TOMTLY

Tomteanalyse og salg

3. november 2026









TOMTESTØRRELSE
564 m²

PRIS
kr 2 300 000

DOKUMENTAVGIFT (2,5 %)
kr 57 500

MAKS BYA
30 % = 169 m²

MAKS GESIMSHØYDE
9 m

MAKS ETASJER
2

KOMMUNALT VA
Ja, inkl. i grunnarbeider kr 600 000

KOMMUNALE GEBYRER
kr 29 300

TOMTEKONSULENTENS ANBEFALING

Gamle Dalsveg 16 A i Maura er en sjelden mulighet: fradelt boligtomt med komplett dokumentasjon, stabil grunn bekreftet av geotekniker, og kommunalt VA tilgjengelig.

Gamle Dalsveg 16 A er en fradelt boligtomt på 564 m² beliggende i et etablert boligområde i Maura, Nannestad kommune. Tomten er fradelt fra gnr. 148, bnr. 76, og vedtak om fradeling ble fattet av Nannestad kommune. Geoteknisk rapport er utarbeidet og bekrefter stabile grunnforhold, til tross for at tomten ligger i et område som er kartlagt som kvikkleire-aktsomhetsområde. Kommunalt vann og avløp er bekreftet tilgjengelig. Grunnarbeider med utvendig vann og avløp er estimert til kr 600 000, og kommunale gebyrer til kr 29 300. Avkjøringstillatelse fra Gamle Dalsveg foreligger, med delt innkjørsel med naboeiendom. Tomten er regulert til boligbebyggelse med 30 % BYA (169,2 m² tillatt på denne tomten). Tomtly har analysert 15 husmodeller fra seks leverandører (Norgeshus, Nordbohus, ABChus, Mesterhus, Blink Hus og Hedalm-Anebyhus) og beregnet fullstendig totalbudsjett for samtlige.

NØKKELFAKTA

TOMTESTØRRELSE	564 m²
PRIS	kr 2 300 000
DOKUMENTAVGIFT (2,5 %)	kr 57 500
MAKS BYA	30 % = 169 m²
MAKS GESIMSHØYDE	9 m
MAKS ETASJER	2
KOMMUNALT VA	Ja, inkl. i grunnarbeider kr 600 000
KOMMUNALE GEBYRER	kr 29 300
GEOTEKNISK RAPPORT	Utarbeidet, stabil grunn
AVKJØRINGSTILLATELSE	Foreligger (delt innkjørsel)
FRADELING	Vedtatt av Nannestad kommune
GNR / BNR	148/166, Nannestad
POSTNUMMER	2032 Maura

FORDELER OG MULIGHETER

- Fradeling vedtatt av Nannestad kommune, komplett dokumentasjon
- Geoteknisk rapport foreligger, stabil grunn bekreftet
- Kommunalt VA tilgjengelig, grunnarbeider med utvendig VA estimert til kr 600 000
- Avkjøringstillatelse foreligger (delt innkjørsel)
- 15 husmodeller fra 6 leverandører, totalbudsjett fra kr 6,6 MNOK
- Grunnmur inkludert i prisen hos 5 av 7 leverandører
- 12 min til Jessheim, 30 min til Oslo via E6
- Etablert boligstrøk med barnehage, skole og dagligvare nærby

REGULERINGSBESTEMMELSER

Tomten er regulert til boligbebyggelse - frittliggende enebolig etter kommuneplanens arealdel for Nannestad 2024-2040. Maks utnyttelsesgrad er 30 % BYA, som på denne tomten på 564 m² gir ca. 169 m² tillatt bebygd areal. Maksimal gesimshøyde er 9 m og maks 2 etasjer. Planbestemmelsene stiller krav til uteoppholdsareal og parkering.

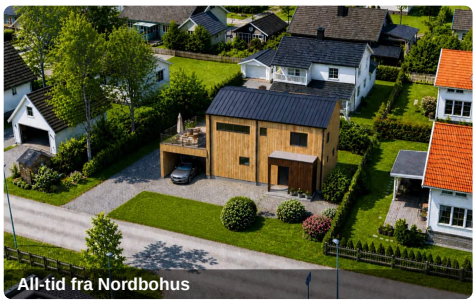
Plan	Maks BYA	Maks gesimshøyde	Maks etasjer
Kommuneplanens arealdel - Nannestad 2024-2040	30%	9 m	2

BELIGGENHET OG NABOLAG

Gamle Dalsveg 16 A ligger i et rolig og etablert boligstrøk i Maura, Nannestad kommune. Maura er et voksende tettsted øst for Jessheim med enkel tilgang til E6. Bussholdeplass med ruter mot Jessheim og Oslo er ca. 400 m unna. Maura skole (1.-7. trinn) ligger 700 m unna (9 min gange). Dagligvare og servicetilbud i Maura sentrum 600 m unna (8 min gange). Skog og turterreng i nærområdet. Med bil er det ca. 12 min til Jessheim storsenter og kollektivknutepunkt, og ca. 30 min til Oslo via E6.

