TOMTLY

Tomteanalyse og salg

20. november 2026









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

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.

~~702 m²~~ ~~kr 3 000 000~~ ~~GNR 244 / BNR 944~~

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 avslo 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 m² 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 busshold-eplass
- 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 m² mot planens minstekrav på 700 m² 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	Maks BYA	Maks gesimshøyde	Maks etasjer
Områderegulering 2014002 Frittliggende småhusbebyggelse	**22%**	**9 m**	**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.

Alle 7 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.


Skogly fra Hedalm Anebyhus


Arwen for skrå tomt fra ABChus


Vindy for skrå tomt fra ABChus


Signatur 308 fra Mesterhus


Slettnes fra Mesterhus


Børsjøen 1 fra Selbuhus


Kongsvik med saltak fra Blink Hus

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
Skogly *	Hedalm Anebyhus	136.9	17	kr 8 285 500	kr 9 856 800	3	2	-
Arwen for skrå tomt	ABChus	167.3	20	kr 9 830 500	kr 12 045 600	4	3	Ja
Vindy for skrå tomt	ABChus	105	14	kr 8 246 500	kr 8 190 000	3	2	-
Signatur 308	Mesterhus	140	20	kr 10 227 500	kr 10 640 000	4	2	-
Slettnes	Mesterhus	234.6	17	kr 13 157 500	kr 15 000 000	5	3	-
Børsjøen 1 for skrå tomt *	Selbuhus	204.3	21	kr 10 957 500	kr 12 258 000	3	1 + WC	-
Kongsvik med saltak	Blink Hus	126.9	17	kr 8 967 500	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 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

› 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
› Situasjonskart 1:500	https://tomtly.no/documents/nordliveien-15/situasjonskart.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 **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, markeds-føring 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