



TOMTESTØRRELSE

702 m² (701,9 m² netto)

MAKS MØNEHØYDE

9,0 m

PRIS

kr 3 000 000

MAKS GESIMSHØYDE

6,5 m (7,0 m ved flatt tak)

DOKUMENTAVGIFT (2,5 %)

kr 75 000

REGULERING

**Områderegulering
2014002, i kraft
12.09.2016**

MAKS BYA

22 % = 154,4 m²

PARKERINGSKRAV

**2 plasser, minst 36 m²
BYA****TOMTEKONSULENTENS ANBEFALING**

Nordliveien 15 er en ubebygd eneboligtomt på 702 m² i et etablert boligområde på Sætreskogen i Oppegård, ni minutters gange fra Oppegård stasjon. Reguleringen er avklart, og sju husmodeller er tegnet inn på tomten med avkjørsel og parkering.

Nordliveien 15 er en ubebygd eneboligtomt på 702 m² på Sætreskogen i Oppegård, Nordre Follo. Tomten styres av områderegulering 2014002 Frittliggende småhusbebyggelse, i kraft fra 12.09.2016, som gir 22 % BYA. Det tilsvarer 154,4 m² tillatt bebygd areal, med mønehøyde 9,0 m og gesimshøyde 6,5 m for bolighus. Minste tomtestørrelse for enebolig i planen er 700 m², og tomten er 701,9 m². Grunnen er bart fjell i overflaten, som gir stabil fundamentering men krever sprengning, og det er ikke registrert kvikkleire, skred eller steinsprang. Eiendommen skal tilknyttes offentlig vann og avløp, og en tidligere byggesak på tomten (21/08874, 2021-2022) gir god dokumentasjon på VA, overvann og terrengforhold: kommunen avsto fritt påslipp av overvann, og løsningen var fordrøyningsmagasin på egen grunn med strupet overløp. Kommuneplanen som trådte i kraft 17.06.2026 la en flomfaresone (H320_2) over ca. 48 m² av tomten og en sikringssone for drikkevann (H110) over hele tomten. Ingen av disse fantes i grunnlaget for den forrige byggesaken, og de bør avklares med kommunen før prosjektering, siden garasjen er tenkt lagt i tomtens lavpunkt mot veien. Tomtly har tegnet inn sju husmodeller fra fem leverandører på tomten, med situasjonsplan, avkjørsel og to parkeringsplasser for hver, og beregnet komplett totalbudsjett inkludert sprengning, overvannstiltak, kommunale gebyrer og VA-tilknytning.

NØKKELFAKTA

TOMTESTØRRELSE 702 m² (701,9 m² netto)	PRIS kr 3 000 000	DOKUMENTAVGIFT (2,5 %) kr 75 000	MAKS BYA 22 % = 154,4 m²
MAKS MØNEHØYDE 9,0 m	MAKS GESIMSHØYDE 6,5 m (7,0 m ved flatt tak)	REGULERING Områderegulering 2014002, i kraft 12.09.2016	PARKERINGSKRAV 2 plasser, minst 36 m² BYA
UTEOPPHOLDSAREAL Minst 150 m² per boenhet	BLÅGRØNN FAKTOR Minst 0,7	VANN OG AVLØP Offentlig, overvann håndteres på egen grunn	GRUNNARBEIDER OG UTVENDIG VA kr 1 100 000, overvannstiltak inkludert
BYGGESAKSGEBYRER 2026 kr 50 600 (enebolig 44 000, grunngebyr 5 200, registrering 1 400)	TILKNYTNINGSGEBYR kr 18 400 (vann 9 200, avløp 9 200)	GRUNNFORHOLD Bart fjell, moderat til lav radonaktsomhet	HENSYNSSONER H320_2 flomfare (48 m²), H110 drikkevann (hele tomten)
GNR / BNR 244/944, Nordre Follo	POSTNUMMER 1415 Oppegård		

FORDELER OG MULIGHETER

Vedtatt områderegulering med presise rammer: 22 % BYA gir 154,4 m ² bebygd areal	Sju husmodeller fra fem leverandører er tegnet inn på tomten, alle innenfor maks BYA
700 m til Oppegård stasjon med tog mot Oslo S, 261 m til bussholdeplass	Barnehage 5 min, dagligvare 8 min og barneskole 10 min til fots
Offentlig vann og avløp, med VA og overvann dokumentert i en tidligere byggesak	Bart fjell gir stabil fundamentering, ingen kvikkleire eller skredfare registrert
Tomten er 701,9 m ² mot planens minstekrav på 700 m ² for enebolig	

