



TOMTESTØRRELSE

847 m²

MAKS GESIMSHØYDE

8,5 m

PRIS

kr 1 000 000

MAKS ETASJER

2

DOKUMENTAVGIFT (2,5 %)

kr 25 000

KOMMUNALT VA

Ja – tilgjengelig i vei

MAKS BYA

30 % = 254 m²

ADKOMST

Via Brøttenga (blindvei)**TOMTEKONSULENTENS ANBEFALING**

Brøttenga 23 er en velplassert boligtomt i et etablert boligfelt i Brårud, Nes kommune. Kommunalt VA tilgjengelig, gangavstand til skole og barnehage, og 25 min til Gardermoen.

Brøttenga 23 er en boligtomt på 847 m² beliggende i et etablert boligfelt i Brårud, Nes kommune. Tomten er del av et etablert nabolag med eksisterende infrastruktur, og kommunalt vann og avløp er tilgjengelig i veien. Adkomst via Brøttenga – en blindvei som gir et rolig og trygt bomiljø. Regulert til boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse med 30 % BYA, som på 847 m² gir 254 m² tillatt bebygd areal. Tomtly har analysert 15 husmodeller fra seks ulike leverandører og beregnet fullstendig totalbudsjett inkludert grunnarbeider, kommunale gebyrer, VA-tilknytning og mer. Totalbudsjett varierer fra kr 4,9 til 6,3 MNOK avhengig av valgt husmodell.

NØKKELFAKTA

TOMTESTØRRELSE 847 m²	PRIS kr 1 000 000	DOKUMENTAVGIFT (2,5 %) kr 25 000	MAKS BYA 30 % = 254 m²
MAKS GESIMSHØYDE 8,5 m	MAKS ETASJER 2	KOMMUNALT VA Ja – tilgjengelig i vei	ADKOMST Via Brøttenga (blind-vei)
GNR / BNR 32/110, Nes	POSTNUMMER 2162 Brårud		

FORDELER OG MULIGHETER

Etablert boligfelt – enkel saksbehandling i Nes kommune

847 m² – 30 % BYA gir 254 m² tillatt bebygd areal

Gangavstand til skole, barnehage og bussholdeplass

Kommunalt vann og avløp tilgjengelig i vei

15 husmodeller fra 6 leverandører – totalbudsjett fra kr 4,9 MNOK

25 min til Gardermoen, 50 min til Oslo via E6

REGULERINGSBESTEMMELSER

Tomten er regulert til boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse etter kommuneplanens arealdel for Nes. Maks utnyttelsesgrad er 30 % BYA, som på 847 m² gir 254 m² tillatt bebygd areal. Maksimal gesimshøyde er 8,5 m og maks 2 etasjer. Adkomst via Brøttenga blindvei.

Plan	Maks BYA	Maks gesimshøyde	Maks etasjer
Kommuneplanens arealdel – Nes	30%	8.5 m	2

BELIGGENHET OG NABOLAG

Brøttenga 23 ligger i et etablert boligfelt i Brårud, Nes kommune. Brårud er et lite og rolig tettsted med enkel tilgang til Gardermoen (ca. 25 min) og Oslo via E6 (ca. 50 min). Buss mot Nes og Gardermoen er ca. 400 m unna. Brårud skole og barnehage er i gangavstand. Dagligvare finnes i nærområdet. Rik tilgang til skog og turterreng rett ved tomten, med skiløyper om vinteren.

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.

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
Åse	Älvsbyhus	135	90	kr 4 874 000	kr 5 400 000	3	1 + WC	–
Fanny	Älvsbyhus	135	88	kr 5 030 000	kr 5 400 000	3	1	–
Lilly	ABCChus	144	92	kr 5 580 000	kr 6 480 000	3	1 + WC	–
Nelly	ABCChus	161	100	kr 5 880 000	kr 7 245 000	4	1 + WC	–
Nordstrand	Mesterhus	158	97	kr 5 580 000	kr 7 110 000	4	2	–
Signatur 305	Mesterhus	175	105	kr 5 980 000	kr 7 875 000	4	2	–
Mira	Nordbohus	170	100	kr 6 280 000	kr 7 650 000	4	2	–
Komplett	Nordbohus	149	92	kr 5 980 000	kr 6 705 000	4	2	–
Perla	Norgeshus	157	96	kr 5 680 000	kr 7 065 000	4	2	–
Rognheim	Norgeshus	146	90	kr 5 480 000	kr 6 570 000	4	2	–
Haugli	Norgeshus	165	100	kr 5 630 000	kr 7 425 000	4	2	–
Selvik	Systemhus	165	102	kr 5 880 000	kr 7 425 000	4	2	–
Trend	Systemhus	141	88	kr 5 380 000	kr 6 345 000	3	2	–
Rønningen *	Hedalm-Anebyhus	150	91	kr 6 128 000	kr 6 750 000	4	1	–
Lyris *	Hedalm-Anebyhus	155	88	kr 6 288 000	kr 6 975 000	4	1	–

* 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

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