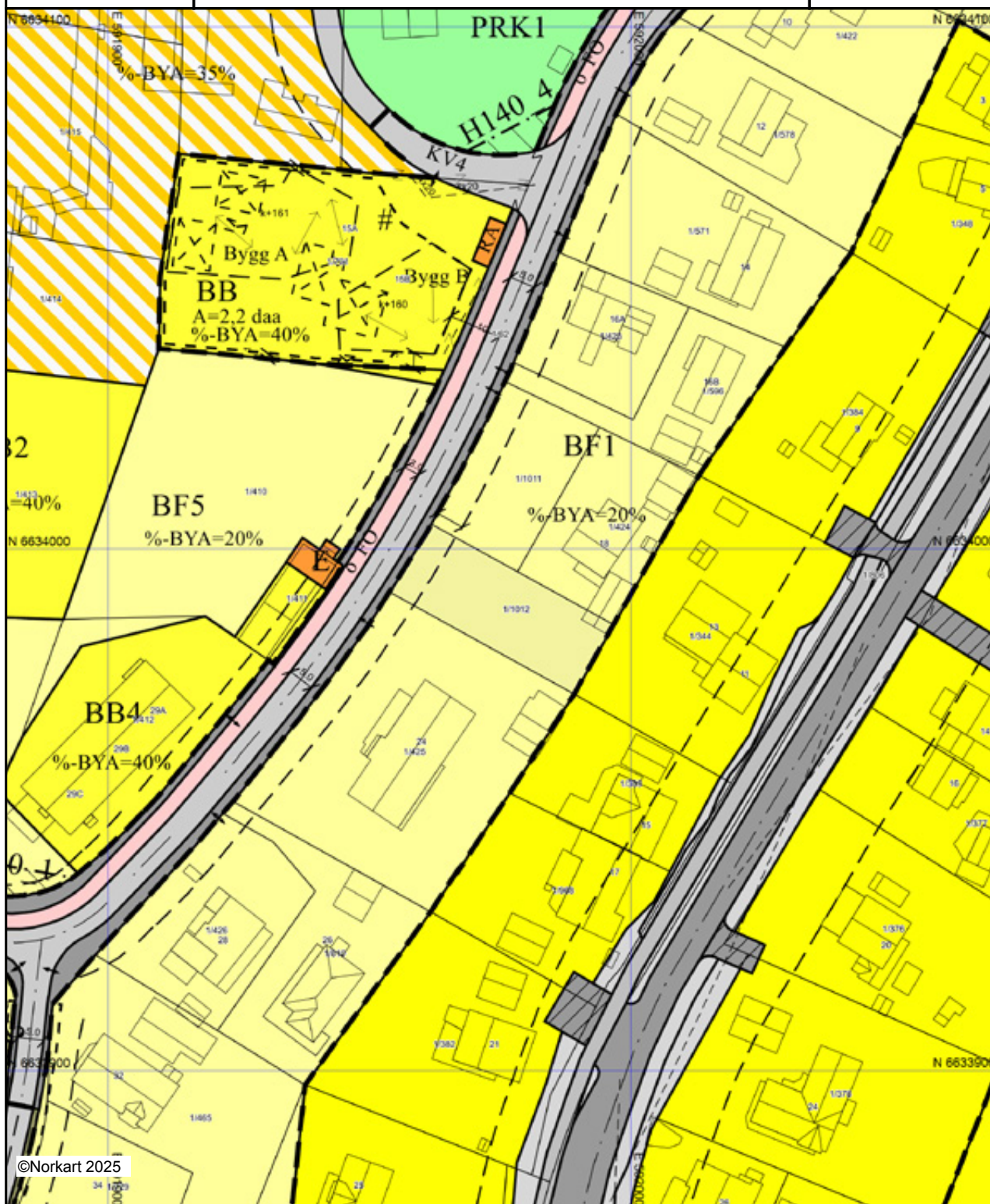
Adresse:

Dato: 03.11.2025

Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggsområde
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bolig/forretning/kontor
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Leskur/plattformtak
-  Kollektivholdeplass
-  Park
-  Naturområde
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggsområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Regulert mønereining
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør



Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 03.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nesodden kommune

Kommunenr.	3212	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	1012	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	---	-----------------	------	-----------------	--	--------------------	--

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021		
Navn	Kommuneplan 2022–2046		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.12.2022		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf		
Delarealer	Delareal	613 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20120169		
Navn	Sunnaas		
Plantype	Områderegulering		

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.12.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/10204/Reguleringsbestemmelser%2020120169.pdf
Delarealer	Delareal 613 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn BF1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20240232
Navn	Detaljregulering for Sunnaas felt BB1
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



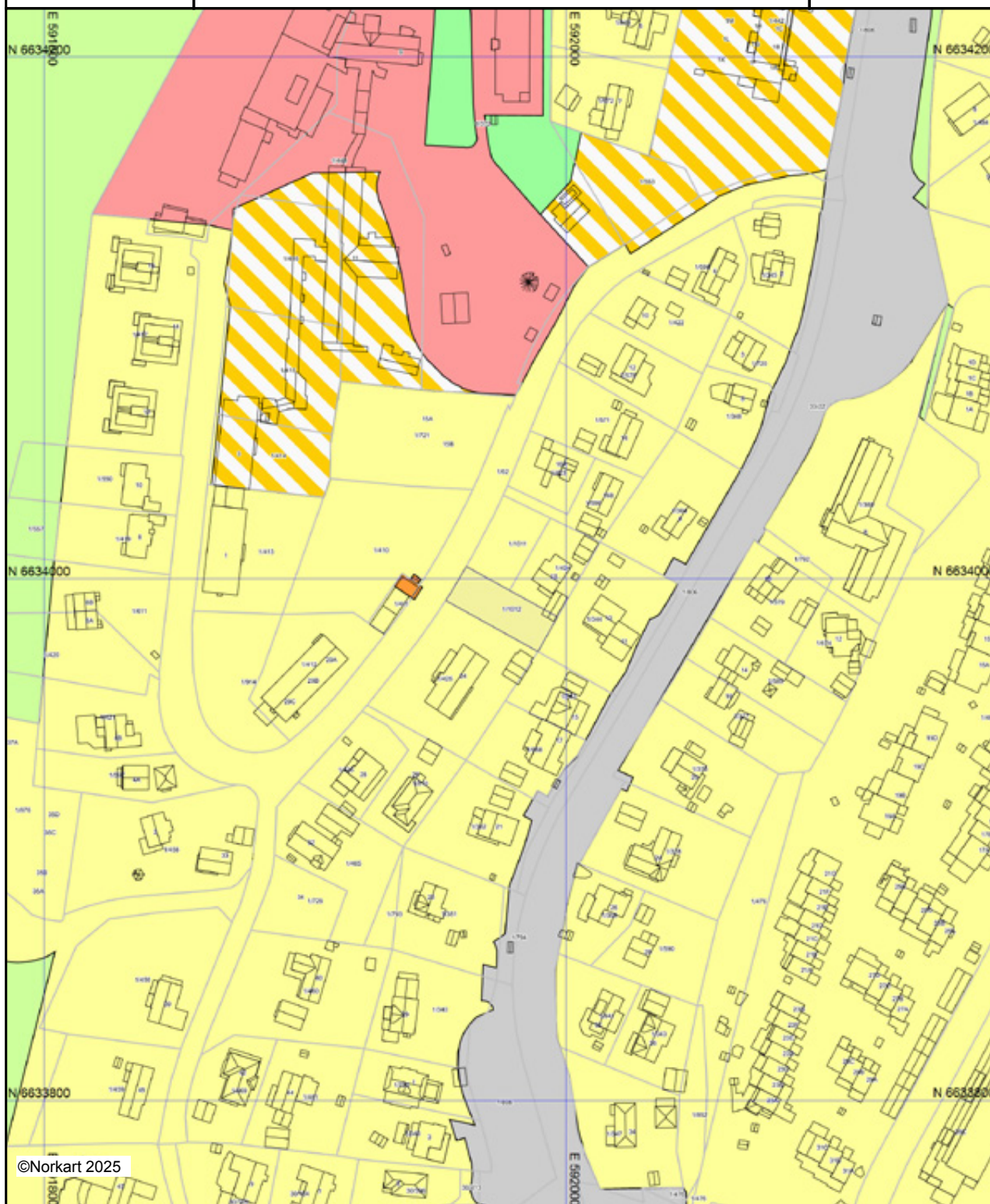
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/1012
Adresse:
Dato: 03.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Bevaring naturmjø
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Veg - nåværende
	Park - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Farleder - nåværende
	Forbudsgrense sjø
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-1/1012, Eiendommen har ikke registrert adresse



