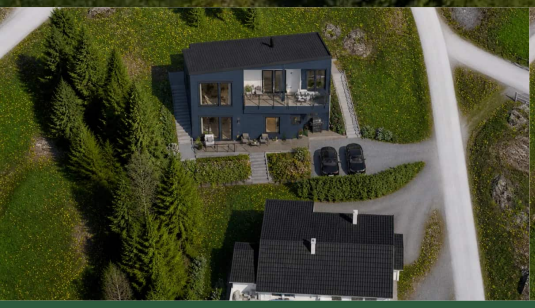
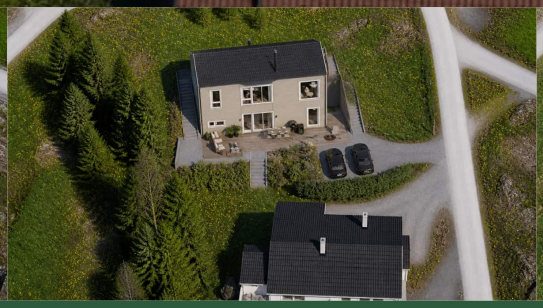
TOMTLY

Tomteanalyse og salg

20. november 2026









TOMTESTØRRELSE
1 000 m²

PRIS
kr 950 000

DOKUMENTAVGIFT (2,5 %)
kr 23 750

MAKS BYA
30 % = 300 m²

MAKS GESIMSHØYDE
9 m

MAKS ETASJER
2

REGULERING
Boligbebyggelse - frittliggende

KOMMUNALT VA
Ja, tilgjengelig i vei

TOMTEKONSULENTENS ANBEFALING

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

~~1000 m²~~ ~~kr 950 000~~ ~~GNR 134 / BNR 85~~

Myllavegen 58 er en fradelt boligtomt på 1 000 m² 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 m² 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 sju husleverandører og beregnet fullstendig totalbudsjett for hver, inkludert grunnarbeider, kommunale gebyrer, tilkoblingsavgifter og mer.

NØKKELFAKTA

TOMTESTØRRELSE **1 000 m²**	PRIS **kr 950 000**	DOKUMENTAVGIFT (2,5 %) **kr 23 750**	MAKS BYA **30 % = 300 m²**
MAKS GESIMSHØYDE **9 m**	MAKS ETASJER **2**	REGULERING **Boligbebyggelse - frittliggende**	KOMMUNALT VA **Ja, tilgjengelig i vei**
AVKJØRINGSTILLATELSE **Foreligger**	FRADELING **Vedtatt av Lunner kommune**	GNR / BNR **134/85, Lunner**	POSTNUMMER **2742 Grua**

FORDELER OG MULIGHETER

- Fradeling godkjent av Lunner kommune, lav reguleringsrisiko
- Veirett og avkjøringstillatelse foreligger
- Skrånende tomt, egnet for sokkeletasje med ekstra boareal til lav kostnad
- Rolig boligstrøk, skog og turterreng rett utenfor
- Kommunalt vann og avløp i vei, tilkoblingspunkter avklart
- 12 husmodeller fra 7 leverandører, totalbudsjett fra kr 5,8 MNOK
- Tomannsbolig er reguleringsmessig mulig (BYA 30 %)
- 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 m² 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
Kommuneplanens arealdel - Lunner	**30%**	**9 m**	**2**

BELIGGENHET OG NABOLAG

Myllavegen 58 ligger i et etablert boligstrøk i Grua, Lunner kommune. Grua er et lite 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.

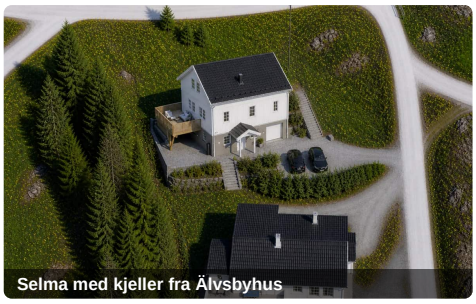
Alle 11 husmodeller visualisert på tomten

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.


Arwen Skrå fra ABChus


Nelly Skrå fra ABChus


Wide Skrå fra ABChus


Selma med kjeller fra Älvsbyhus


Moholt fra Systemhus


Mira fra Nordbohus


Samen fra Nordbohus


Haugli fra Norgeshus


Horisont fra Norgeshus


Signatur 308 fra Mesterhus


Skogly fra Hedalm-Anebyhus

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
Arwen Skrå	ABChus	161	0	kr 7 340 250	kr 7 245 000	4	2	Ja
Nelly Skrå	ABChus	161	0	kr 6 962 250	kr 7 245 000	4	1 + WC	-
Wide Skrå	ABChus	193	0	kr 8 578 250	kr 8 685 000	4	2	-
Signatur 305	Mesterhus	175	0	kr 8 887 250	kr 7 875 000	4	2	-
Signatur 308	Mesterhus	170	0	kr 7 737 250	kr 7 650 000	4	2	-
Selma med kjeller *	Älvsbyhus + Teg-nebua	180	0	kr 6 277 250	kr 7 200 000	4	2	-
Skogly *	Hedalm-Anebyhus	137	81	kr 5 795 250	kr 6 165 000	3	2	-
Moholt	Systemhus	155	0	kr 6 387 250	kr 6 975 000	3	2	-
Mira	Nordbohus	170	0	kr 8 694 250	kr 7 650 000	4	2	-
Sammen	Nordbohus	210	0	kr 10 367 250	kr 9 450 000	5	2 + WC	-
Haugli	Norgeshus	165	0	kr 7 600 250	kr 7 425 000	4	2	-
Horisont	Norgeshus	250	0	kr 11 115 250	kr 11 250 000	5	3	-

* 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	https://tomtly.no/documents/myllavegen-58/situasjonsplan.pdf
› Fradelingsvedtak	https://tomtly.no/documents/myllavegen-58/fradelingsvedtak.pdf
› Avkjøringstillatelse	https://tomtly.no/documents/myllavegen-58/avkjoringstillatelse.pdf
› Kommuneplanbestemmelser	https://tomtly.no/documents/myllavegen-58/kommuneplanbestemmelser.pdf
› DOK-analyse (naturfare og grunnforhold)	https://tomtly.no/documents/myllavegen-58/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