



# SANDVIKEN SJØPARK

## Om Mesto

Mesto gruppen er et byggmester- / entreprenørselskap lokalisert med moderne kontorfasiliteter på Rødmyr i Skien. Mesto er en del av Norgeshuskjeden og bygger gjennom dette eneboliger og hytter. Markedsområdet er søndre del av Vestfold og Nedre Telemark.

Mesto omsatte i 2022 for ca 90 millioner kroner. Det er 25 ansatte i selskapet hvorav 5 ansatte i administrasjon og resten ute på ulike byggeplasser. Selskapet har de nødvendige sentrale godkjenninger i både utførelse og prosjektering av de til enhver tid pågående byggeprosjektene. Samtlige ansatte ute på byggeplassene har fagbrev eller er under opplæring. Mesto er godkjent opplæringsbedrift og tar gjennom dette sitt samfunnsvar og gir opplæring til fremtidige håndverkere. Det er i dag 5 lærlinger i virksomheten.

MestoGruppen består for øvrig av utvikling- og eiendomsselskap. Utvikling foredler tomter og eiendommer for videresalg mens eiendomsselskapet driver utleie av fast eiendom.

# Mesto

## Om Eiendomsutvikling Øst AS

Eiendomsutvikling Øst AS er et eiendomsselskap som er lokalisert på Kongsberg. De har tidligere utviklet og solgt 42 hytter på Finmarkstrand. Dette er nå sluttet. Det er RH Gruppen som er hovedaksjonær i Eiendomsutvikling Øst AS og de solgte i fjor 60 hytter, hovedsakelig på Blefjell.



## Sandviken sjøpark - en perle ved Trosbyfjorden

Tomtefeltet består av 23 nye hyttetomter, alle med nærhet til sjøen. Dette er en sjelden mulighet, til å sikre seg hyttedømmen. Ditt eget fristed!

Vi har planlagt litt for deg, men du kan fortsatt være med på prosessen og tilpasse hytta slik du ønsker, og som passer til deg og din familie. Innen visse rammer. Vi har valgt ut to varianter av hytten spesialtegnet for Norgeshus Mesto - Hytten «Valle» og «Valle moderne» med og uten anneks. «Valle» er en særdeles innholdsrik med et BRA på 69 kvm. Om du ønsker en helt annen hytte kan vi også se på det. Forskjellen på disse to hyttene er utseende utvendig. Planløsningen er lik på begge varianter. men med og uten anneks. Utvendig har Valle moderne fått et mer moderne og minimalistisk uttrykk.

### **Beliggenhet:**

En kort rusletur og du er du ved sjøen, der du kan ta deg et forfriskende bad fra fellesstranden. Det er virkelig idyll.

Trosbyfjorden og like på utsiden har du Stråholmen og Jomfruland, alle perlene ligger på rekke og rad. Mulighet for å kjøpe båtplass vil det også være.

### **Ditt eget fristed**

På hytta eksisterer ikke hverdagen. Her er det kun hyttedager. Dager hvor man kan sove til sola står høyt på himmelen, eller stå tidlig opp å få med seg soloppgangen. Sitte i solveggen med kaffekoppen, og speide utover sjøen, ta en tur ned til stranden, fiske til sola går ned. Å dra på hytta betyr å koble av fra hverdagen og nyte sitt eget fristed. Et fristed der man får påfyll og bruker tiden på de viktige tingene i livet.

### **Samarbeid**

Eiendomsutvikling Øst og Norgeshus Mesto har gleden av å presentere Sandviken Sjøpark. Vi har samarbeidet før, og dette fungerer fint. Vi har bygget 17 hytter på Bamble Panorama - Finmarkstrand på Bamble Panorama.

### **Midt i smørøyet**

Her er det virkelig midt i smørøyet! Kort vei til det meste både med bil og båt.

Området ligger sentralt til ca. 8 km fra E18. Sol, sjø, båtplass, sandstrand og kort vei til det meste, blant annet Valle, Sjøterrassen og Kragerø, dette er noe av det du kan få med i dette fantastiske området.

### **Finn den tomten som passer for deg**

Feltet består av 23 tomter. Noen tomter har mulighet for å kunne kjøre til hytteveggen, andre vil ha parkering på felles biloppstillingsplass. Dette vil spesifiseres på de neste sidene, som omhandler hver enkelt tomt.



# Nøkkelinformasjon

## Sandviken Sjøpark

### SELGER:

Eiendomsutvikling Øst AS – utvikler tomteområdet  
Norgeshus Mesto AS - Fritidsbolig

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av utbygger

### ENTREPRENØR:

Eiendomsutvikling øst - Tomter  
Norgeshus Mesto AS - Fritidsbolig

### ADRESSER:

Fritidsboligene vil få tildelt adresse av kommunen, når bygningene er ferdig oppført.

### EIERFORM:

Selveiet

### LOVVERK/AVTALEBETINGELSER:

Boligene selges iht. Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43, som kan fås ved henvendelse til megler.

### EIENDOMMEN:

Prosjektet som totalt består av 23 tomter, skal føres opp på gnr: 78 bnr: 4 i Bamble kommune.

### TOMTEAREAL:

Tomtene er oppmålt men avvik på +/- 5 % kan forekomme. Uten at dette gir endring i pris.

### UTOMHUS:

Utearealet grovplanert med stedlige masser.

### AREAL BOLIGER:

Fritidsboligenes areal oppgis i prisliste med bruksareal (BRA) som er mål innvendig, innbefattet innvendige boder, vegger og sjakter, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg oppgis areal med primærrrom (P-rom) som tilsvarer BRA – arealet med fradrag av boder og andre sekundærrrom. På tegninger oppgis enkeltromsareal, som er rommets nettoareal innenfor omsluttete vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for oppgitte arealer.

### OFFENTLIGE TILLATELSER:

Det vil søkes kommunen om tillatelse til tiltak for hver enkelt fritidsbolig. Det tas forbehold om offentlig godkjenning.

### FERDIGATTEST:

Det vil foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ved overtakelse. Det er Selgers ansvar å fremskaffe brukstillatelse og ferdigattest på boligene. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet.

Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse kan kjøper i medhold av bustadoppføringslovas § 31 holde tilbake et beløp på klientkonto som sikkerhet frem til ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med forholdene som gjenstår for at ferdigattest kan foreligge. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

### PARKERING:

Alle fritidsboligene vil få 1 biloppstillingsplass tilhørende hver tomt. Dette vil være på parkeringsplass på feltet. Vei og parkeringsavgift vil være 1900,- pr år. Det er mulig å leie en ekstra parkeringsplass for kr. 990 pr. år. Gjesteparkering vil bli opparbeidet.

### REGULERINGSPLANER/ REGULERINGSBESTEMMELSER:

Eiendommen ligger i regulert område med detaljregulering for Sandvikalandet i Bamble kommune, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 15.09.2016. reguleringsendring av gjeldende plan id 243 Sandvikalandet (kjerra)

### VEI, VANN OG AVLØP:

Offentlig vann og kloakk.

### KONSESJON:

Skjema om egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut.

### ORGANISERING:

Tomtene er selveiet, det vil bli pliktig medlemskap i veilag, vannlag og velforening og evt. bryggelag.

### ØVRIGE MULIGE KOSTNADER:

Det må regnes med en kostnad for bruk av vei og parkering som nevnt under punktet parkering. Dette vil dreie seg om ca. kr. 1900,- pr. år for den 1. plassen og kr. 990,- per år for bil nr. 2.

Sandviklandet vann og overløp. Det vil tilkomme et gebyr for vann og avløp på ca kr. 1000- 2000 kr pr år. Dette vil være en velforeningsavgift.

### BRYGGEPLASS:

Det vil være mulighet for å kjøpe rett til å leie bryggeplass for 10 år av gangen.

Båtplass 3 meter lysåpning ca 2,6:  
innskudd kr. 55 000,- årlig leie kr. 3 500,-

Båtplass 3,5 meter lysåpning ca 3,1:  
innskudd kr. 85 000,- årlig leie kr. 4 300,-

Bryggeanlegget vil bli etablert i 2022/23  
Det vil bli mulighet for en bryggeplass pr. hytte

### TOTALPRIS:

Totalprisen på fritidsboligen består av tomtepris + omkostninger samt pris på hytte. Se prislisten. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert under og i prislisten.

### BETALINGSBETINGELSER:

Det vil etableres to kontrakter. En på selve

tomten med byggeklausul til Norgeshus Mesto og en kontrakt på selve fritidsboligen. Tomten leveres med en overtagelse på ca. 4 uker fra signert kontrakt. Og betales i sin helhet ved overleveringen. Overtagelse gjennomføres på tomten med kjøper og Eiendomsutvikling Øst.

Selger skal stille garanti for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med bustadoppføringslovas § 12. Dersom Selger ønsker å disponere innbetalt beløp før andelen blir overført, må Selger stille sikkerhet overfor Kjøper i samsvar med bustadoppføringslovas § 47.

#### **OMKOSTNINGER:**

Gebyr for tinglysning av skjøte  
kr. 585,-

Tinglysningsgebyr for kjøpers eventuelle panteattestdokumenter pr. stk.  
kr. 585,-

Pantattest kjøper  
kr. 172,-

Dokumentavgift er 2.5% av tomteverdien. Avklares ved valg av tomt.