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	27.10.2025	Risiko



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.78 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.19 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.25 km
Flomfaresoner	27.10.2025	Ikke funnet	0.64 km
Forurensset grunn	27.10.2025	Ikke funnet	0.62 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	27.10.2025	Ikke funnet	0.97 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.10.2025	Ikke funnet	1.3 km
Kvikkleire	27.10.2025	Ikke funnet	0.4 km
Skredfaresoner	27.10.2025	Ikke funnet	14.7 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	0.35 km
Støysoner	27.10.2025	Ikke funnet	0.02 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

27.10.2025

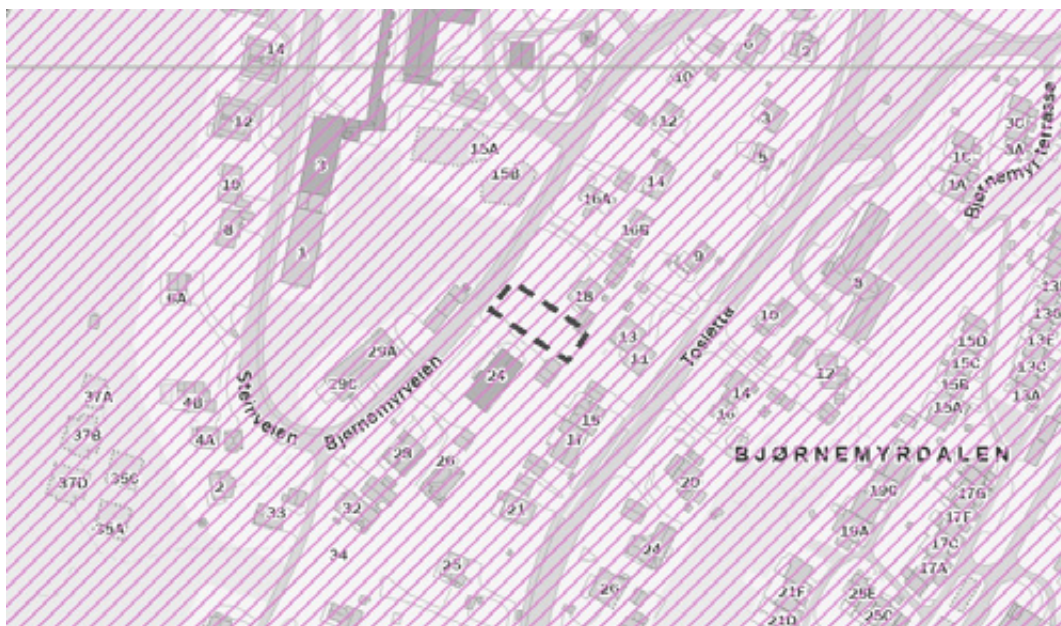
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

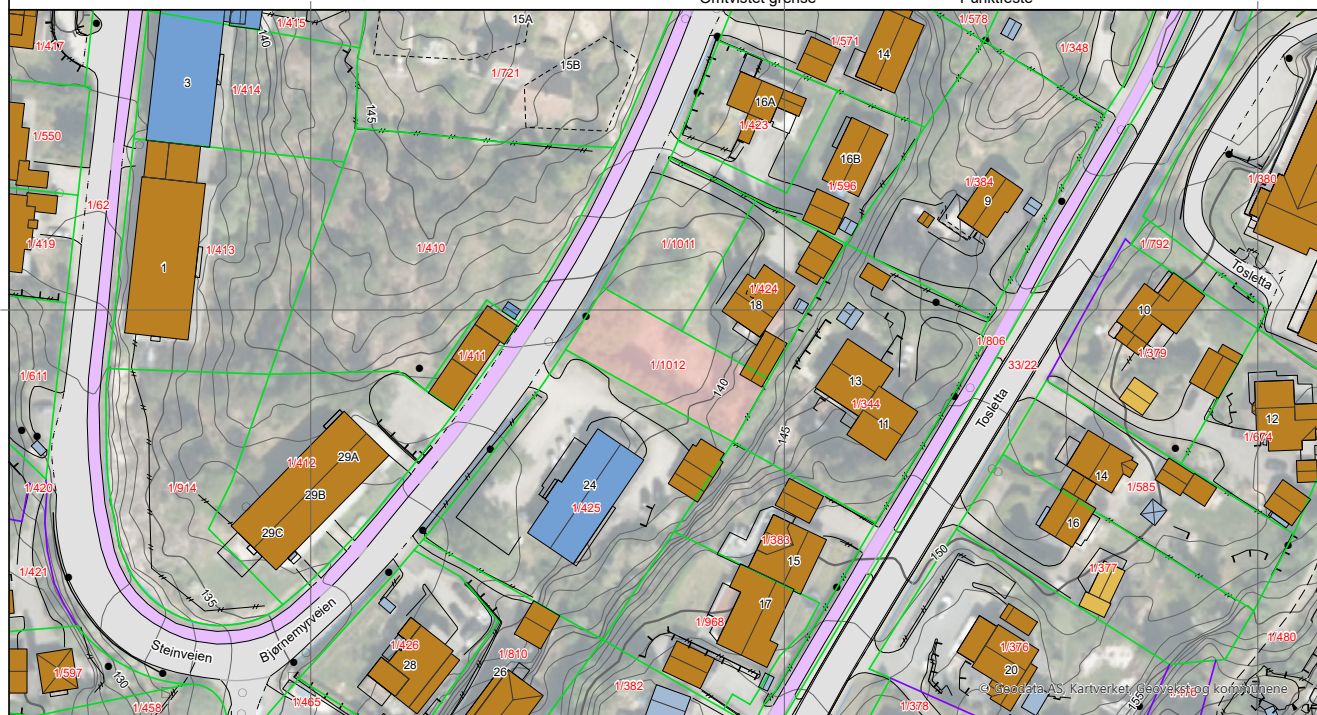
ambita

Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/1/1012/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet	— Vannkant
— Mindre nøyaktig	— Vegkant
— Lite nøyaktig	— Fiktiv grenselinje
— Skissenøyaktighet eller uviss	— Teigdelelinje
— Omtvistet grense	— Punktfeste

N
Målestokk 1:1000
Dato: 3.11.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/1/1012/0/0

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet	Vannkant
Mindre nøyaktig	Vegkant
Lite nøyaktig	Fiktiv grenselinje
Skissenøyaktighet eller uviss	Teigdelelinje
Omtvistet grense	Punktfeste

N
Målestokk 1:1000
Dato: 3.11.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende
	Vassflater
	Bre

Nesodden kommune
Postboks 123
1451 Nesoddtangen

Erklæring rør, ledninger og kabler

Undertegnede eier av 1/1012 i Nesodden kommune.

