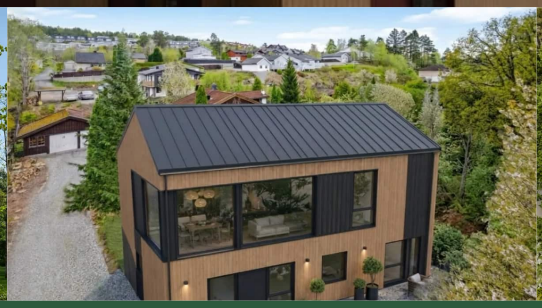
TOMTLY

Tomteanalyse og salg

20. november 2026









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

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.

~~605 m²~~ ~~kr 2 500 000~~ ~~GNR 1 / BNR 1011~~

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 fem leverandører (Hedalm-Anebyhus, Älvsbyhus, ABChus, Mesterhus og Blink Hus) og beregnet fullstendig totalbudsjett for hver, inkludert tomt, dokumentavgift, grunnarbeider, frakt, kommunale gebyrer, byggestrøm og uavhengig kontroll. Grunnarbeidene er estimert til kr 700 000 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, estimat kr 700 000
- 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. Dette er et etablert boligstrøk omgitt av skog og natur, med 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.

Alle 8 husmodeller visualisert på tomten

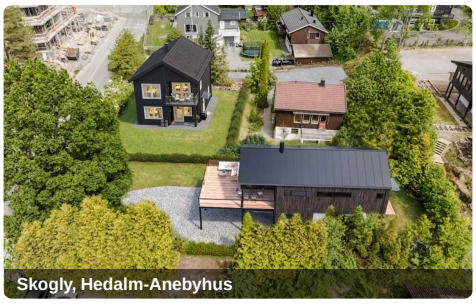
KI-genererte illustrasjoner som viser utvalgte husmodeller plassert på den faktiske tomten. Bildene er ment som illustrasjoner, endelig utseende avhenger av valgt husmodell og prosjektering.


Kongsvik, Blink Hus (eksteriørrender)


Kongsvik saltak, illustrasjon luftfoto


Kongsvik, illustrasjon flat vinkel


Kongsvik pulttak, alternativ vinkel


Skogly, Hedalm-Anebyhus


Emilie, ABChus


Vindy, ABChus


Lasse, Älvsbyhus

Analyserte husmodeller

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 m²	BYA m²	Totalbudsjett	Est. boligverdi	Sov	Bad	Hybel
Skogly *	Hedalm-Anebyhus	137	81	kr 7 684 000	kr 9 590 000	4	2	-
Lasse	Älvsbyhus	96	79	kr 6 135 000	kr 6 720 000	1	1	-
Vindy	ABChus	107	0	kr 7 606 000	kr 8 560 000	3	1 + WC	-
Emilie	ABChus	140.2	0	kr 8 516 000	kr 9 800 000	4	1 + WC	-
Nordstrand	Mesterhus	132	0	kr 9 006 000	kr 9 900 000	4	2	-
Kongsvik	Blink Hus	126.9	81	kr 8 286 000	kr 10 000 000	4	2	Ja

* 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 **406 03 908**

E-post **jakob@tomtly.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 · jakob@tomtly.no · 406 03 908