#### **KOMMUNALE AVGIFTER, RENOVASJON OG EIENDOMSSKATT:**

Avgifter for vann, renovasjon og kloakk er ikke inkludert. Beregningsgrunnlaget for eiendomsskatt er p.t. ikke fastsatt.

#### **LIGNINGSVERDI:**

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon.

#### **HEFTELSE:**

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile andre heftelser eller rådighetsinnskrenkninger på tomten enn følgende:

Kopi av grunnboks utskrift fås ved signering av kontrakt på tomten. Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere nødvendige erklæringer/avtaler tilknyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette. Grunnboks utskrift kan fås ved henvendelse. Servitutter som ikke slettes følger eiendommen. Det vil bli gitt bruksrett til vei og parkering

#### **BYGGETID/OVERTAGELSE:**

Byggetid bregnes fra endelig kjøpekontrakt med Norgeshus Mesto.

#### **ANNET:**

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktsmessige leveranse.. I nyoppførte bygninger må forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong o.l. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved den leverte ytelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at

Selgers plikt til å rette, eller yte prisavslag ikke omfatter:  
Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side og skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av boligen med utstyr.

#### **FORSIKRING:**

Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av utbygger, jfr. buofl. § 13 siste ledd.. Etter overtagelse må kjøper selv besørge forsikring.

#### **GARANTIER:**

Boligene selges iht. Bustadoppføringslova, og selger plikter å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering av leilighetene til kjøper.

#### **KJØPEKONTRAKTER:**

Avtale om kjøp forutsettes inngått på selgers standard kjøpekontrakt eller midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salg. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

#### **KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT:**

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til Norgeshus Mesto. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper

er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

#### **TILVALG/ENDRINGER:**

Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg. Selger innkaller til tilvalgs møte, opplyser om beslutningsfrister, og gir kjøper anledning til å gjøre egne valg for sin fritidsbolig. Alle tilvalg avtales mellom kjøper og Norgeshus Mesto. Det avtales skriftlig endringsmelding og en oversikt over kostnader. Kostnadene for disse skal betales inn oppgjørskonto sammen med kjøpesummen.

#### **SELGERS RETT TIL ENDRINGER:**

Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjonen, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav til igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer.

#### **LOVVERK/AVTALEBETINGELSER:**

Boligene selges iht. Bustadsoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43.

#### **KREDITTVURDERING / HVITVASKINGSLOVEN:**

Selger eller bank forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper

#### **AVTALE OM KJØP:**

Tomtene og fritidsboligene selges til fast pris. Avtale om kjøp forutsettes inngått standard kjøpekontrakt, eller midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salgstart. Alle midlertidige kjøpekontrakter må inngis skriftlig sammen med legitimasjon.

#### **SALGSANSVARLIG FRITIDSBOLIG:**

Kari Anne Kleiv  
Bolig -og eiendomsrådgiver

Ansvarlig for kontrakt på tomt vil være  
Megleroppgjør Tønsberg

#### **VISNING/PRESENTASJON:**

Tomten kan fritt besiktiges og salgsansvarlig er tilgjengelig for visning/presentasjon.

Følgende vedlegg kan fås utlevert hos  
Norgeshus Mesto

#### **Salgsinformasjon bestående av:**

- Prislister
- Tegninger Valle
- Tegninger Valle Moderne
- Situasjonsplan for området
- Reguleringsplan/bestemmelser

Produsert: 10.03.23



## Informasjon om tomten

### Sandviken Sjøpark

Tomten er etablert i terrenget på en slik måte at disse er individuelt tilpasset med tanke på høyder, og de fleste hyttene vil derfor få utsikt til sjøen og med gode solforhold. Plassering av hytte på tomten er tilpasset byggelinjer og oppfylling, dette vil også være rammen for plassering. Små justeringer kan forekomme.

## Tomt 48

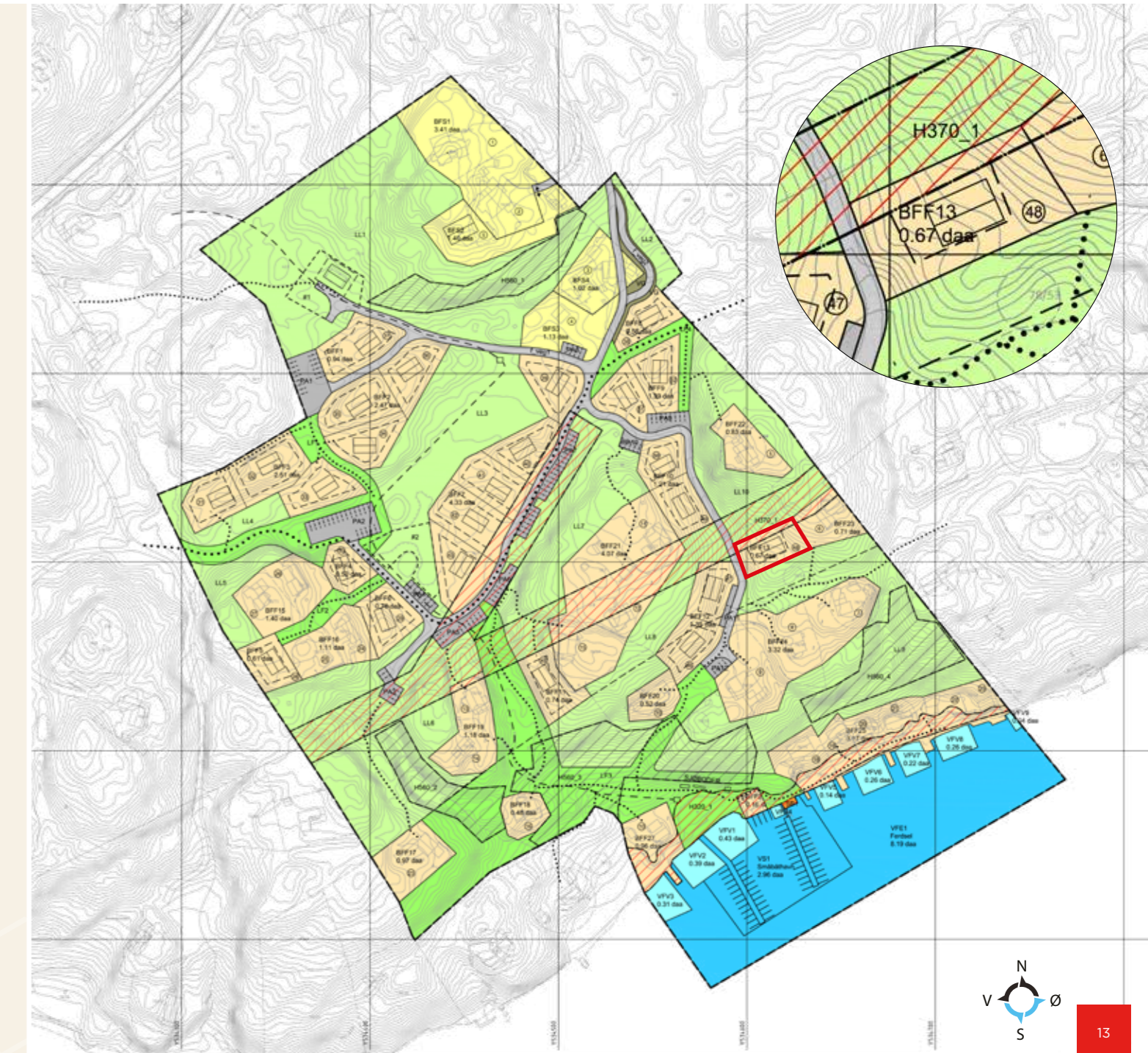
Tomtestørrelse ca. 668 kvm.

Selveiet.

Tomten ligger på toppen på venstresiden, som den eneste i dette nye feltet. Høyt og fritt med panoramautsikt utover Trosbyfjorden og horisonten. Det vil også være svært gode solforhold. Hytta er plassert slik på tomten at du vil få en lun krok med masse sol.

Adkomsten til eiendommen vil trolig bli via trapp, og parkering vil være på biloppstillingsplass lenger ned i veien.