Eiendom 1/1012 gir eiendom på 1/1011 i vedlagt tomtkart, rett til å ha, legge og vedlikeholde følgende infrastruktur komponenter på de respektive eiendommer:

Vannledninger, avløpsledninger, telekabler, TV kabler, strømkabler, energiforsyning og andre stikkledninger frem til offentlige tilknytningspunkter.

Plikt til anlegg, drift og vedlikehold av de deler av overnevnte anlegg som er felles påhviler de overnevnte eiendommer gjensidig. Ved eventuelle fremtidige tvister og uenigheter om anlegget, kan det kreves erstatning etter skjønn.

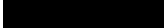
Denne erklæringen tinglyses som heftelse på eiendom 1/1012 og 1/1011, jamfør vedlagt sanitærkart.

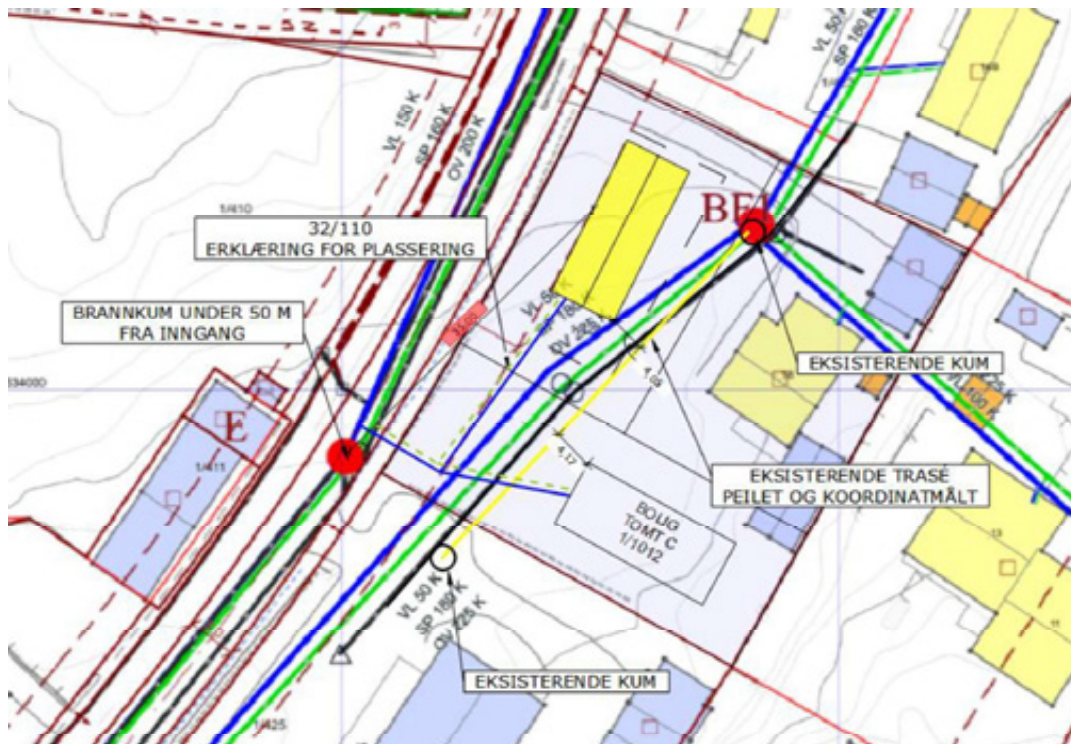
Erklæringen kan ikke slettes uten Nesodden kommunes samtykke.

Sted: Oslo

Dato: 11.08.2025

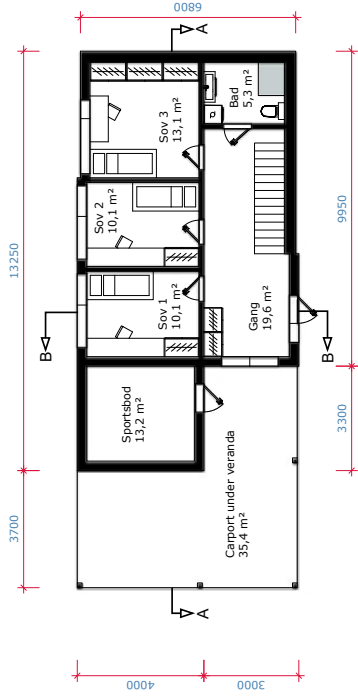
Eier av gnr/bnr: 1/1011


Naturlig Habitat AS (Org.nr.: 934522737)
Viktor Myhre 

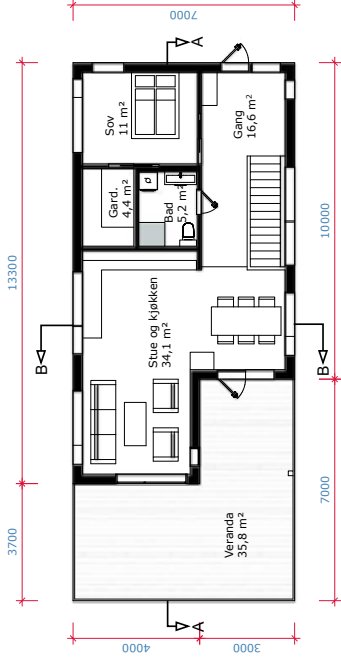
[illegible]

Prosjekt: Fradelt eiendom fra Bjørnemyrveien 18 - Parsell C		Gnr/bnr: 1/1012
Konsepthus AS, ved Jakob Bjøndal: 31.07.2025		
Beregning BYA		
Tomtens areal		613,4
Arealer til boligformål		613
Sum areal som kan bebygges ihht. plan - 20%		122,6
Ny enebolig		117
Garasje er integrert i bolig		0
Totalt BYA ihht. plan		117
Utgning	(117*100)/613,4	
%		19,1 %
Beregning BRA		
1. etasje		58,2
Carport		40,6
Sportsbod		8
Sum BRA 1.etasje		106,8
2. etasje		72,3
Veranda		35,8
Sum BRA plan 2		108,1
Sum BRA totalt		214,9
MUA arealer på terreng		323
Prosentandel MUA arealer		52,7
Ikke permeable overflater		117
Permeable overflater		496,40
%Permeable overflater		80,9 %

NYTT PLAN 1



NYTT PLAN 2



KONSEPTUS AS

Oslo
Garnesveien 1
1459 NESODDEN
post@konseptus.no

TILTAKSANSER:

Ny etebolg
Bjernerud
Bjernerudveien 18 (22)
1453 Bjernerud

TILTAKSANSER:

Naturfag Hallen
Bjernerudveien 18
1453 Bjernerud

Overlapp:

1 | 1012 | 0 | 0

Tilsett av:

Jakob Bjørndal

VERSJON:

1

DATO:

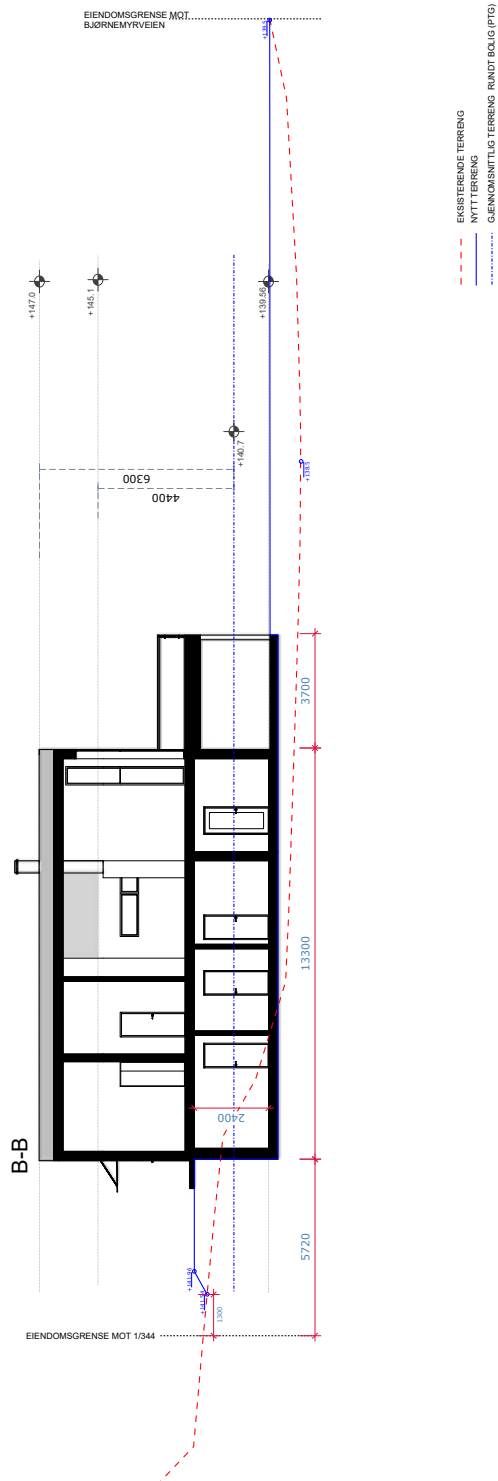
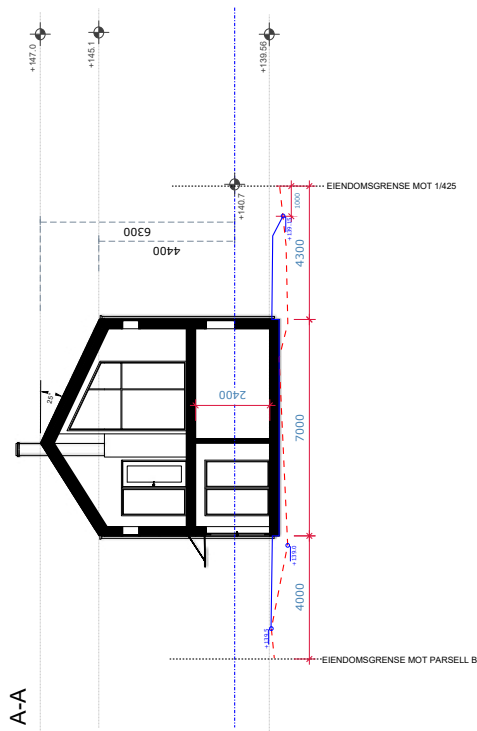
20.06.2025

ARK:

mm

PÅRBEIDET:

A2

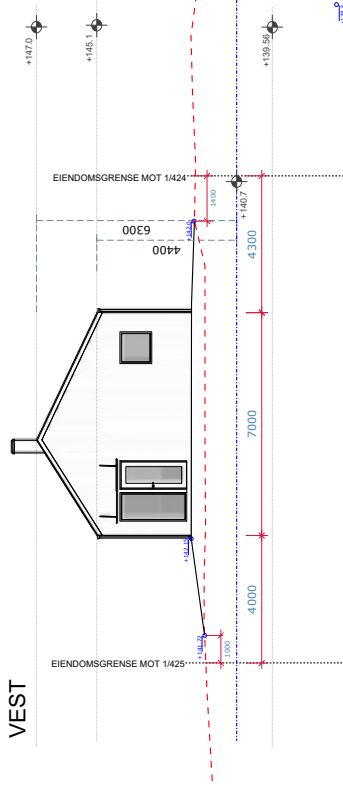
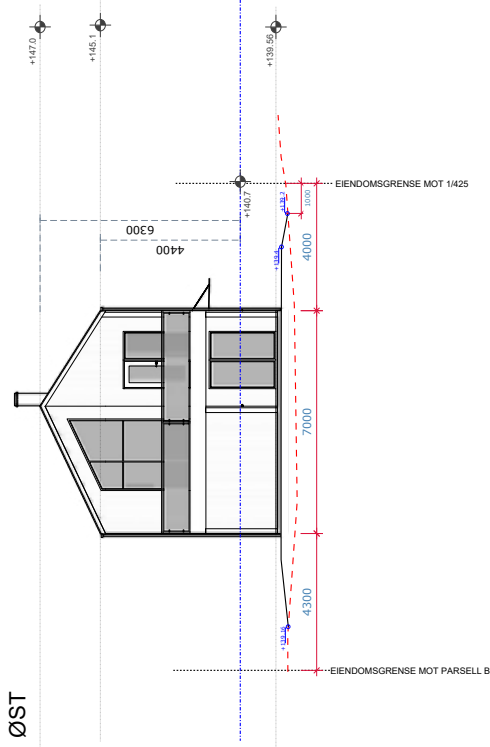


KONCEPTUS AS
Gammel Hølløkkevej 11
1455 NESODDEN
post@conceptus.no

TEKNAKSJONERIE
NY FASADE ØST
TIL C
Bjørnemyrveien 18 (22)
1453 Bjørnemyr

TEKNAKSJONERIE
NYTT TERRENG
TIL C
Bjørnemyrveien 18
1453 Bjørnemyr

Oppr. Brev 13 av
11/10/2010
TEKNET AV
Jakob Bjørndal
VERSJON
1
DATO
20.05.2025
SIST AV
JRM
PÅRIST/TERRENG
A2



--- EKISTERENDE TERRENG
— NYTT TERRENG
- - - - - GJENOMSNITTIG TERRENG RUNDT BULG (P16)