Alle 14 husmodeller visualisert på tomten

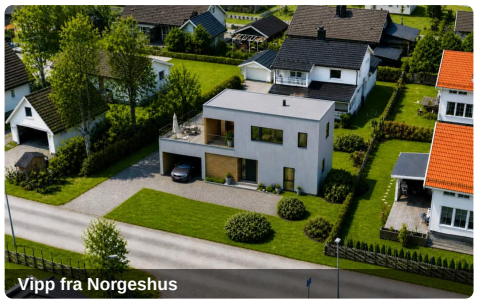
KI-genererte illustrasjoner som viser utvalgte husmodeller plassert på den faktiske tomten. Bildene er ment som illustrasjoner, endelig utseende avhenger av valgt husmodell og prosjektering.


All-tid fra Nordbohus

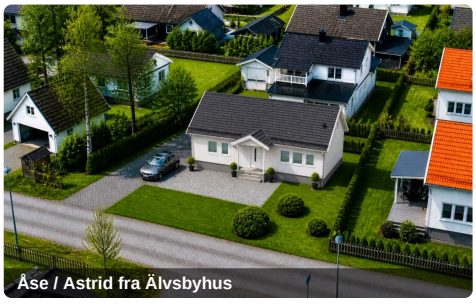

Lilly fra ABChus

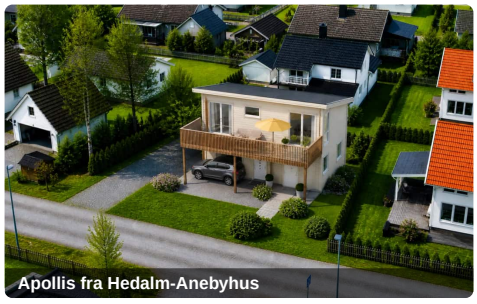

Nelly fra ABChus


Perla fra Norgeshus

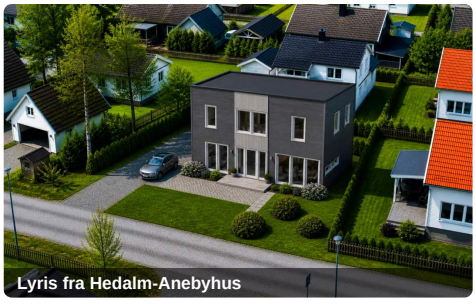

Vipp fra Norgeshus


Fanny fra Älvsbyhus


Åse / Astrid fra Älvsbyhus


Apollis fra Hedalm-Anebyhus


Frankis fra Hedalm-Anebyhus


Lyris fra Hedalm-Anebyhus


Fiks fra Norgeshus


Stolt fra Norgeshus


Rognheim fra Norgeshus


Rønningen fra Hedalm-Anebyhus

Analyserte husmodeller

Totalbudsjett inkl. tomt, dokumentavgift, grunnarbeider, frakt, kommunale gebyrer og tilkoblingsavgifter (alle estimater inkl. mva). * = Grunnmur ikke inkl. i husmodellpris.

Husmodell	Leverandør	BRA m²	BYA m²	Totalbudsjett	Sov	Bad	Hybel
Stolt	Norgeshus	113	19	kr 6 674 300	3	1	-
Dråpen Moderne	Norgeshus	140	24	kr 7 736 300	3	2	-
Perla	Norgeshus	157	24	kr 7 872 300	4	2	-
Vipp	Norgeshus	151	28	kr 8 399 300	4	1 + en-suite	-
Komplett	Nordbohus	149	22	kr 8 364 300	3	2	-
Vindy på to plan	ABChus	107	17	kr 6 950 300	3	2	-
Noomi	ABChus	143	23	kr 7 500 300	3	2	-
Nelly	ABChus	171	24	kr 8 146 300	5	2	-
Nordstrand	Mesterhus	158	21	kr 8 220 300	3	2	-
Drøbak	Mesterhus	179	25	kr 8 980 300	4	2	-
Kongsvik	Blink Hus	127	21	kr 7 710 300	4	2	Ja
Apollis *	Hedalm-Anebyhus	137	20	kr 6 738 300	3	1 + WC	-
Frankis *	Hedalm-Anebyhus	146	22	kr 7 358 300	4	1	-
Rønningen *	Hedalm-Anebyhus	150	23	kr 7 548 300	4	1	-
Lyris *	Hedalm-Anebyhus	155	22	kr 7 718 300	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.
Alle beløp er estimater og kan avvike fra faktiske kostnader.

TILGJENGELIG DOKUMENTASJON

› Situasjonsplan	https://tomtly.no/documents/gamle-dalsveg-16/situasjonsplan.pdf
› Vedtak om fradeling	https://tomtly.no/documents/gamle-dalsveg-16/vedtak-fradeling.pdf
› Geoteknisk rapport	https://tomtly.no/documents/gamle-dalsveg-16/geoteknisk-rapport.pdf
› VA-kart	https://tomtly.no/documents/gamle-dalsveg-16/va-kart.pdf
› DOK-analyse (naturfare og grunnforhold)	https://tomtly.no/documents/gamle-dalsveg-16/dok-analyse.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