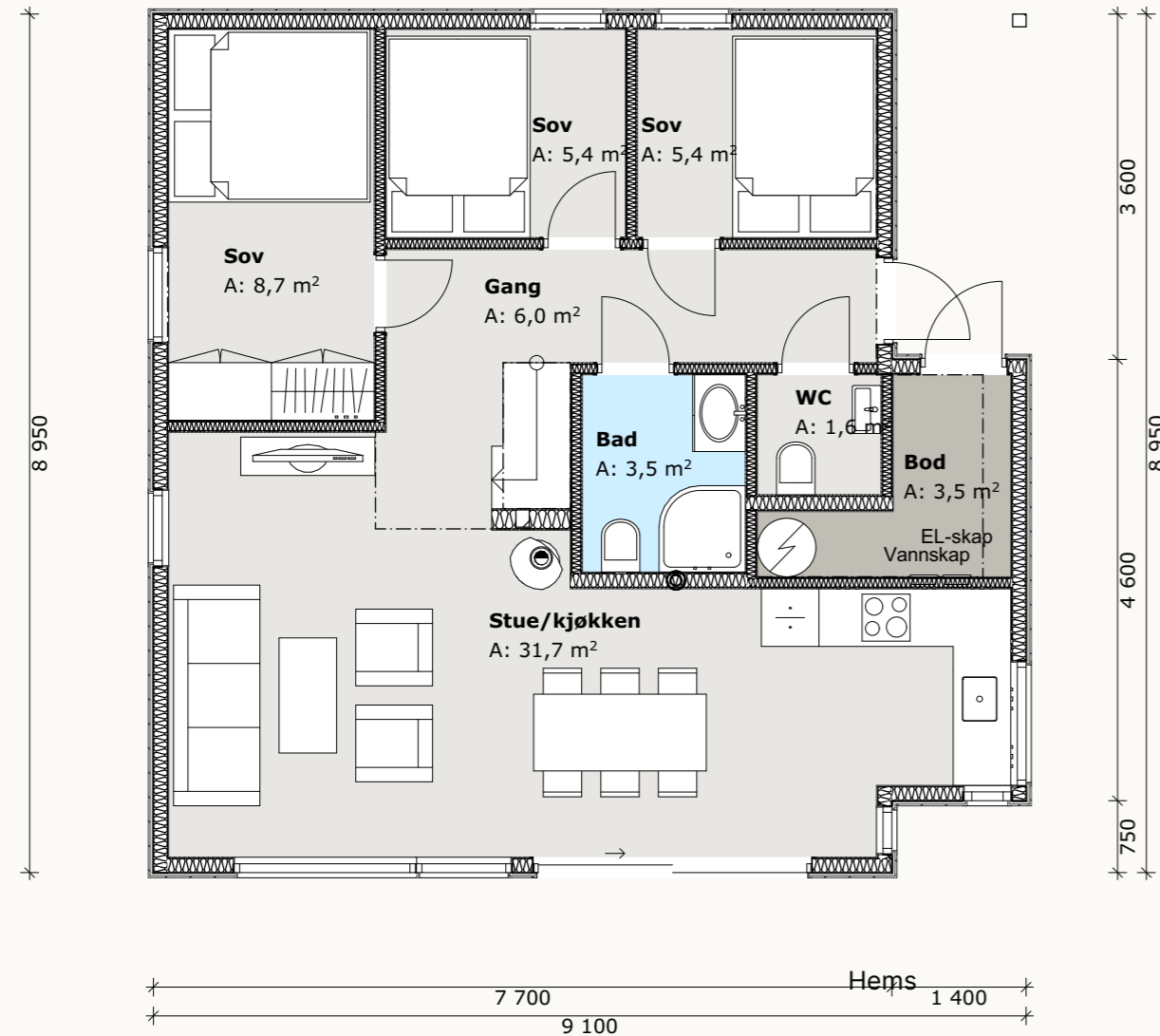
Hytte av type Piruett vil passe godt inn.