E-4 NY FASADE NORD OG SYD

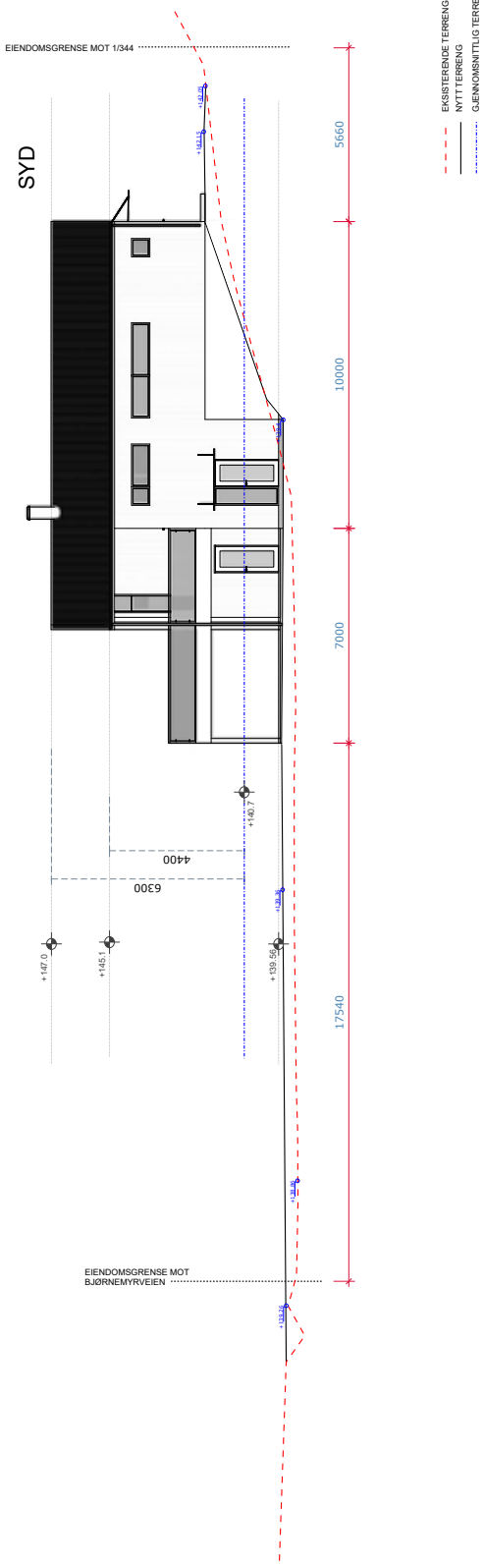
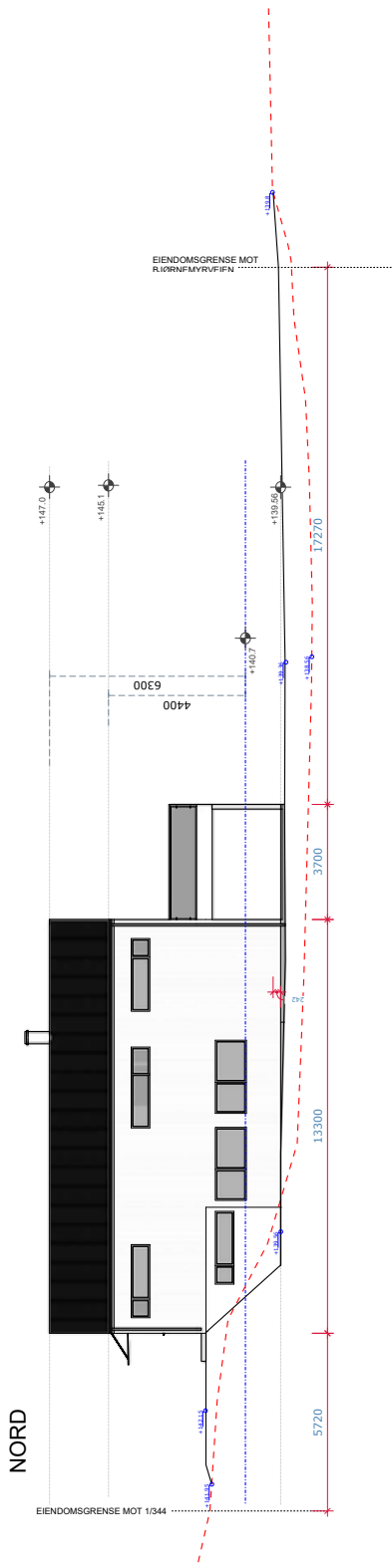
SKALA 1:100

KONSEPTHUS AS
Kontor
Kortveg 11
1450 NESODDEN
post@konseptus.no

TEKNAKADREI:
Byggherrens
Bjørnemyrveien 18 (22)
1453 Bjørnemyr

TEKNAKADREI:
Nabing Habitat
Bjørnemyrveien 18
1453 Bjørnemyr

Grønt Bui Sør
1110121010
TEGNER AN:
Jakob Bøndal
VIRSLON
1
20.06.2025
MÅL 1
RITT
PÅRISTENREISE
A2



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 1, Bruksnr 1012 **Kommune:** 3212 Nesodden

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	24.10.2025	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	613,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

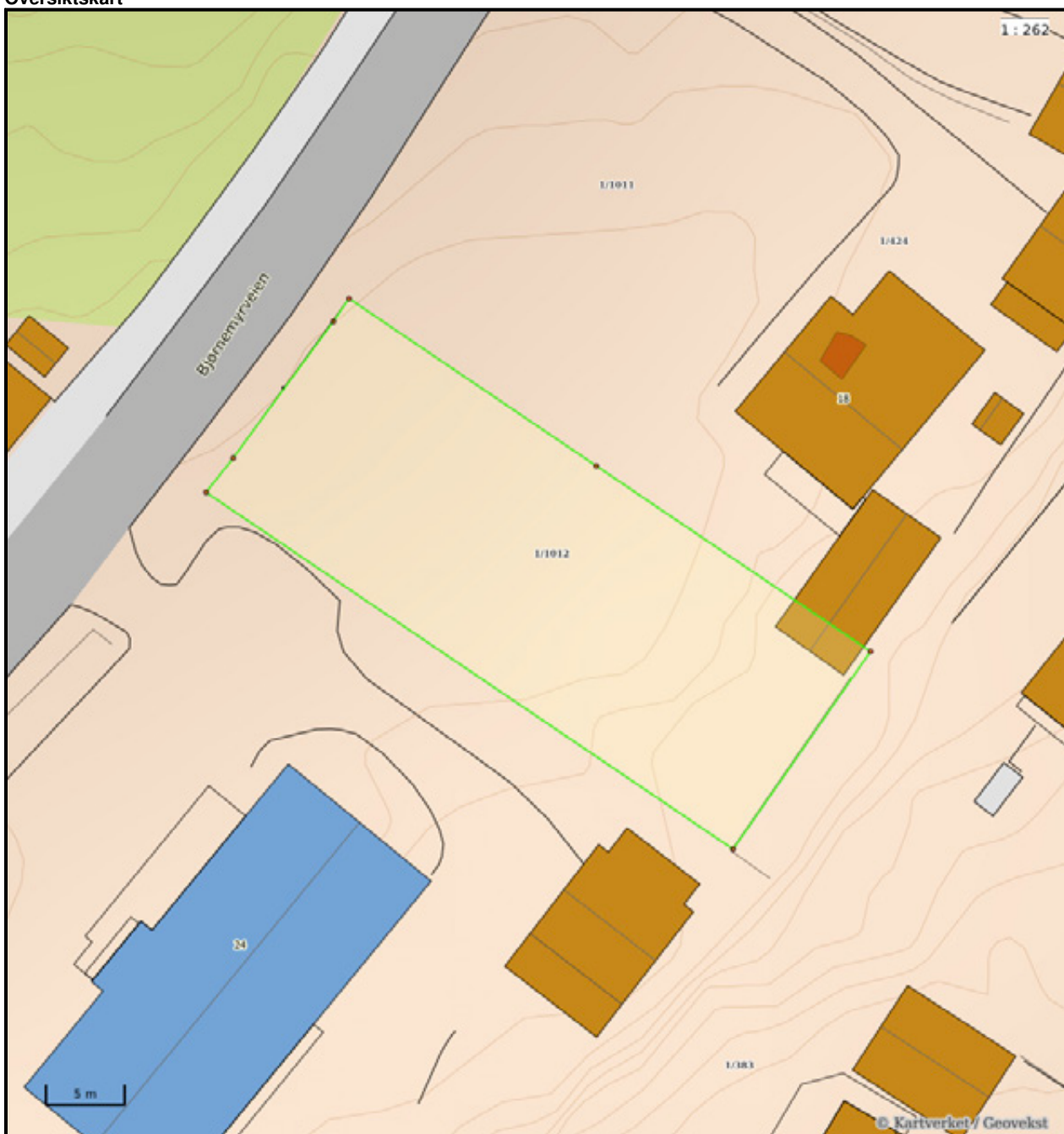
Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.09.2025	Avgiver	3212/1/424	-613,0
	Matrikkelført:	14.10.2025	Berørt	3212/1/62	0,0
			Berørt	3212/1/344	0,0
			Berørt	3212/1/383	0,0
			Berørt	3212/1/425	0,0
			Berørt	3212/1/1011	0,0
			Mottaker	3212/1/1012	613,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 - 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 - 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

