

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 (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.

~~847 m²~~ ~~kr 1 000 000~~ ~~GNR 32 / BNR 110~~

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 5 husmodeller fra fire leverandører og beregnet fullstendig totalbudsjett inkludert grunnarbeider, kommunale gebyrer, VA-tilknytning og mer. Grunnarbeidene er estimert til kr 450 000 inkl. mva for tradisjonell plate på mark, og kr 525 000 for Älvsbyhus, som bygges på kryprom. Totalbudsjett varierer fra kr 5,0 til 6,5 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
- 5 husmodeller fra 4 leverandører, totalbudsjett fra kr 5,0 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.

Alle 0 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.

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
Maja med utleiedel	Älvsbyhus	165	0	kr 5 015 580	kr 6 600 000	4	2 (én per en-het)	Ja
Holmen	Mesterhus	136	0	kr 6 625 580	kr 5 440 000	3	1 bad + WC	-
Fagervik *	Hedalm-Anebyhus	155	0	kr 6 623 580	kr 6 200 000	4	2	-
Reitebo *	Hedalm-Anebyhus	130	0	kr 5 093 580	kr 5 200 000	3	1 bad	-
Havsvik *	Eksjöhus	158	0	kr 0	kr 6 320 000	4	1 bad + 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

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