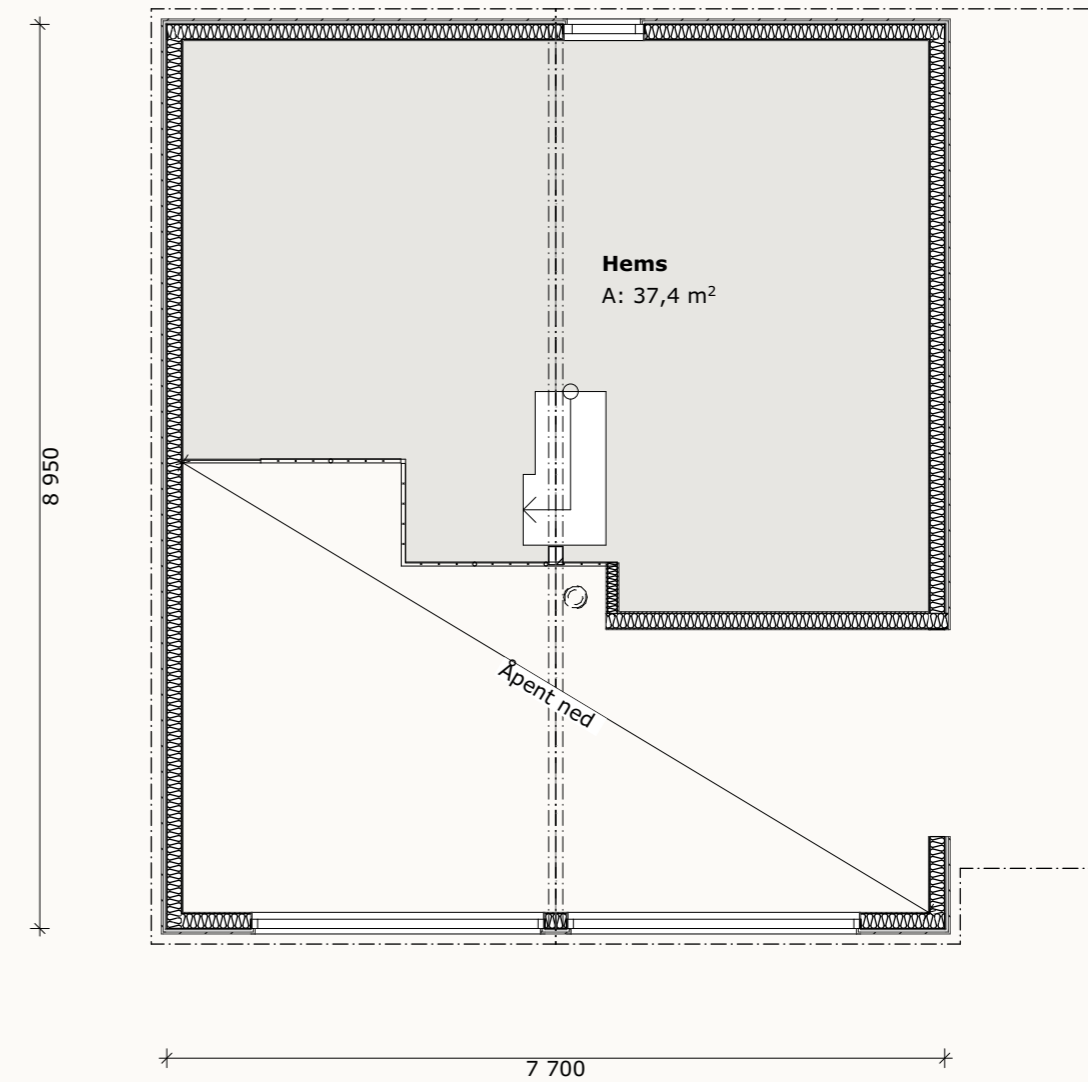


# Planløsning • Valle

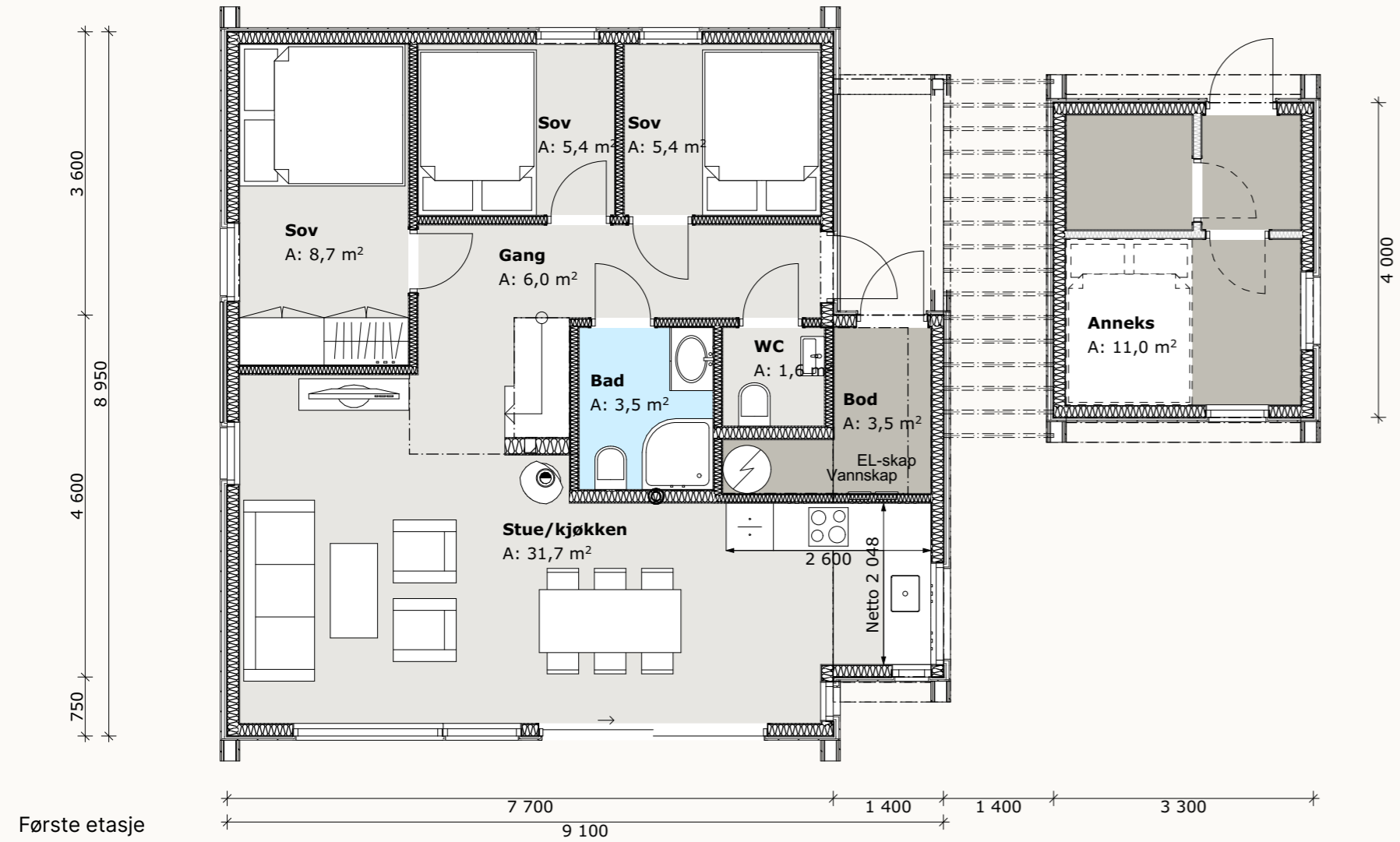


Første etasje

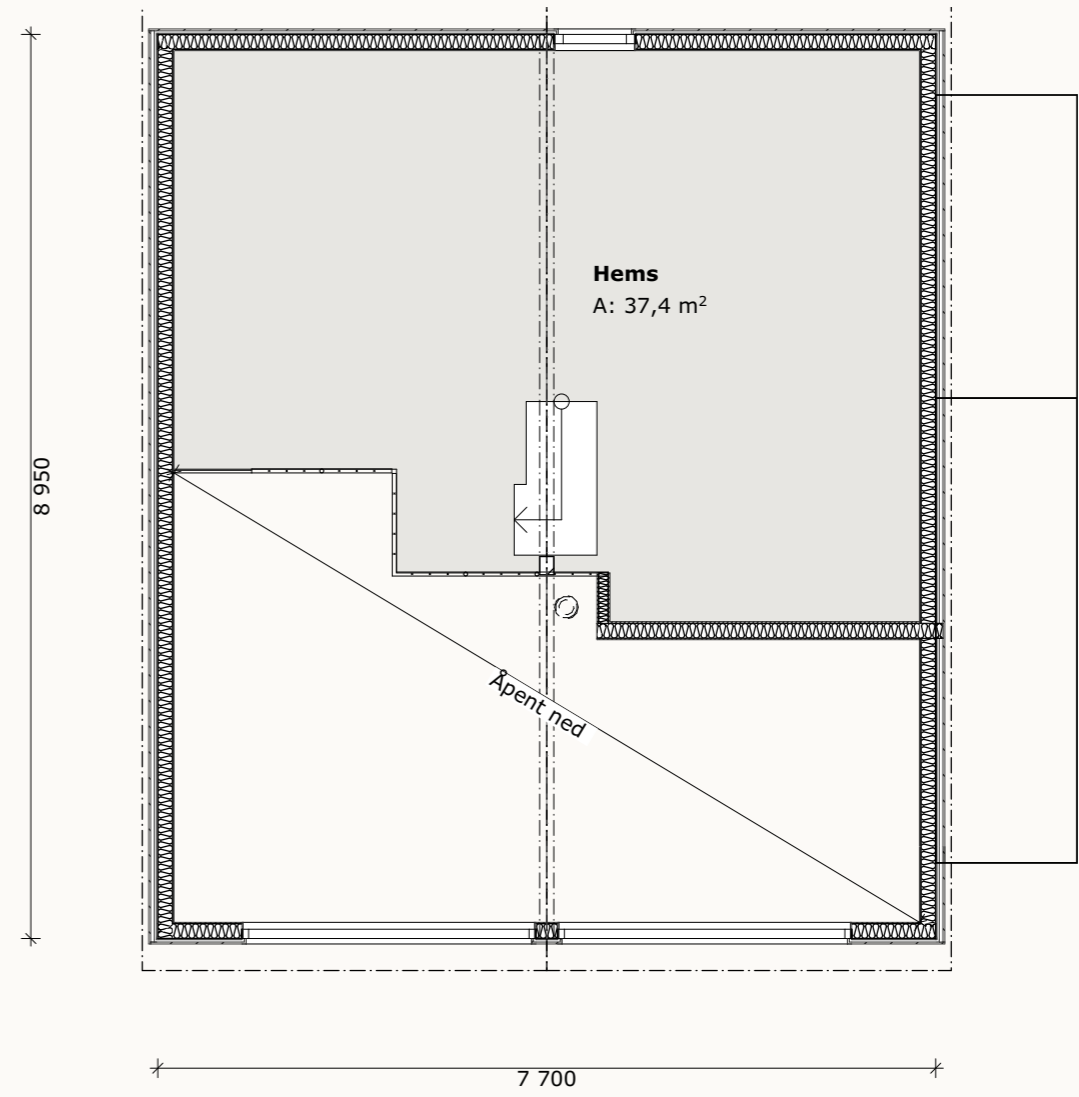
Hems



# Planløsning • Valle moderne med aneks



Hems





# Byggebeskrivelse fritidsboliger • Valle

Innflyttingsklar / Utgave desember 2021

## 1 INNLEDNING

Denne byggebeskrivelse redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen av fritidsboligen «Valle» og «Valle moderne» fra Norgeshus og gjelder for prosjektet Sandviken Sjøpark. Byggebeskrivelsen er et kontraktsdokument som undertegnes av kjøper og selger. Foretas endringer, avtales disse på eget skjema som tilleggsavtale. Byggebeskrivelsen med evt. tilleggsdokumenter vil sammen med tegninger og kontrakt gi en fullstendig dokumentasjon på hva leveransen omfatter. Fritidsboliger fra Norgeshus prosjekteres og bygges i henhold til gjeldende forskrift, TEK17 med tilhørende veiledning. For oppføring av fritidsboliger reguleres kontrakten av «bustadsoppføringslova» og tilhørende byggeblanketter.

Etterfulgt beskrivelse gjelder for fritidsboliger med kun én boenhet. For fritidsboliger med flere boenheter gjelder andre krav som har konsekvenser på blant annet planløsning, energibehov og kostnader.

### Lokale tilpasninger og variasjoner

Byggebeskrivelsen gjelder for «Valle» og «Valle moderne». Norgeshus Mesto forbeholder seg retten

til å kunne foreta mindre endringer av konstruksjoner og/eller i materialvalg. Det forutsettes at disse endringene ikke medfører pristillegg eller forringer kvaliteten i noen grad.

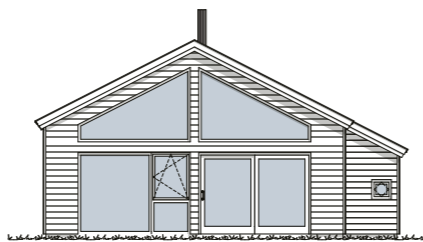
Påkjenninger fra vind er medtatt i moderat grad og det kan være behov for en spesifikk beregning og vurdering av konstruksjonsløsninger jfr. det stedlige vindtrykk. Det kan gi behov for avstivende tiltak som må prosjekteres. Dette kan medføre prisendringer.

### Leveranseomfang

Denne byggebeskrivelsen omfatter en innflyttingsklar fritidsbolig fra Norgeshus Mesto. Graving, grunnarbeider er levert fra Eiendomsutvikling Øst. Utearealet grovplaneres med stedlige masser. Ytterligere opparbeidelse av tomten er ikke inkludert.

## 2 HOVEDPOSTER I BYGGEBSKRIVELSEN

- 2.1 GRUNN OG FUNDAMENTER BETONG-, MUR- OG PUSSARBEIDER
- 2.2 BÆRESYSTEMER
- 2.3 YTTERVEGGER
- 2.4 INNVEDIGE VEGGER
- 2.5 DEKKER
- 2.6 YTTERTAK
- 2.7 FAST INNVENTAR



- 2.8 TRAPPER, BALKONGER
- 2.9 DIVERSE
- 3.0 VVS INSTALLASJONER
- 4.0 ELEKTRISKE INSTALLASJONER
- 5.0 TELE
- 6.0 ANDRE INSTALLASJONER
- 7.0 UTENDØRS

### 2.1 Grunn- og fundamenter, betong-, mur og pussarbeider

Grunnarbeider og gravearbeider er utarbeider av Eiendomsutvikling Øst, og tomtene er klare og ferdig opparbeidet for hyttebygging. Ytterligere opparbeidelse av tomten er ikke medregnet i standard leveransen. For tomt 32, 35 og 45 er ikke grunnarbeid medregnet. Her må det ses spesielt på hver enkelt tomt og hytte. Betongarbeider på avrettet gruspute, samt støpt plate med tilhørende materialer omfattes av standard leveranse. Murerarbeider til blant annet piper, brannmurer, forblending/naturstein etc. inngår ikke i standard leveranse.

### 2.2 Bæresystem

Våre fritidsboliger utføres i tradisjonelt bindingsverk med stendere i konstruksjonsvirke med senteravstand c/c 600mm. Bjelkelag utføres i trekonstruksjoner, dimensjonert jfr.

spennvidder og nyttelast. Takkonstruksjon utføres i trekonstruksjoner, enten av taksperrer eller prefabrikkerte takstoler. Takkonstruksjon samt nødvendige søyler og dragere av limtre eller stål dimensjoneres jfr. stedlig krav til snølast. Innvendig leveres søyler og dragere av limtre i ubehandlet gran, type malingskvalitet og stålkonstruksjoner kles/kasses inn. Utvendige trekonstruksjoner til balkonger og annen bæring leveres impregnert såfremt disse er eksponert for fuktighet.