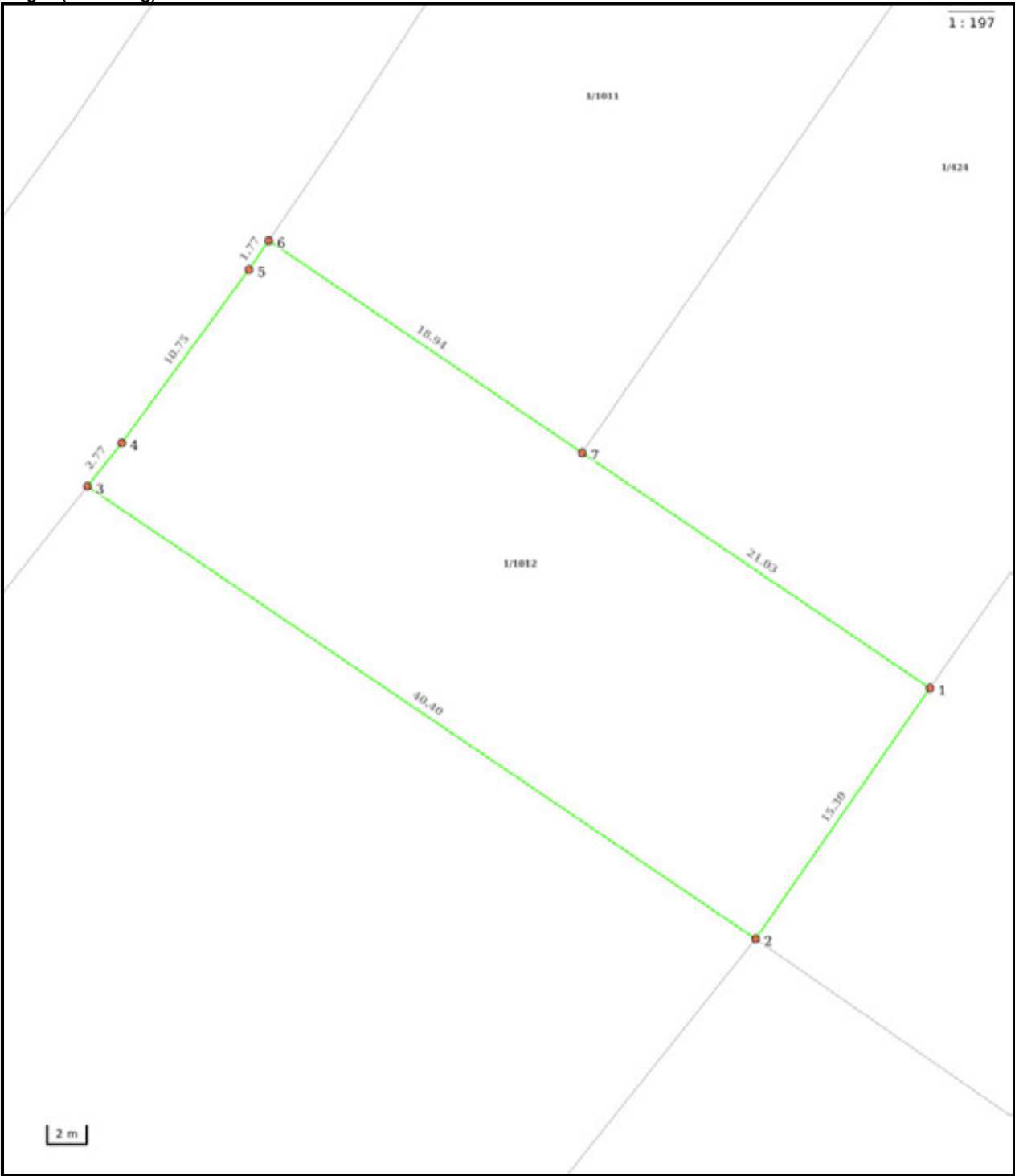
- | |
|------------|
| — Vannkant |
| — Veikant |

- | |
|--------------------------|
| Fiktiv / Teigdelers |
| Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| ▲ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | |
|------------|
| — Vannkant |
| -- Veikant |

- | |
|-----------------------|
| Fiktiv / Teigdel |
| Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

Areal: 613,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 985,41	591 996,75	15,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 633 972,11	591 989,19	40,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 633 991,65	591 953,83	2,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 633 993,97	591 955,35	10,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 634 003,18	591 960,90	1,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 634 004,72	591 961,76	18,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 633 995,57	591 978,34	21,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Tomt C

Estimert tilbud:

Bjørnemyrveien 18c

Pris er 1 bolig på tomt C

MESTERHUS



Drøbak den 18.08.25

**Estimerte priser på tillegg utover huspris på
hustypen Nordstrand skråtomt.**

	eks mva	ink mva
Pris etter Mesterhus sin standard kalkyle (katalogpris Nordstrand skråtomt)	kr 4 192 135,00	kr 5 240 168,75
Prisen vil bli indeksregulert frem til evt byggestart. Prislistens indeks er pr Juli 2025	kr -	
Ved evt endringer/omtegning fra kataloghus vil det bli tillegg for dette (tegne/prosjektering arbeider) Estimert pris, avhengig av hvor mye endringer man ønsker	kr 20 000,00	kr 25 000,00
Underleverandører: (kun estimerte priser)	eks mva:	ink mva
Grave/spreng arbeid: ESTMERT PRIS (avhenger av tomteforhold,vann/avløp og strøm) (ikke fått pris enda) (utomhus er ikke med)	kr 600 000,00	kr 750 000,00
Rørlegger: utv stikkledning/påkobling komunalt anlegg	kr 25 000,00	kr 31 250,00
Evt div oppgradering av utstyr	kr 50 000,00	kr 62 500,00
Overvannsberegninger.	kr 15 000,00	kr 18 750,00
Elektrikker: varmekabler + div ekstra oppgradering	kr 60 000,00	kr 75 000,00
Flislegger: oppgradering til flis på vegg. ESTIMERT pris	kr 160 000,00	kr 200 000,00
Kjøkken oppgradering.	kr 100 000,00	kr 125 000,00
3 parts kontroll av våtrom og tetthet (skal bestilles av kunde!)	kr 10 000,00	kr 12 500,00
15% administrasjonspåslag på underleverandører.	kr 153 000,00	kr 191 250,00
Tømrerarbeid:	eks mva:	ink mva
Omtegnet kostnader på utførelse:		
Utvidelse terrasse ca 30m2(Carport)	kr 114 000,00	kr 142 500,00
Rekkverk terrasse glass topmontert.	kr 40 000,00	kr 50 000,00

Tomt C

	Kostnader Sportsbod. Betong på gulv, halv isolert bod (uten overfalebehandling innvendig)	kr	58 900,00	kr	73 625,00
	Takoverbygg over dør. 1 ekstra. (glass)	kr	15 000,00	kr	18 750,00
	Tett tak. delvis over terrasse. (3,3m x 3m)	kr	36 000,00	kr	45 000,00
	Endring av vinduer/dører sees på senere. Estimert ekstra kostnader.	kr	20 000,00	kr	25 000,00
	Sum endringer UE og tømrer:	kr	1 456 900,00	kr	1 821 125,00
	Sum totalt eks mva			kr	5 669 035,00
	25 % mva			kr	1 417 258,75
	Totalpris inkl mva			kr	7 086 293,75

Andre kostnader som vi ikke har med:

Tilkobling av støm faktureres direkte til kunde fra elvia.	estimert	kr	35 000,00
Tilkobling av VA (tilkoblingsavgift)	estimert	kr	80 000,00
Kommunale avgifter og byggesaksgebyrer faktureres direkte til kunde	estimert	kr	42 000,00

Dette er kun estimerte priser for å få en nogenlunde oversikt på kostnader på et komplett ferdig hus. Dette er ikke bindende pris. Vi må ha møte med dere på kvaliteter og vite grunnforhold med mer før vi kan låse noen priser.

