



TOMTESTØRRELSE

**1 000 m<sup>2</sup>**

MAKS GESIMSHØYDE

**9 m**

PRIS

**kr 950 000**

MAKS ETASJER

**2**

DOKUMENTAVGIFT (2,5 %)

**kr 23 750**

REGULERING

**Boligbebyggelse – frit-  
tliggende**

MAKS BYA

**30 % = 300 m<sup>2</sup>**

KOMMUNALT VA

**Ja – tilgjengelig i vei**

## TOMTEKONSULENTENS ANBEFALING

Myllavegen 58 er en fradelt boligtomt med lav reguleringsrisiko og avklart infrastruktur – klar for byggesøknad.

Myllavegen 58 er en fradelt boligtomt på 1 000 m<sup>2</sup> i Grua, Lunner kommune. Tomten har en svak helning mot sørvest som gir spennende byggemuligheter; skråning og terreng åpner for sokkeletasje, underetasje og naturlig lysinnfall fra vest. Kommunalt vann og avløp er tilgjengelig i veien rett utenfor tomten, og tilkoblingspunkter er avklart. Avkjøringstillatelse fra kommunen foreligger, og fradeling er vedtatt etter normal saksbehandling. Reguleringsformålet er boligbebyggelse – frittliggende enebolig – med 30 % BYA, som gir 300 m<sup>2</sup> tillatt bebygd areal på denne tomten. Det er reguleringsmessig rom for å bygge tomannsbolig, noe som gir ekstra investeringspotensial. Tomtly har analysert 12 husmodeller fra seks ulike husleverandører og beregnet fullstendig totalbudsjett for hver, inkludert grunnarbeider, kommunale gebyrer, tilkoblingsavgifter og mer.

## NØKKELFAKTA

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <b>TOMTESTØRRELSE</b><br><b>1 000 m<sup>2</sup></b> | <b>PRIS</b><br><b>kr 950 000</b>                     | <b>DOKUMENTAVGIFT (2,5 %)</b><br><b>kr 23 750</b>           | <b>MAKS BYA</b><br><b>30 % = 300 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>MAKS GESIMSHØYDE</b><br><b>9 m</b>               | <b>MAKS ETASJER</b><br><b>2</b>                      | <b>REGULERING</b><br><b>Boligbebyggelse – frittliggende</b> | <b>KOMMUNALT VA</b><br><b>Ja – tilgjengelig i vei</b> |
| <b>AVKJØRINGSTILLATELSE</b><br><b>Foreligger</b>    | <b>FRADELING</b><br><b>Vedtatt av Lunner kommune</b> | <b>GNR / BNR</b><br><b>134/85, Lunner</b>                   | <b>POSTNUMMER</b><br><b>2742 Grua</b>                 |

## FORDELER OG MULIGHETER

|  |   |
|--|---|
| Fradeling godkjent av Lunner kommune – lav reguleringsrisiko               | Kommunalt vann og avløp i vei – tilkoblingspunkter avklart        |
| Veirett og avkjøringstillatelse foreligger                                 | 12 husmodeller fra 6 leverandører – totalbudsjett fra kr 5,0 MNOK |
| Skrånende tomt – egnet for sokkeletasje med ekstra boareal til lav kostnad | Tomannsbolig er reguleringsmessig mulig (BYA 30 %)                |
| Rolig boligstrøk – skog og turterreng rett utenfor                         | Ca. 40 min til Oslo med bil via E16                               |

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Tomten er regulert til boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse etter kommuneplanens arealdel for Lunner. Maks utnyttelsesgrad er 30 % BYA (bebygd areal), som på denne tomten gir 300 m<sup>2</sup> tillatt bebygd areal. Maksimal gesimshøyde er 9 m over planert terreng, og maks 2 etasjer. Det er reguleringsmessig rom for tomannsbolig.

|   |            |                  |              |
|---|------------|------------------|--------------|
| Plan                                    | Maks BYA   | Maks gesimshøyde | Maks etasjer |
| <b>Kommuneplanens arealdel – Lunner</b> | <b>30%</b> | <b>9 m</b>       | <b>2</b>     |

## BELIGGENHET OG NABOLAG

Myllavegen 58 ligger i et etablert boligstrøk i Grua, Lunner kommune – en liten og rolig tettsted omgitt av skog og natur. Bussholdeplass for rute mot Hønefoss og Oslo er ca. 400 m unna (5 min gange). Grua skole (1.–7. trinn) ligger ca. 650 m unna (8 min gange). Dagligvare finnes i gangavstand (7 min). Rik tilgang til skog og turterreng rett fra tomten. Med bil er det ca. 40 min til Oslo vest via E16, og ca. 20 min til Hønefoss.