### 2.3 Yttervegger

Yttervegger bygges opp av tradisjonelt bindingsverk i konstruksjonsvirke og isoleres i henhold til gjeldende krav i Teknisk forskrift. Til avstiving og vindtetting benyttes vindtettplate med klemte skjøter. Påkjenninger fra vind er medtatt i moderat grad og det kan være behov for en spesifikk beregning og vurdering av konstruksjonsløsninger jfr. det stedlige vindtrykk. Det kan gi behov for avstivende tiltak som må prosjekteres. Dette kan medføre prisendringer.

Valle: Kledning på yttervegg er enten liggende- eller stående dobbeltfals i 19×148mm gran. Kledningen levers grunnet. Utvendig kledning som leveres grunnet bør overmales etter få måneder for å forlenge levetiden.

Om det er gjort tilvalg til Valle Moderne leveres: Kledning på yttervegg enten liggende- eller stående dobbeltfals i 19×148mm gran. Kledningen levers grunnet med ett mellomstrøk. Fargekoder som kan leveres:

*Alternativ 1*  
Jotun Teak 650 beis

Jotun sandgrå 9076  
*Alternativ 2*  
Jotun 90033 Funkissvart  
Jotun sandgrå 9076

Yttervegg varmeisolerers og tykkelsen vil variere avhengig av størrelsen på fritidsboligen, beregnet etter oppvarmet bruksareal (BRA):

✓ Fritidsbolig mellom 30m<sup>2</sup> og 70m<sup>2</sup> isoleres med 150mm isolasjon. Innvendig kledning av Mdf panelplater

Om forbruker ønsker fritidsbolig med lavere energibehov kan dette leveres mot om-prosjektering og prisendring.

Innvendig på ytterveggen monteres dampsperre og Mdf plater

Listverk mot gulv og tak leveres fabrikkmalt hvit med synlig spikring.

### Vinduer og dører

Vinduer og balkongdører leveres med fabrikkmalt hvit overflate. U-verdi på vindus-leveransen er minimum 1,2 (2-lags glass) Sprosser, slik de er vist på fasadetegninger, leveres utenpåliggende. Solskjerming inngår ikke i leveransen.

3-lags glass vil gi mindre kulderas og bør vurderes for store vinduer med møblering inntil vinduer. For vinduer med 3-lags glass må man forvente utvendig kondens /dugg. Det kan være mulig for tilvalg på antidugg. Ytterdører og boddører leveres tilsvarende som på tegning med fabrikkmalt hvit overflate fra standard sortimentet fra kjente merkevarer. Swedoor av type Michigan og Boddør er av

typen P1200 eller tilsvarende. Foringer og belisting til vindu, ytterdør og balkongdør leveres fabrikkmalt hvit. Lister leveres med synlig spikring.

### 2.4 Innvendige vegger

Innvendige vegger bygges opp av konstruksjonsvirke og isoleres. Vegger kles med mdf plater i standard farge.

✓ Fritidsbolig mellom 30m<sup>2</sup> og 70m<sup>2</sup> leveres med innvendig kledning av Mdf plater.

For vegger i våtrom erstattes mdf plater med baderomsplater/baderomspanel. Fibro Markato collection Denver med fuge Tykkelse på vegger kan variere og kan bli tykkere enn angitt på kontraktstegninger, avhengig om de er bærende, om de omfatter føringer for tekniske anlegg eller har en avstivende funksjon. Påkjenninger fra vind er medtatt i moderat grad og det kan være behov for en spesifikk beregning og vurdering av konstruksjonsløsninger jfr. det stedlige vindtrykk. Det kan gi behov for avstivende tiltak som må prosjekteres. Dette kan medføre prisendringer.

Innerdører leveres som formpresset fabrikkmalt i hvit utførelse. Dørvidere i krom inngår. Kottdører leveres iht. plantegning.

Foringer og listverk til dører samt listverk til tak og gulv leveres fabrikkmalt hvit med synlig spikring.

### 2.5 Dekker og bjelkelag

Det er medtatt plate på mark av betong samt isolasjon og radonsperre i standard beskrivelse.

Bjelkelag og hemsgulv mellom oppvarmede rom bygges opp av trekonstruksjoner dimensjonert for spennvidder og nyttelast/egenlast i henhold til Norsk Standard.

I standard leveranse er det som overflater på gulv for stue, kjøkken, gang, soverom og hems medtatt parkett. Våtrom leveres flis på gulv.

Himling kles med mdf plater, i standard farge. Foringer og listverk til dører samt listverk til tak og gulv leveres fabrikk malt hvit med synlig spikring.

#### 2.6 Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen oppføres av prefabrikkerte takstoler eller taksperrer. Takkonstruksjoner med tilhørende dragere og bærebjelker dimensjoneres etter gjeldende forskrifter og stedlige krav til snølast. For steder som er ekstra vindutsatt kan det være behov for tiltak som går ut over normal byggemetode. Tiltak fra vindbelastning er medtatt i moderat grad og det kan være behov for en spesifikk beregning og vurdering av konstruksjonsløsninger jfr. det stedlige vindtrykk. Det kan gi behov for avstivende tiltak som må prosjekteres. Dette kan medføre prisendringer. Inklusiv i leveransen for bæresystemet er nødvendige limtredragere og søyler i gran. For utvendig bæresystem til takkonstruksjoner leveres limtre, impregnert etter behov. Innvendig vil synlige ståldragere og søyler kasses inn.

Takkonstruksjonen varmeisolereres og tykkelsen vil variere ut ifra størrelsen på fritidsboligen, beregnet etter oppvarmet bruksareal (BRA):

✓ Fritidsbolig under 70m<sup>2</sup> isoleres med

minimum 150mm isolasjon.

Tak leveres med papp på tak. Takrenner og taknedløp med tilbehør leveres i sort stål. Pipehatter og beslag for lufting etc. er medtatt.

I himling under takoverbygg og lignende legges det kledningsbord, tilsvarende som på vegg. Takutstikk kles med kledning tilsvarende kledning inklusiv nødvendig lufting med fluenetting i luftespalte. Vindskier med imp. toppbord.

Det leveres takstige opp til pipe. Det monteres nødvendige snøfangere ved behov. Innvendig leveres himling av mdf plater i standard farge.

#### 2.7 Fast inventar

Kjøkken kommer fra anerkjent leverandør og det er valgt løsninger med god kvalitet. Hvitevarer er inkludert. Veiledning om priser og mulighetene for oppgradering avtales direkte med kjøkkenleverandøren. Garderobeskap og annen innredning er ikke medtatt i standard leveranse. I standard beskrivelse er det medtatt stålpipes med standard pipebeslag for papptekking samt peisovn type Duo 5 i sort eller tilsvarende.

Det leveres 1 stk. 6 kg. godkjent brannslukningsapparat.

#### 2.8 Trapper/balkong/terrasse

Nødvendige søyler og dragere er medregnet og dimensjonert etter stedlige krav til snølast. Alt trevirke til disse balkongene leveres i ubehandlet trykkimpregnert furu. Søylefundamenter og innstøpte søylesko inngår i standard leveranse.

Tremmegulv ved inngangsparti er medtatt dette er overbygd.

Terrasse på 21 kvm er medregnet. Om det er behov for utvendige trapper så må disse tilpasses på stedet og omfattes derfor ikke av standard leveranse.

#### 2.9 Diverse

Følgende inngår ikke i standard leveranse, selv om disse i noen tilfeller kan være inntegnet eller vist på illustrasjoner:

- Badstueinnredning som ovn og benker
- Garderobeskap og skyvedørgarderobes
- Innredninger til garderobes/VF eller gang
- Spilehimling
- Hvitevarer
- Badekar
- Stiplede vegger
- Utvendige trapper
- Murte ildsteder, peiser og brannmurer
- Natursteinforblending av yttervegg og piper
- Villmarkspanel
- Parapet og fasadekledning i båndtekking
- Torvtak, skifertak, tretak og stålpaltetak/ båndtekking
- Sentralstøvsuger

Følgende kan spesielt nevnes om kostnader som må regnes med og som ikke inngår i standard leveranse:

- Utplassering av fritidsbolig på tomt
- Avgifter til offentlige myndigheter, nettselskaper, energiverk, fiber- og kabelselskaper etc. samt permanent strømtilkobling
- Avgifter og kostnader for byggestrøm, inklusiv oppvarming av boligen i byggetiden

samt strøm til brakker etc. for entreprenør

- Evt. overflatebehandling på innvendige materialer som er ubehandlet
- Overflatebehandling på utvendig materialer
- Solavskjerming
- Nummerskilt
- Blomsterbrett og blomsterkasser
- Antenner
- Avfallshåndtering i byggeprosessen

#### 3.0 VVS - INSTALLASJONER

Avløpsledningene i bunn legges av PP rør/deler fra 1 meter ut fra grunnmur og fram til inntegnet utstyr i kjeller/sokkel/ hovedplan. Vanninntaket legges av 32mm plastvannledning fra 1 meter ut for grunnmur og fram til innvendig stoppekran. Sanitærutstyr leveres i hvit farge. Ett-greps blandebatteri og tappekraner er forkrommet. Alle skjulte vannledninger legges heltrukket, rør i rør. Åpne installasjoner legges av stive kobberrør. Avløpsrørene er i plast. Jordingsmuffe er medtatt. For rom med vanninstallasjoner der det ikke er sluk leveres installasjonene med automatisk vannavstenging. Reduksjonsventil og vannmåler er ikke medtatt i standard leveranse.