Vennlig hilsen
Frank Kristiansen AS

William Baltzersen

Transport

	Oslo Gardermoen	1 t 14 min 
	Sunnaas	4 min 
	Bjørnemyrveien 24 - Nesodden kommunemin	8 min 
	Håkonskastet 25 Nesodden kommune	8 min 

Varer og tjenester

	Rema 1000 Nesodden	3 min 
	Coop Prix Bjørnemyr	8 min 
	Tangen Senter	6 min 
	Vinterbro Senter	28 min 
	Apotek 1 Nesodden	4 min 
	Vitusapotek Nesodden	6 min 
	Nesodden Vinmonopol	6 min 

Sport og trening

	Bjørnemyr skole	10 min 
	Alværn ungdomsskole	20 min 
	Energihuset Treningssenter	9 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 9.2

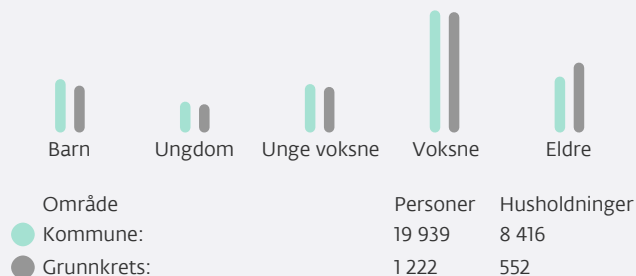
Naboskapet

Godt vennskap 7.5

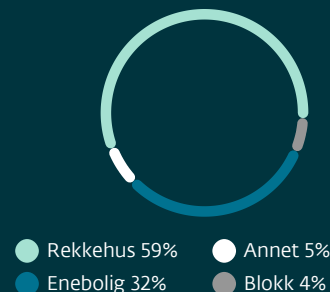
Kvalitet på skolene

Veldig bra 8.9

Befolkning



Boligmasse

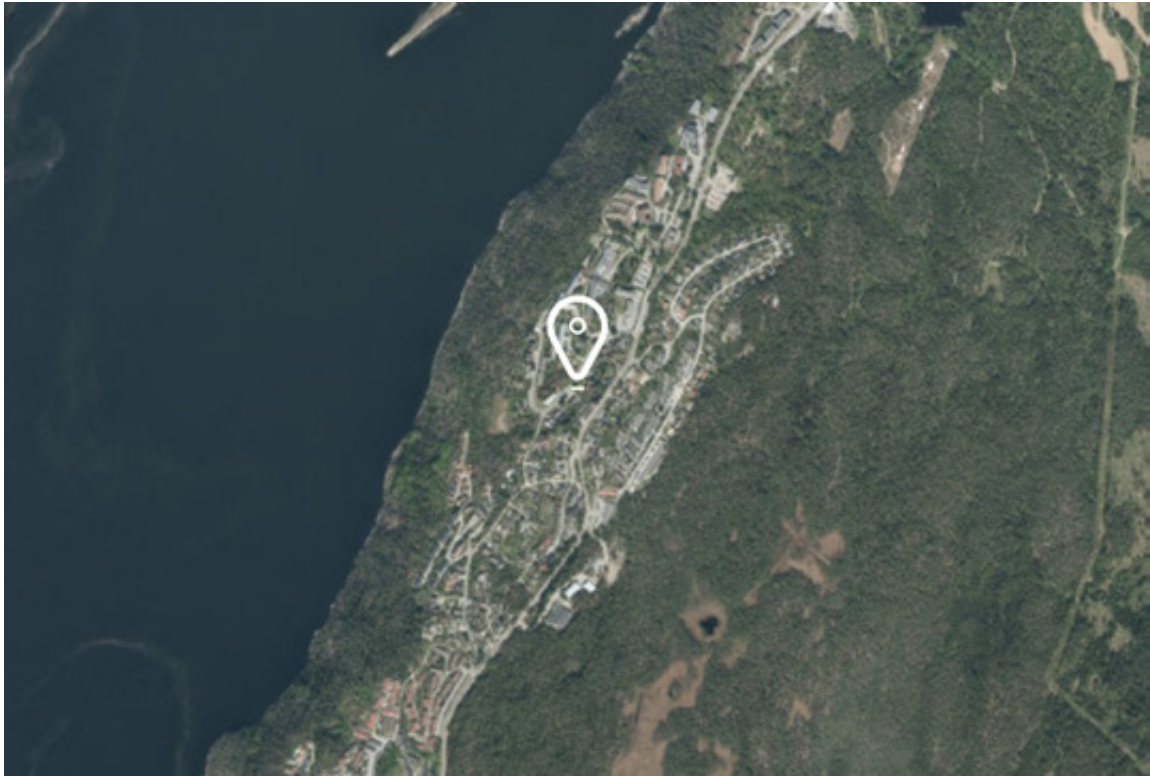


Skoler, barnehager

	Nivå	Klasser /avd	Kapasitet (barn)	Avstand
Bjørnemyr skole	1-7 KL	12 KL	208	9 min 
Nesoddtangen skole	1-7 KL	28 KL	584	6 min 
Alværn ungdomsskole	8-10 KL	24 KL	314	18 min 
Tangenåsen ungdomsskole	8-10 KL	23 KL	294	6 min 
Nesodden videregående skole	-	-	750	8 min 
Frogn videregående skole	-	-	426	24 min 
Sunnhagen barnehage	1-5 ÅR	-	45	6 min 
Bjørnemyr barnehage	1-5 ÅR	-	28	10 min 
Vestsiden barnehage	1-5 ÅR	-	40	16 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Nye arealbegreper

1. november 2023 lanserte Standard Norge ny standard for areal- og volumberegninger av bygg (NS 3940 2023). Dette betyr blant annet at begrepene P-rom og S-rom forsvinner. Ved boligsalg er det bruksareal som vil angi boligens størrelse. Bruksareal deles opp i ulike kategorier.

De nye begrepene for arealmål skal benyttes i markedsføring av bolig fra og med 1. januar 2024, men det er lagt opp til en overgangsordning.

Overgangsordningen medfører at man en stund fremover vil møte på både gamle og nye arealbegreper. I de tilfeller hvor oppdraget med megler er inngått før 1. januar og det ikke er utarbeidet tilstandsrapport med nye arealbegreper, kan arealopplysninger i henhold til gammel standard fortsatt benyttes så lenge oppdraget løper. Ved fornyelse av oppdraget etter 1. januar 2024 må nye arealbegreper benyttes. Prosjekterte boliger har egne regler og skal markedsføres med nye arealbegreper dersom de legges ut for salg etter 1. januar 2024.

Der det foreligger tilstandsrapport er det viktig at interessenter, før bud inngis, setter seg inn i informasjon i rapporten om arealene.