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 m<sup>2</sup> BRA. \* = Grunnmur ikke inkl. i husmodellpris.

| Husmodell                  | Leverandør      | BRA m <sup>2</sup> | BYA m <sup>2</sup> | Totalbudsjett | Est. boligverdi | Sov | Bad    | Hybel |
|----------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|---------------|-----------------|-----|--------|-------|
| <b>Nelly Skrå</b>          | ABChus          | 161                | 90                 | kr 6 104 000  | kr 7 245 000    | 4   | 1 + WC | –     |
| <b>Arwen Skrå</b>          | ABChus          | 161                | 115                | kr 6 471 000  | kr 7 245 000    | 4   | 2      | Ja    |
| <b>Wide Skrå</b>           | ABChus          | 193                | 120                | kr 7 290 000  | kr 8 685 000    | 4   | 2      | Ja    |
| <b>Signatur 305</b>        | Mesterhus       | 175                | 105                | kr 5 990 000  | kr 7 875 000    | 4   | 2      | –     |
| <b>Signatur 308</b>        | Mesterhus       | 170                | 100                | kr 6 228 000  | kr 7 650 000    | 4   | 2      | –     |
| <b>Selma med kjeller *</b> | Älvsbyhus       | 180                | 95                 | kr 6 269 000  | kr 7 200 000    | 4   | 2      | –     |
| <b>Skogly *</b>            | Hedalm-Anebyhus | 137                | 85                 | kr 5 359 000  | kr 6 165 000    | 3   | 1 + WC | –     |
| <b>Moholt</b>              | Systemhus       | 155                | 92                 | kr 5 471 000  | kr 6 975 000    | 4   | 2      | –     |
| <b>Mira</b>                | Nordbohus       | 170                | 100                | kr 6 175 000  | kr 7 650 000    | 4   | 2      | –     |
| <b>Samen</b>               | Nordbohus       | 210                | 130                | kr 7 578 000  | kr 9 450 000    | 5   | 2 + WC | –     |
| <b>Haugli</b>              | Norgeshus       | 165                | 100                | kr 5 786 000  | kr 7 425 000    | 4   | 2      | –     |
| <b>Horisont</b>            | Norgeshus       | 250                | 150                | kr 8 517 000  | kr 11 250 000   | 5   | 2 + WC | –     |

\* 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

|   |   |
|---|---|
| › Situasjonsplan                          | <a href="https://tomtly.no/documents/myllavegen-58/situasjonsplan.pdf">https://tomtly.no/documents/myllavegen-58/situasjonsplan.pdf</a>                   |
| › Fradelingsvedtak                        | <a href="https://tomtly.no/documents/myllavegen-58/fradelingsvedtak.pdf">https://tomtly.no/documents/myllavegen-58/fradelingsvedtak.pdf</a>               |
| › Avkjøringstillatelse                    | <a href="https://tomtly.no/documents/myllavegen-58/avkjoringstillatelse.pdf">https://tomtly.no/documents/myllavegen-58/avkjoringstillatelse.pdf</a>       |
| › Kommuneplanbestemmelser                 | <a href="https://tomtly.no/documents/myllavegen-58/kommuneplanbestemmelser.pdf">https://tomtly.no/documents/myllavegen-58/kommuneplanbestemmelser.pdf</a> |
| › DOK-analyse (naturfare og grunnforhold) | <a href="https://tomtly.no/documents/myllavegen-58/dok-analyse.pdf">https://tomtly.no/documents/myllavegen-58/dok-analyse.pdf</a>                         |

## 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