

Vår ref.: Tore Havdal

Deres ref.: Knut Håvard Hatlen

TILLER: 12.12.2012

Verdivurdering av arealene for Ottersbo i Ørland kommune

De attraktive boligtomtene i planområdet Ottersbo ligger i et meget naturvennlig, solrikt og rolig område med store rekreasjons- og utviklingsmuligheter.

Det er planlagt tilgang til fibernett ila. 2013 iflg. en av grunneierne. Tomtene er p.t ikke opparbeidet, og krever tilkobling til både vann, avløp og strøm, samt opparbeidelse av vei.

Kampfly-vedtaket og utviklingen i forbindelse med hovedflybasen vil høyst sannsynlig skape et press i boligmarkedet.

Mangel på tomter kan føre til ytterligere prisvekst. Nye arbeidsplasser, og et høyere innbyggertall vil øke behovet for boliger på sikt, og prisene vil gjenspeile hvordan tilbudet og etterspørselen i markedet er.

Kostnader for infrastruktur pr. tomt antas å ligge på rundt kr. 200 000,-.

Tilknytningsavgift Vann og Avløp:

Vann

Tilknytningsavgift

BRA inntil 150 kvm. kr. 13 020,-

Tillegg for BRA 151-500 kvm. kr. 65,-.

Avløp

Tilknytningsavgift

BRA inntil 150 kvm. kr. 13 970,-

Tillegg for BRA 151-500 kvm. kr. 61,-.

Total tilknytningsavgift for vann og avløp for boliger inntil BRA 150 kvm.: kr. 26 990,-.

Priser oppgitt av Ørland kommune for 2012, for boliger. For andre boligtyper gjelder andre satser.

Alle priser inkl. mva. Prisene ble vedtatt i KST 8.12.2011, med forbehold om feil i prisinformasjonen fra kommunen, eller at det er andre gjeldende satser.

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Ottersbo 3,

st.f. 7.Juli 1981.

Det tas forbehold om andre og/eller nyere gjeldende bestemmelser.

Her er tatt med utdrag fra reguleringsbestemmelsene, gjeldene for boligområdene.

Plassering av bebyggelse skal skje innen de angitte byggegrenser. Plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet.

Ved siden av bestemmelsene i reguleringsplanen gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Ørland kommune.

Område for boliger:

Bygningene innenfor boliggruppene skal i størst mulig grad planlegges og utformes i arkitektonisk sammenheng med hverandre.

Byggherrer og arkitekter skal kontakte bygningsrådet før prosjekteringen starter for å bli informert om planleggingen på de omkringliggende tomter.

I området kan oppføres frittliggende eneboliger. Gesims- og sokkelhøyde samt etasjetall fastsettes av bygningsrådet.

Bygningene skal ha sal- eller valmtak, takvinkel 18-35 grader. I samme gateflukt eller gruppe kan bygningsrådet kreve at bygningene skal ha samme takvinkel. Garasjer skal tilpasses bolighusenes form, material- og fargebruk.

Med byggeomelding for bolighuset skal det følge situasjonsplan som viser:

- Plassering av uthus eller garasje selv om disse ikke oppføres samtidig med bolighuset.
- Avkjørsel fra offentlig veg.
- Planering av tomten med angitte cotehøyder, plassering av forstøtningsmurer o.l.
- For hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke kan bygningsrådet kreve utarbeidet felles situasjonsplan.

Synlige sårflater i terrenget etter sprengning bør ikke forekomme etter at anlegget er ferdig.

Følgende er uttalt fra kommunen vedrørende krav for bygging på boligtomter:

- Etter kommunens opplysninger for tildeling av kommunale boligtomter skal byggearbeider på tildelt tomt være igangsatt innen 1 år fra tildelingsdato.
- For boligområder på Brekstad skal arbeidene være igangsatt innen 6 måneder. For entreprenørfirma er kravet 6 måneder etter tildeling, og ferdigstillelse senest innen 3 år etter tildelingsdato.

Megler vurderer markedsverdien på boligtomtene å være ca. kr. 390 000,- pr. tomt.

I tillegg kommer tilknytningsavgift og andre gebyrer pr. tomt for priser fastsatt av kommunen på det aktuelle tidspunktet.

Megler gjør oppmerksom på at vurderingen er gjort etter beste evne og basert på dagens situasjon i boligmarkedet.

En endelig salgssum kan ikke fastsettes før eiendommen er prøvd annonsert i det åpne boligmarkedet, i et fritt salg.

Gå gjerne inn på vår nettside: www.heimdaleiendom.no, se hva vi tilbyr av faglig informasjon til kjøpere og selgere. Her finner man alt i fra tips ved bolighandel til siste prisstatistikk fra Norges Eiendomsmeidler Forbund (NEF).

Undertegnede står gjerne til disposisjon dersom dere skulle ha noen faglige spørsmål og jeg vil veldig gjerne bistå dere ved et evt. fremtidig salg av deres eiendom.

Med vennlig hilsen



Tore Havdal, Rune Øverlie og Jan Vidar Lysbakken

Heimdal Eiendomsmegling AS

Heimdal Eiendomsmegling AS

Vestre Rosten 79, 7075 Tiller. Telefon: 73 87 15 00. Telefaks: 73 87 15 15.

Foretaksnr.: 976 232 909 MVA. Bankgiro: 6401.05.98980. heimdaleiendom.no

Ansvarlig: Morten Børge Müller, Fagsjef og Eiendomsmeidler, MNEF.