De nye arealbegrepene:

BRA-i	Internt bruksareal	Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
BRA-e	Eksternt bruksareal	Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
BRA-b	Innglasset balkong	Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
BRA totalt	Totalt bruksareal	Ovenstående bruksareal summert.
TBA	Terrasse- og balkongareal	Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.
ALH	Areal med lav himlingshøyde	Ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde og arealer som allerede er medregnet i BRA skal ikke regnes med i ALH.
GUA	Gulvareal	BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

Forbrukerinformasjon:**Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022**

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Oversikt over løsøre og tilbehør

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varme pumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fast montert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 800**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 200**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 17 300**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 700/5 200/6 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

Scann QR-koden for å lese mer om hvilke typer feil og mangler som kan oppstå, samt eksempler på saker HELP mottar.



Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort vil at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Viktig om budgivning

Dette bør du vite om budgivning når du skal legge inn bud på en eiendom dnb eiendom formidler.

(Nedenstående er basert på kravene i eiendomsmeglingsforskriftens §§ 6-2 og 6-3)

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

For å sikre at du ikke "glipper" i budrunden på grunn av formelle feil, må du følge disse reglene:

- Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud. Budet må ha tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.
- Det første budet skal inngis på DNB Eiendoms budskjema, påført din signatur. Der skal referanse til salgsoppgaven for eiendommen fremkomme.
- Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk bud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Du kan velge mellom følgende når du skal sende inn bud: Lever direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på eiendommens side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.
- Du har selv ansvaret for at ditt bud kommer frem til megleren. Megleren vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megleren for å sjekke om budet er mottatt.

- Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megleren, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling §6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. Forøvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

For øvrig vises det til «Bransjenorm for budgivning» på DNB Eiendoms budskjema. Bransjenormen gir deg også informasjon som er viktig å sette seg inn i før du gir bud.



DNB Eiendom v/ Fredrik Haaker presenterer tomt med fin beliggenhet på Nesoddens vestside. Illustrasjonsfoto.



Illustrasjonsbilde av enebolig med totalt BRA på ca. 215 m². Tomt C er den som sees nærmest i bildet.



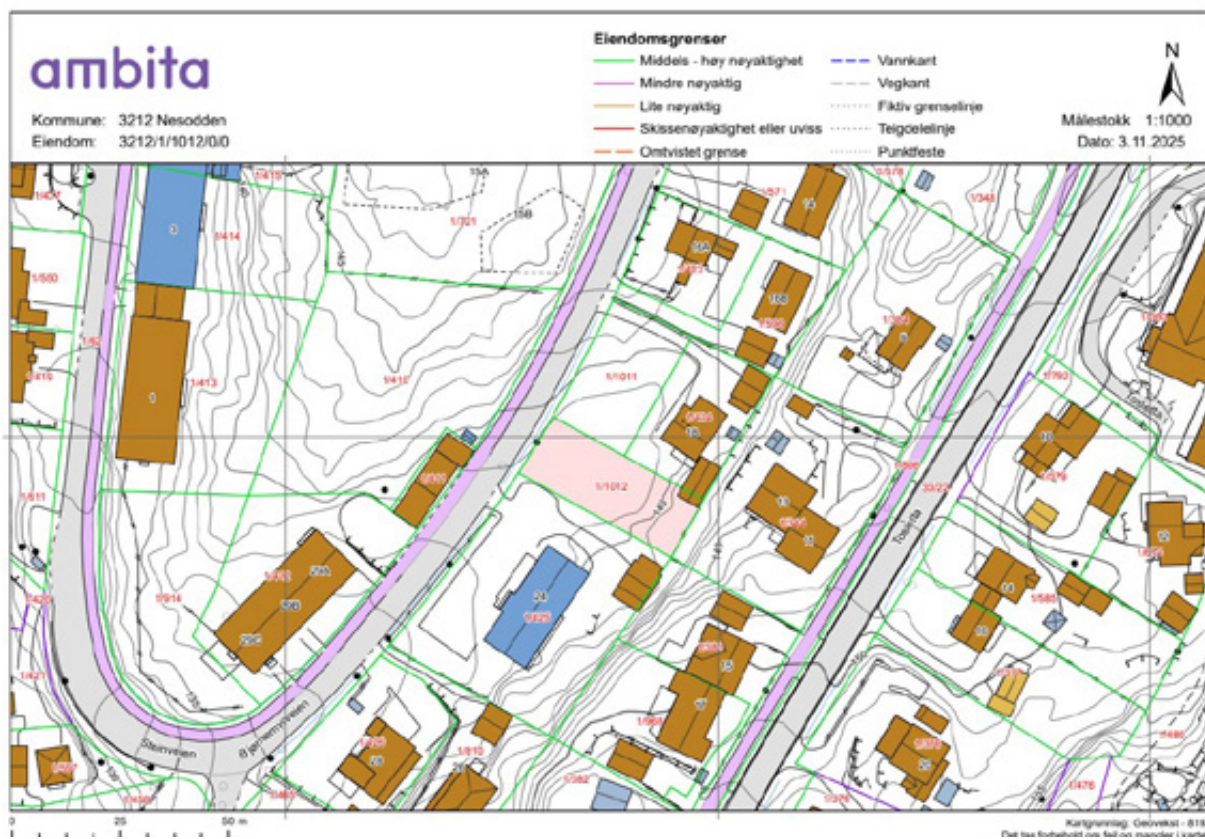
Det er også utskilt en annen tomt B, som sees nærmest bildet. Illustrasjonsfoto.



Denne inntegnede husmodellen har carport for 2 biler under veranda som er på ca. 35 m². Husmodellen heter "Nordstrand" og er fra Mesterhus. Illustrasjonsfoto.



Her kan muligens din boligdrøm om nybygget enebolig, oppfylles.



Eiendomsgrenser for tomten.

Bud på eiendommen

Oppdragsnummer: 213250191

Adresse: 3212-1/1012, 1453 BJØRNEMYR
gnr. 1, bnr. 1012 i Nesodden kommune

Kontaktperson: Fredrik Haaker

Tlf: 91110218

Undertegnede 1: _____

Fødselsnummer: _____

Undertegnede 2: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnr: _____

E-post 1: _____

E-post 2: _____

Tlf 1: _____ Tlf 2: _____ Hjem tlf: _____

Gir herved bindende bud stort, kr _____
på overnevnte eiendom med tillegg av
omkostninger.

kroner _____

FINANSIERINGSPLAN:

Lånegiver: _____

Kontaktperson: _____

Egenkapital: _____

Tlf: _____

Kr _____

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER:

Ønsket overtagelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den _____ kl. _____

Dersom annet ikke er angitt, gjelder budet til kl. 15.00(akseptfrist)

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig, og behandler personopplysninger som er nødvendig i en eiendomshandel/-transaksjon. DNB Eiendom benytter informasjonen du oppgir i budskjemaet for å registrere ditt bud, sjekke finansiering, formidle og avholde budrunde. Kjøpekontrakt kan bli delt med kjøpers bankforbindelse.

Vi innhenter nødvendige og lovpålagte personopplysninger fra deg og tredjeparter, slik at vi kan oppfylle avtale og ivareta lovpålagte krav, herunder hvitvaskingsregelverket. Vi vil også kunne dele nødvendig informasjon med tredjeparter. Vi benytter din kontaktinformasjon for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere. Besvarelse av undersøkelsen er anonym.

Les mer om hvordan vi behandler personopplysninger, herunder dine rettigheter til bl.a. innsyn, retting og sletting på www.dnbeiendom.no/om-oss/personvern

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 10.11.2025. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.



Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Sted/dato _____ Budgiverens underskrift _____ Budgiverens underskrift _____

Legg ved legitimasjon her

Legg ved legitimasjon her

DNB Eiendom