#### Utvendig:

1 stk. 1/2" tappekran frostfri.

#### Kjøkken:

- 1 stk. ett-greps blandebatteri på oppvaskbenk med kran for avstenging av oppvaskmaskin
- Automatisk vannavstenging monteres i kjøkkenbenk

#### Bad:

- Servant med ett-greps blandebatteri og vannlås
- Sluk i gulv medtatt
- WC veggheng toalett av typen Geberit Monolith hvit, eller tilsvarende
- 90x90 dusjløsning i klart glass og krom profiler

#### WC:

- Servant
- WC veggheng toalett av typen Geberit Monolith hvit, eller tilsvarende

#### Bod:

- Kran og avløpstrakt for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder 200 l montert i utvendig bod om ikke annet er avtalt
- På vaskerom leveres 1 stk. gulvsluk i plast
- Fordelerskap for varmt og kaldt vann.

#### Ventilasjon

Det leveres avtrekksvifte fra våtrom samt kjøkkenvifte. På rom der det er nødvendig å sikre tilstrekkelig frisklufttilførsel monteres det veggventiler.

Følgende inngår ikke i leveransen:

- Drensledninger og avløpsledninger for takvann
- Reduksjonsventil dersom dette er nødvendig
- Stiplede badekar og innredninger med tilhørende armaturer og garnityr
- Dusjhjørne
- Vannmåler
- For kombinerte bad/vaskerom inngår ikke vaskekar med blandebatteri
- Sentralstøvsuger

#### 4.0 ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Gjeldende NEK 400 legges til grunn ved prosjektering og utførelse av all installasjon Norgeshus sine fritidsboliger. Det leveres tilknytningsskap på utside av fritidsboligen. Dette vil være tilknytningsskapet fra nettselskap og eventuelt leverandør av kablet tv/ data o.l.

#### Installasjonen inkluderer:

- Inntakskabel fra tilknytningsskap til sikringskap
- Ringjord (hovedjording), utjevningforbindelser og tilkobling av «tjømuffe»
- Sikringskap komplett med nødvendig antall kurser og jordfeilautomater
- Inntak for svakstrøm (tv/data) fra tilknytningsskap
- Standard installasjon med antall stikkontakter, brytere og lyspunkt i henhold til anbefalinger i gjeldende normer
- Det leveres 2 stk. røykvarsler (type for seriekobling) til hvert innredet plan

Den elektriske installasjonen utføres så langt som mulig som skjult røranlegg. Lysutstyr og varmeutstyr inngår i standard leveranse. Varmeutstyr har kun lokal temperaturstyring. Varmeovn veggmontert 1. stk, kan ved utskiftning av termostat tilkobles sentralenhet for varmestyring.

Utarbeidet romskjema/punktbeskrivelse for den enkelte fritidsbolig er tilgjengelig og kan innhentes hos lokal Norgeshusforhandler. Disse skal være i henhold til gjeldende regelverk.

## 5.0 TELE

Typiske arbeider er tilrettelegging for alarm, lyd og bilde samt annen smartteknologi, men inngår ikke i standard leveranse. Pris på forespørsel.

## 6.0 ANDRE INSTALLASJONER

Avsnittet omfatter andre konstruksjoner som ikke er beskrevet over og inngår derfor ikke i standard leveranse. Dette kan eksempelvis være anlegg i forbindelse med avfall og renovering, heiser og løfteplattformer og typiske prefabrikkerte rom som kjølerom, vinrom samt infrarøde badstuer. Jacuzzi, badestamper og tilsvarende omfattes ikke av standard leveranse. Norgeshus har avtaleleverandører på flere av ovennevnte konstruksjoner/produkter og kan levere på forespørsel.

## 7.0 UTENDØRS

Utendørsarbeider omfattes ikke av standard leveranse.

## ARKITEKT- OG KONSULENTHJELP

I samråd med tiltakshavers (byggherres) ønsker og behov, bidrar vi med faglig hjelp til blant annet:

- Tomtebefaring
- Utfylling av søknader for byggesaksbehandling
- Kontroll og oppfølging i byggeperioden (Gjelder ikke levering av byggesett)
- Nødvendig prosjektering og produksjonsunderlag

Ovennevnte arbeid avtales spesifikt om det skal inngå som en del av det kontrakten.

## BYGGHERRENS gjøremål og plikter

Hvis ikke annet avtales skal byggherre sørge for:

- At vei til fritidsbolig er opparbeidet og egnet/kjørbar for transport av byggematerialer med lastebil
- At det er opparbeidet egnet sted på tomt for opplagring av materialer
- At 3-faset byggestrøm er framlagt og tilkoblet, med maksimal avstand på 15m fra grunnmur
- Fjerning av avfall og kostnader for avfallshåndtering
- Snørydding av adkomstvei, riggplass og grunnmur samt frostsikring av grunnmur
- Vask før innflytting
- Besørge utgifter for oppvarming og uttørking av boligen i byggeperioden
- Besørge at egne arbeider innehar ansvarsrett i byggesaken jfr. Saksforskriften
- Sørge for å engasjere godkjent foretak for uavhengig kontroll

Ved behov så kan Norgeshus mesto overta deler av pliktene mot honorar.

## Garantier

Som garanti for leveransen skal Norgeshusforhandler stille sikkerhet fra bank eller annen finansinstitusjon i henhold til bustadoppføringslova.

## Forsikring

Norgeshusforhandler tegner komplett byggeforsikring. Denne gjelder fram til bygget overtas av tiltakshaver og omfatter skader i byggeperioden.

## Forbehold med leveransen

Produkter som har hvit overflatebehandling, eksempelvis dører og vinduer leveres «fabrikkmalte» og behandles ikke etter levering. I byggeprosessen kan det oppstå mindre riss og bevegelsessprekker som ikke er reklamasjonsberettiget. Sår og mindre skader flikk- males på stedet og listverk leveres med synlig spikring.

I en fritidsbolig er det mye trebaserte produkter som påvirkes av temperatur og fuktighet. I disse vil det oppstå bevegelse og det kan medføre knirk i blant annet parkett og trapper. Det vil det oppstå tørkesprekker i byggets første leveår på grunn av at trematerialene tørker, dette er en naturlig konsekvens og må regnes med.

Noe innkassing av kanaler, søyler og dragere kan være nødvendig, selv om dette ikke er vist på kontraktsunderlag/tegninger.

Dersom det etter overtagelse utføres arbeider med hulltaking i damp- og/eller vindsperrsjiktet vil Norgeshus Mesto sin garanti med hensyn på vind- og lufttetthet og videre følgeskader bortfalle.

# Romskjema • Valle og Valle Moderne

Rom:	Gulv:	Vegger:	Himling:	Dører:	Annet:
Entre	Opus 3 stavs Eik natur parkett	MDF plater	MDF panel	Swedoor Easy hvit	
Soverom 1	Opus 3 stavs Eik natur parkett	MDF plater	MDF panel	Swedoor Easy hvit	
Soverom 2	Opus 3 stavs Eik natur parkett	MDF plater	MDF panel	Swedoor Easy hvit	
Soverom 3	Opus 3 stavs Eik natur parkett	MDF plater	MDF panel	Swedoor Easy hvit	
Stue	Opus 3 stavs Eik natur parkett	MDF plater	MDF panel	Swedoor Easy hvit	
Kjøkken	Opus 3 stavs Eik natur parkett	MDF plater	MDF panel	Swedoor Easy hvit	
Bad	Flis av type Kinetic 20×20 cm og 10×10 cm i dusjsone med varmekabel	MDF plater	MDF panel	Swedoor Easy hvit	
WC	Flis 20×20 cm Kinetic med varmekabel	MDF plater	MDF panel	Swedoor Easy hvit	Servant uten innredning
Bod	Flis 20×20 cm Kinetic	MDF plater	MDF panel	Swedoor Easy hvit	

# Situasjonsplan

## TEGNFORKLARING

**PBL § 12-6 AREALFORMER**

- BFS: Bollebebyggelse - Høygangs småhusbebyggelse
- BFF: Bollebebyggelse - Høygangs
- BFS: Småhusbebyggelse og veisstrøg

**2. SAMFERDSELSEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- L: Veg
- VE: Avenue vegrum - grantrast
- PA: Parkering

**3. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER**

- LL: Levedisformell
- LL: Friluftsområde

**4. BRUK OG VERN AV Sjø OG VASSRAG**

- VFE: Ferdist
- VSE: Småbåthavn
- VFV: Friluftsområde i sjø og vassdrag

**PBL § 12-6 HENSYNSSONER**

- 0,3: Flaresoner
- H500: Flarefare
- H500: Høydepningssone

c) Sone med angitte særlig hensyn

**PBL § 12-7 OMRÅDEBESTEMMELSER**

- #: Bestemmelser område

**LINIESYMBOLER**

- : Planens begrensning
- - -: Formålsgrense
- : Grense for arealområde
- - -: Grense for angitt hensynssone
- - -: Grense for bestemmelser
- : Avkjørsel - både inn og utkjørsel

**ILLUSTRASJONER**

- : Sjø
- : Kystlinje
- - -: 100-meters grense mot sjø
- - -: Tråkk felles anlegg
- : Nye hyllehus
- : Sjøboder

