



TOMTESTØRRELSE

1 000 m²

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 m²

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 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 seks ulike 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	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 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 – 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 m² BRA. * = Grunnmur ikke inkl. i husmodellpris.

Husmodell	Leverandør	BRA m ²	BYA m ²	Totalbudsjett	Est. boligverdi	Sov	Bad	Hybel
Nelly Skrå	ABCChus	161	90	kr 6 104 000	kr 7 245 000	4	1 + WC	–
Arwen Skrå	ABCChus	161	115	kr 6 471 000	kr 7 245 000	4	2	Ja
Wide Skrå	ABCChus	193	120	kr 7 290 000	kr 8 685 000	4	2	Ja
Signatur 305	Mesterhus	175	105	kr 5 990 000	kr 7 875 000	4	2	–
Signatur 308	Mesterhus	170	100	kr 6 228 000	kr 7 650 000	4	2	–
Selma med kjeller *	Älvsbyhus	180	95	kr 6 269 000	kr 7 200 000	4	2	–
Skogly *	Hedalm-Anebyhus	137	85	kr 5 359 000	kr 6 165 000	3	1 + WC	–
Moholt	Systemhus	155	92	kr 5 471 000	kr 6 975 000	4	2	–
Mira	Nordbohus	170	100	kr 6 175 000	kr 7 650 000	4	2	–
Samen	Nordbohus	210	130	kr 7 578 000	kr 9 450 000	5	2 + WC	–
Haugli	Norgeshus	165	100	kr 5 786 000	kr 7 425 000	4	2	–
Horisont	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	https://tomtly.no/documents/myllavegen-58/situasjonsplan.pdf
› Fradelingsvedtak	https://tomtly.no/documents/myllavegen-58/fradelingsvedtak.pdf
› Avkjøringstillatelse	https://tomtly.no/documents/myllavegen-58/avkjøringstillatelse.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

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