



TOMTESTØRRELSE

564 m²

MAKS GESIMSHØYDE

9 m

PRIS

kr 2 300 000

MAKS ETASJER

2

DOKUMENTAVGIFT (2,5 %)

kr 57 500

KOMMUNALT VA

Ja – kr 98 824 inkl. mva

MAKS BYA

30 % = 169 m²

GEOTEKNISK RAPPORT

Utarbeidet – stabil grunn

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 med en kjent tilkoblingskostnad på kr 98 824 inkl. mva. 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 34 husmodeller fra syv leverandører – Nordbohus, Norgeshus, ABChus, Mesterhus, Älvsbyhus, Systemhus 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 – kr 98 824 inkl. mva	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 – tilkoblingskostnad kjent (kr 98 824)	Avkjøringstillatelse foreligger (delt innkjørsel)
34 husmodeller fra 7 leverandører – totalbudsjett fra kr 6,2 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

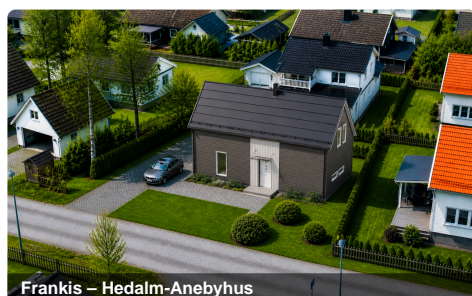
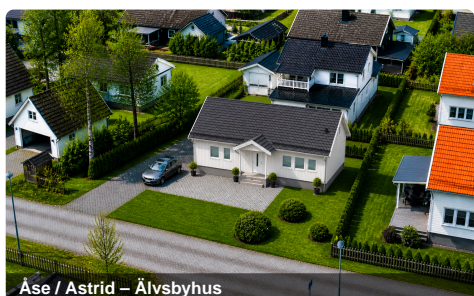
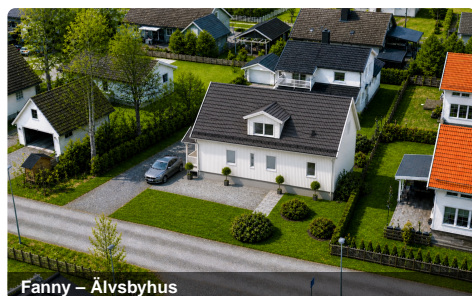
Tomten er regulert til boligbebyggelse – frittliggende enebolig etter kommuneplanens arealdel for Nannestad 2024–2040. Maks utnyttelsesgrad er 30 % BYA, som på denne tomten på 564 m² gir ca. 169 m² tillatt bebygd areal. Maksimal gesimshøyde er 9 m og maks 2 etasjer. Planbestemmelsene stiller krav til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

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 6 240 324	kr 7 155 000	3	1 + WC	–
Astrid	Älvsbyhus	135	90	kr 6 280 324	kr 7 155 000	3	1 + WC	–
Fanny	Älvsbyhus	135	88	kr 6 350 324	kr 7 155 000	3	1	–
Stolt	Norgeshus	113	70	kr 6 459 324	kr 6 554 000	3	1	–
Fiks	Norgeshus	143	90	kr 6 594 324	kr 8 294 000	3	1 + WC	–
Lilly	ABCChus	144	92	kr 6 649 324	kr 8 352 000	3	1 + WC	–
Perla	Norgeshus	157	96	kr 6 701 324	kr 9 106 000	4	2	–
Rognheim	Norgeshus	146	90	kr 6 714 324	kr 8 468 000	4	2	–
Noomi	ABCChus	143	90	kr 6 755 324	kr 8 294 000	3	1 + WC	–
Nordstrand	Mesterhus	158	97	kr 6 790 324	kr 9 164 000	4	2	–
Vipp	Norgeshus	151	95	kr 6 831 324	kr 8 758 000	4	2	–
Apollis *	Hedalm-Anebyhus	137	85	kr 6 904 324	kr 7 946 000	3	1	–
Frankis *	Hedalm-Anebyhus	146	88	kr 7 054 324	kr 8 468 000	4	1	–
Nelly	ABCChus	171	108	kr 7 060 324	kr 9 918 000	4	1 + WC	–
Skansen	Mesterhus	148	92	kr 7 100 324	kr 8 584 000	4	2	–

Husmodell	Leverandør	BRA m ²	BYA m ²	Totalbudsjett	Est. boligverdi	Sov	Bad	Hybel
Dråpen Moderne	Norgeshus	140	88	kr 7 110 324	kr 8 120 000	3	1 + WC	–
Rønningen *	Hedalm-Anebyhus	150	91	kr 7 244 324	kr 8 700 000	4	1	–
Arwen A	ABCChus	169	106	kr 7 311 324	kr 9 802 000	4	2	–
Eden	Norgeshus	161	100	kr 7 385 324	kr 9 338 000	4	2	–
Lyris *	Hedalm-Anebyhus	155	88	kr 7 404 324	kr 8 990 000	4	1	–
Komplett	Nordbohus	149	92	kr 7 470 324	kr 8 642 000	4	2	–
Bias	Nordbohus	145	90	kr 7 500 324	kr 8 410 000	4	2	–
Oslo	Systemhus	110	70	kr 7 511 324	kr 6 380 000	3	1 + WC	–
Trend	Systemhus	141	88	kr 7 549 324	kr 8 178 000	4	2	–
Vindy	ABCChus	107	68	kr 7 614 324	kr 6 206 000	3	1	–
Luftig	Nordbohus	166	102	kr 7 617 324	kr 9 628 000	4	2	–
Nevie 2	ABCChus	179	112	kr 7 628 324	kr 10 382 000	4	2	–
Drøbak	Mesterhus	179	112	kr 7 676 324	kr 10 382 000	4	2	–
Atlas	Nordbohus	159	100	kr 7 705 324	kr 9 222 000	4	2	–
Kuba	Nordbohus	161	102	kr 7 730 324	kr 9 338 000	4	2	–

Husmodell	Leverandør	BRA m ²	BYA m ²	Totalbudsjett	Est. boligverdi	Sov	Bad	Hybel
Astro	Nordbohus	160	100	kr 7 790 324	kr 9 280 000	4	2	–
Selvik	Systemhus	165	102	kr 7 800 324	kr 9 570 000	4	2	–
Festlig	Nordbohus	108	68	kr 8 100 324	kr 6 264 000	3	1 + WC	–
All-tid	Nordbohus	201	128	kr 8 934 324	kr 11 658 000	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 grunntreprenerør. 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	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

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