Beregnet løst av: Erlend  
 Beregnet med: 19.08.2014  
 Beregnet med: P10.40  
 Kartskala: 1 m  
 Verifikasjon: 2  
 Kartprosjekt: 00009 av UTM zone 32  
 Høydepningsskala: 1:1000 (A1)

0 10 20 30 40 50m

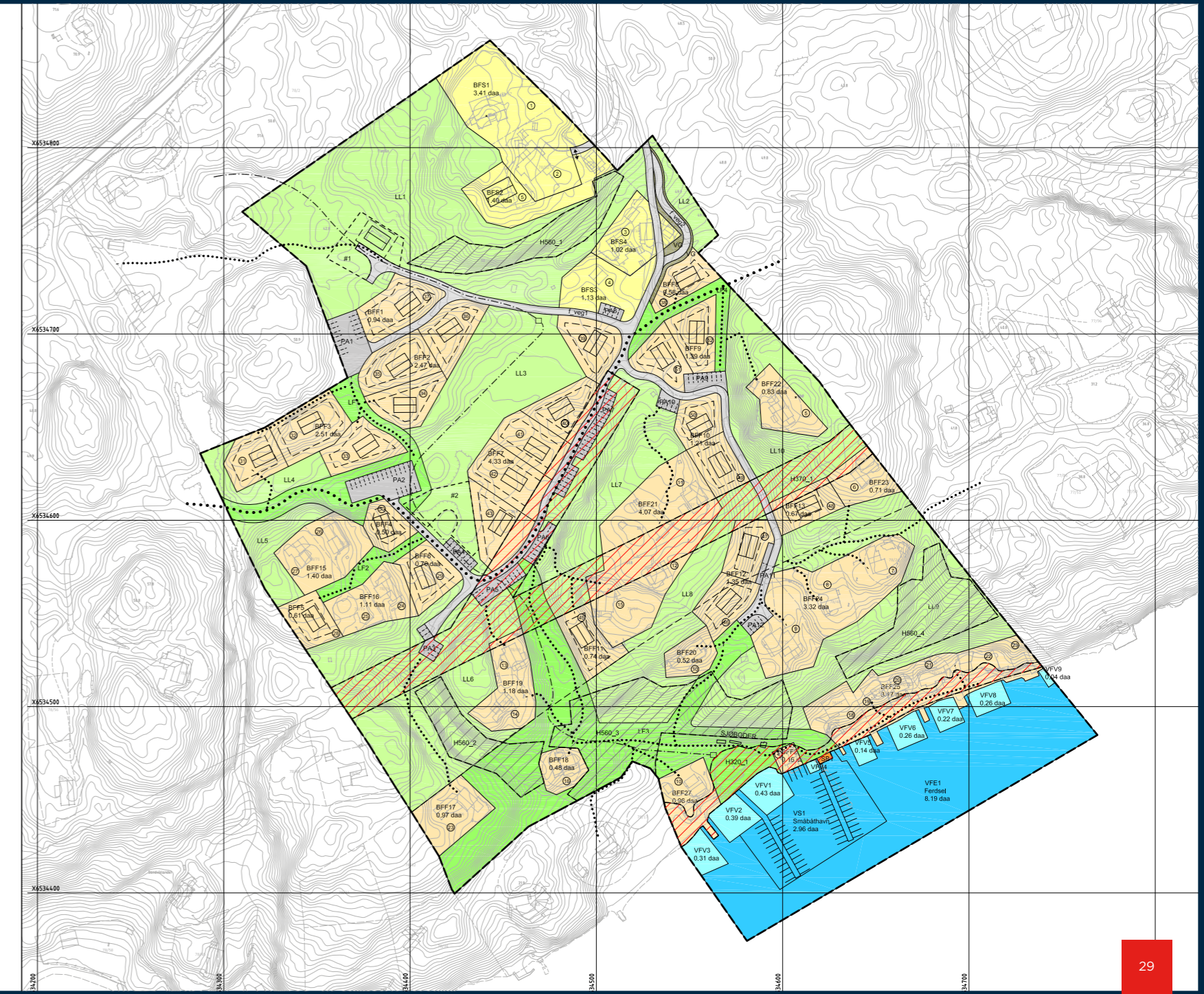
**Detaljregulering for Sandvikalandet**  
 Med tilhørende reguleringsbestemmelser  
 Bamble kommune Alt. 2

Rev.:	Dato:	Føle:	Skjnl.:
A	03.09.15	Revidert etter 1. gangsbehandling i teknisk komité 26.08.2015 sak 87/15	gb
B	08.12.15	-	gb
C	14.03.16	Revidert etter vedtak i teknisk komité 24.08.2016	gb
D	23.11.16	Revidert etter vedtak i kommunestyret 15.09.2016	gb

Saksbehandler i Bg: PBL §27-1

Dato:	Hjnl.:	Planen er utarbeidet av:
21.05.2014	-	exp@norskvisk
26.08.2015	-	-
Nr. 1. gangs behandling i planutvalget:	-	-
Nr. 2. gangs behandling i planutvalget:	-	-
Utvalgt til offentlig ettersyn i kommunen:	-	-
2. gangs behandling i planutvalget:	-	-
Kunngjøring av planvedtak:	-	-

Saksr.: Ande: 8814-043  
 Planr.: 8814-043  
 Sakr.: 8814-043  
 Planr.: 8814-043  
 Sakr.: 8814-043





## Om området

- En fantastisk skjærgård ligger like på utsiden, kanskje Norges fineste. Perlene ligger på rekke og rad. Jomfruland, Stråholmen, og små holmer og skjær.

En deilig dag på fellesstranden like på nedsiden av hyttene, eller ut med båten, øyhopping eller et slag golf. Eller en tur inn til Kragerø sentrum med yrende liv. Du velger.



## BAMBLE KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SANDVIKLANDET

Dato for siste revisjon: 19.12.2022  
Kommunestyrets godkjenning: 15.09.2016 sak  
94/16  
Mindre endring Vedtatt i Teknisk og  
miljøutvalget den 30.11.2022 sak 74/22

#### § 1 – GENERELT

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder som på plankartet er vist innenfor planens begrensning.

#### § 1.1 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til (§ 12-5):

##### I BEBYGGELSE OG ANLEGG

”herunder arealer for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, småbåtanlegg i sjø og vassdrag”

##### II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

”herunder areal for kjøreveg, parkeringsplasser og annet vegareal”

##### III LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

”herunder landbruk og friluftformål”

##### IV BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

”herunder friluftsområde i sjø og vassdrag, småbåthavn og ferdsel”

#### § 1.2 Hensynssoner (§ 11-8 a, Jf. § 12-6): I FARESONE

”herunder høyspenningsanlegg og flomfare”  
II SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN  
”herunder bevaring naturmiljø og  
bestemmelsesområde”

#### §1.3 Områdebestemmelser

”herunder bestemmelsesområde - båttopplag”

#### § 1.4 Planens hensikt

Hensikt med planen er å legge til rette for foretting av området med fritidsbebyggelse.

#### § 2 – FELLESBESTEMMELSER

##### § 2.1 Rekkefølgekrav

1. Før nye boliger eller hytter kan tas i bruk, må det dokumenteres at krav til sikt fra Statens vegvesen er tilfredsstillt i kryss mellom adkomstveg og FV208.
2. Før nye hytter kan tas i bruk, må det være opparbeidet minimum 2 parkeringsplasser pr. hytte.
3. Felles veg 2 må være opparbeidet samtidig og eventuelt før oppstart av den 8. hytta i feltet.
4. Før det kan gjennomføres tiltak som berører kyststien gjennom området, skal denne merkes og tilrettelegges slik at den er lett fremkommelig. Tillegg i hht sak 74/22 den 30.11.2022: «Parkering for 4 biler opparbeides samtidig med feltet og sikres til allmenn parkering for kyststi, som vist på plankartet (p-plasser for kyststi). Stien skiltes i samarbeid med Bamble Turlag. (Vedtak TMU, 30.11.2022 sak 74/22)».

##### § 2.2 Dokumentasjonskrav

1. For søknad om byggetillatelse innenfor

BFF1-BFF13 skal det oversendes situasjonsplan i 1:200 for den enkelte tomt. Planen skal vise gangadkomst fra parkeringsplass, terrengbearbeiding, trapper og eventuelle terrengmurer.

2. For søknad om byggetillatelse innenfor BFS1-BFS4 skal det oversendes situasjonsplan i 1:200 over eiendommen. Planen skal vise innkjøring, opparbeidelse av uteareal med faste dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding. I tilknytning til utomhusplanen skal det utarbeides prinsipper for universell utforming og løsninger for overvannshåndtering.

##### § 2.3 Miljøforhold/grunnforhold

Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg skal det sikres at tiltak mot radon er ivarettatt.

##### § 2.4 Felles vann- og avløpsanlegg

Alle boliger og hytter skal knyttes til felles vann- og avløpsanlegg.

##### § 2.5 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven §8 andre ledd).

#### §2.6 Renovasjonsordning

Eksisterende renovasjonsordning med felles oppstillingsplass for søppelkasser ved fylkesveg 208 skal benyttes for eksisterende og nye boliger og fritidsboliger.

#### §2.7 Kyststi

Trasé for kyststi er vist på plankartet. Det må ikke gjennomføres tiltak som hindrer fri ferdsel på stien. Trasé kan tilpasses ny parkeringsplass PA 2.

