



**Vår ref.: Tore Havdal**

**Deres ref.: Johan Petter Gjelvold**

**TILLER: 12.12.2012**

## **Verdivurdering av arealene for Røstadhaugan i Ørland kommune**

Boligtomtene i planområdet Røstadhaugan ligger i et meget pent, solrikt og rolig område med store rekreasjons- og utviklingsmuligheter. Området fremstår som svært attraktivt, og bør/antas å bli etterspurt av flere kjøpegrupper.

Tomtene er p.t ikke opparbeidet, og krever tilkobling til både vann, avløp og strøm, samt opparbeidelse av vei. Det er allerede bebyggelse i området, samt boliger under oppføring.

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.

Bygherrer 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 byggemelding 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 tildelinga 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 ferdigstilling senest innen 3 år etter tildelingsdato.

**Megler vurderer markedsverdien på boligtomtene å være ca. kr. 450 000,- 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](http://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](http://heimdaleiendom.no)

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