REGULERINGSBESTEMMELSER

Tomten er regulert til boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse gjennom områderegulering 2014002, i kraft 12.09.2016. Maks BYA er 22 % av netto tomteareal, som gir 154,4 m² på denne tomten. Maksimal mønehøyde er 9,0 m og gesimshøyde 6,5 m for bolighus, 7,0 m gesims ved flatt tak. Garasje og carport har maks mønehøyde 4,5 m. Antall etasjer er ikke tallfestet i planen: høydene er den bindende grensen, og den tidligere byggesaken på tomten omfattet tre plan. Planen krever 2 parkeringsplasser og minst 36 m² BYA til parkering, minst

150 m² uteoppholdsareal per boenhet, og at overvann håndteres lokalt med blågrønn faktor minst 0,7. Kommuneplanens bestemmelser gjelder utfyllende der reguleringsplanen ikke har egne tall.

Plan

Områderegulering 2014002 Frittliggende småhusbebyggelse

Maks BYA

22%

Maks gesimshøyde

9 m

Maks etasjer

3

BELIGGENHET OG NABOLAG

Nordliveien 15 ligger i et etablert eneboligområde på Sætreskogen i Oppegård, Nordre Follo. Oppegård stasjon ligger ca. 700 m unna (9 min gange) med tog mot Oslo S og Ski, og bussholdeplass Sætreskogen ligger 261 m unna (3 min). Kiwi Oppegård er nærmeste dagligvare (658 m), Greverud skole nærmeste barneskole (779 m) og Flåtestad ungdomsskole ligger 1,2 km unna. Slåbråten barnehage ligger 395 m fra tomten. Skog og turterreng starter rett ved eiendommen.

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 m²	BYA m²	Totalbudsjett	Est. boligverdi	Sov	Bad	Hybel
Skogly *	Hedalm Anebyhus	136.9	17	kr 8 197 000	kr 9 856 800	3	2	-
Arven for skrå tomt	ABChus	167.3	20	kr 9 802 000	kr 12 045 600	4	3	Ja
Vindy for skrå tomt	ABChus	105	14	kr 8 223 000	kr 8 190 000	3	2	-
Signatur 308	Mesterhus	140	20	kr 10 219 000	kr 10 640 000	4	2	-
Slettnes	Mesterhus	234.6	17	kr 12 829 000	kr 15 000 000	5	3	-
Børsjøen 1 for skrå tomt*	Selbuhus	204.3	21	kr 10 949 000	kr 12 258 000	3	1 + WC	-
Kongsvik med saltak	Blink Hus	126.9	17	kr 8 959 000	kr 9 136 800	4	2	Ja

* 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 grunntrepreneur. 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

› Prosjektanalyse Nordliveien 15	https://tomtly.no/documents/nordliveien-15/prosjektanalyse.pdf
› Tomteanalyse (Tomtly)	https://tomtly.no/documents/nordliveien-15/tomtly-tomteanalyse.pdf
› DOK-analyse (naturfare og grunnforhold)	https://tomtly.no/documents/nordliveien-15/dok-analyse.pdf
› Plananalyse for teigen	https://tomtly.no/documents/nordliveien-15/plananalyse.pdf
› Reguleringsbestemmelser 2014002	https://tomtly.no/documents/nordliveien-15/reguleringsbestemmelser-2014002.pdf
› Kommuneplanbestemmelser 2026-2037	https://tomtly.no/documents/nordliveien-15/kommuneplanbestemmelser-2026.pdf
› Situasjonsskart 1:500	https://tomtly.no/documents/nordliveien-15/situasjonsskart.pdf
› Arealberegninger BYA, BRA og MUA	https://tomtly.no/documents/nordliveien-15/arealberegninger.pdf

Jakob Bjøndal

Tomtekonsulent · Tomtly (NOPS AS)

Telefon

406 03 908

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 estimer. Interessenter oppfordres til å foreta egne undersøkelser og innhente tilbud.

TOMTLY

tomtly.no · hey@nops.no · 406 03 908