Tillegg : «Stien opparbeides langsetter parkering PA 2 i syd (Vedtak TMU, 30.11.2022 sak 74/22)».

#### § 3 – BEBYGGELSE OG ANLEGG §3.1 Boligbebyggelse – Frittliggende

1. Maksimal tillatt grad av utnyttning er bebygd areal (BYA) = 35%. Areal til parkering telles med i det bebygde arealet.
2. Minstekrav til antall parkeringsplasser i garasje eller som utvendig biloppstillingsplass er 2,0 plasser pr. bolig.
3. Garasje, uthus o.l. kan oppføres inntil 1 m fra eiendomsgrense og 1,5 m fra hovedbygning. Garasje inntil 50 m<sup>2</sup> kan oppføres. Det kan etableres garasje i underetasje på bolig og garasjetak kan nyttes som terrasse. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg må avstanden til garasjen være minimum 6 m fra eiendomsgrense og veg. Bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng.
4. Bebyggelse med saltak kan ha gesimshøyde inntil 6 m og mønehøyde inntil 8,5 m i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelse med pulttak kan ha øvre gesimshøyde inntil 7 m i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

5. Største tillatte byggehøyde innenfor område BFS2 er cote + 67,0.
6. Der terrenget tillater dette, skal boliger som kan ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan, bygges med trinnløs adkomst fra parkering og slik at de er egnet for bevegelseshemmede.

#### § 3.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF1 – BFF13

1. Innenfor feltene tillates frittliggende fritidsbebyggelse.
2. Hyttenes størrelse settes til maks 100 m<sup>2</sup> BTA. Terrasse skal være maks 30m<sup>2</sup>.
3. Innenfor delområde BFF5 er størrelse maks 80 m<sup>2</sup> BTA og en etasje. Avstand til nærmeste hytte skal være minst 8,0 m.
4. Det tillates kun ett bygg per tomt angitt med nummer på plankartet.
5. Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal mønehøyde eller øvre gesims på pulttak over gjennomsnittlig terreng er 5,5 meter over eksisterende terreng. Pilarhøyde skal ikke være over 1 meter Endres til; «Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal mønehøyde eller øvre gesims på pulttak over gjennomsnittlig terreng er 5,5 meter over eksisterende terreng. Pilarhøyde skal ikke være over 1 meter» (Vedtak TMU, 30.11.2022 sak 74/22)».
6. Det tillates pulttak og saltak. Møneretning på saltak skal være som vist på plankartet. Tillegg: «Hytten må ha en naturvennlig farge og vinduer mot sjø må ikke skape refleks (Vedtak TMU, 30.11.2022 sak 74/22)».
7. Taktterrasser tillates ikke.
8. Den naturlige vegetasjonen og terrenget på tomtene skal bevares i størst mulig grad.
9. Med unntak av området BFF7 og BFF8 tillates det ikke opparbeidet kjørbare adkomst

og parkeringsplass på hver enkelt tomt. Parkering skal skje på plasser som er regulert til formålet. Endres til; «Med unntak av områdene BFF7 og BFF8 tillates det ikke opparbeidet kjørbare adkomst og parkeringsplass på hver enkelt tomt. Parkering skal skje på plasser som er regulert til formålet (PA1-PA14). Områdene BFF7 og BFF8 opparbeides med kjørbare adkomst og parkeringsplass, som vist på plankartet. Gangadkomst opparbeides som gangsti/grussti til hver enkelt hytte (Vedtak TMU, 30.11.2022 sak 74/22)».

#### § 3.3 Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF15 – BFF27

1. Omriss av eksisterende hytte er å betrakte som byggegrense. Ved brann, riving eller totalfornyelse kan det kreves endret plassering slik at det blir økt avstand til sjø og strandarealer.
2. Det tillates kun ett bygg per tomt angitt med nummer på plankartet.
3. Ved fasadeendring eller endring av takform gjelder § 3.2.
4. Med unntak av området BFF24 tillates det ikke opparbeidet kjørbare adkomst og parkeringsplass på hver enkelt tomt. Parkering skal skje på plasser som er regulert til formålet. Tillegg: «Det er opparbeidet privat vei og parkering for BFF24, tilhørende hytte 8 som vist på plankartet (Vedtak TMU, 30.11.2022 sak 74/22)».

#### § 4 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

##### § 4.1 Kjøreveg, f\_veg1

f\_veg1 er felles privat adkomstveg for hytter og boliger

**§ 4.2 Kjøreveg, f\_veg2 f\_veg2** skal opparbeides som felles privat adkomstveg når del av f\_veg 1 gjennom område BFS4 tas ut av bruk. Området nyttes til landbruksformål inntil det tas i bruk som kjøreveg.

#### **§ 4.3 Parkeringsplasser**

1. Parkeringsplasser PA1-PA7 og PA9-PA12 er vist på plankartet og er felles privat for områdene BFF1-BFF27. Tillegg: «Parkeringsplasser PA13 og PA14 opparbeides i tillegg og er vist på plankartet. Parkeringsplass PA13 er privat for BFF13, og parkeringsplass PA14 er privat for BFF20. Parkeringsplasser PA8 er felles privat for områdene BFF1-BFF27 (Vedtak TMU, 30.11.2022 sak 74/22)».

2. PA8 skal nyttes som gjesteparkering for besøkende til området og brukere av kyststien. Deler av PA7 kan også nyttes til dette formålet.

3. Parkeringsplassene kan gruses opp, men ikke gis annet fast dekke.

4. Parkeringsplassene tillates ikke brukt som opplagsplass for båter og båthengere.

#### **§ 5 – LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER**

##### **§ 5.1 Friluftformål LF1-LF4**

1. Innenfor arealene tillates ikke etablert tiltak som virker privatiserende eller hindrer allmennhetens ferdsel.

##### **§ 5.2 Landbruksformål LL1-LL10**

1. Områdene kan benyttes til skogbruk og landbruksformål.

2. I område LL1 tillates, innenfor byggegrense vist på plankartet, etablert lagerbygning med bruksareal inntil 200 m<sup>2</sup>.

3. Arealer innenfor LL1 og LL3, som inngår i bestemmelsesområde #1 og #2, tillates brukt til

båtopplag og henstilling av båthengere.

#### **§ 6 - BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

##### **§ 6.1 Småbåthavn VS1**

1. Søknad om tillatelse til tiltak for småbåthavn VS1 er avhengig av godkjennelse av lokal havnemyndighet. VS1 må ikke overstige 52 (vestre 23 stk., utfor BB26 – 3 stk., østre 25 stk., tomt 18 – 1 stk.) plasser. Hovedanleggene skal være flytekonstruksjon

2. Havneanlegget må til enhver tid forholde seg til regler for småbåthavner, jfr. felles avfallsplan, renovasjon, skilting og oppnevning av kontaktperson.

3. Det avsettes inntil 3 nye plasser for gjest / taxibåt / nyttefartøy.

##### **§ 6.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag VJV1-VJV9**

1. Områdene tillates nytt til bading. Det tillates ikke anlagt midlertidige eller varige fortøyninger eller annet.

2. Innenfor områdene VJV1 og VJV2 skal det gjennomføres sikringstiltak med bøyer eller tilsvarende som hindrer båttrafikk innenfor badeområdet.

#### **§ 7 – HENSYNSSONER - BESTEMMELSESONRÅDE**

##### **§ 7.1 Sone med angitt særlige hensyn – bevaring naturmiljø H560\_1 til H560\_4**

1. Innenfor sonene tillates ikke tiltak som kan redusere naturtypelokalitetens verdi eller på annen måte gjøre skade på lokalitetene. Grove og/eller hule eiketrær skal ivaretas.

2. H560\_1 og H560\_4  
Omfatter rik edelløvsog. Lokaliteten bør i størst mulig grad være urørt. Tekniske inngrep og hogst bør unngås. Død ved skal ikke fjernes.

3. H560\_3

Omfatter rik edelløvsog. Skjøtsel må sikre ivaretagelse av gamle trær, inklusive hule trær. Tresjikt bør bevares over hele lokaliteten, og flatehogster bør unngås.

4. H560\_2

Omfatter gammel lavlandsblandingskog. Lokaliteten bør i størst mulig grad være urørt. Tekniske inngrep og hogst bør unngås. Død ved skal ikke fjernes.

#### **§ 7.2 Faresone**

1. Flomfare H320\_1  
Arealene lavere enn kote +3 er vurdert som flomutsatte. Det tillates ikke nye tiltak innenfor sonen.

2. Faresone – høyspenningsanlegg H370\_1  
Dersom deler av ny bebyggelse etableres innenfor faresonen, skal det gjennomføres utredninger for å vurdere behovet for forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

#### **§7.3 Bestemmelsesområde #1 - #2**

Innenfor områdene tillates båtopplag og henstilling av båthengere.

#### **§ 8 Private avtaler**

Det er ikke tillatt å inngå private servituttavtaler som strider mot gjeldende plan. Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av Teknisk utvalg som det faste planutvalg, innenfor rammen av Plan- og bygningsloven.





Kari Anne Kleiv  
Bolig - og eiendomsrådgiver  
[kari.anne.kleiv@norgeshus.no](mailto:kari.anne.kleiv@norgeshus.no) / 930 07 123

Rødmyrlia 9 – 3735 SKIEN  
[norgeshus.no](http://norgeshus.no)

