



# Ditt andre hjem på Sørlandet

Romslige hyttetomter med  
solrik og idyllisk beliggenhet.  
Alle med høy standard.



**Usjenert, solrik og idyllisk beliggenhet.**

# Kan det bli bedre?



Eiendommen ligger flott til på Oggevann. Nærmere bestemt Skreros.

Tomteområdet ligger høyt og usjenert med gode solforhold og en fantastisk utsikt ved to unike tjern som har rent kildevann fra oppkomme i feltet. (Dette er betegnet i fædrelandsvennen som «Verdenssensasjon»). Her har man mange muligheter både sommer som vinter. Fra tomteområdene er det fra 30m til vannkanten hvor man kan bade og sole seg. Man kan enten dra ut på fisketur og fiske, eller man kan padle en tur i det store innlandsvannet. Det er gode turmuligheter i nærområdet til fots og fantastiske forhold for offroadsykling.

## NØKKELINFO

Om vinteren kan man gå på ski i flott turterreng eller når anledningene kommer forsøke seg på isfiske.

Landlig og idyllisk beliggenhet ved Vatnestrøm, ca 2 mil nord for Vennesla. Stedsnavnet er Skreros. Tomtene ligger ved to idylliske tjern, som er en ideell badeplass

om sommeren.

Ogge er Agders mest populære innlandsvann. Det har hele 70 km strandlinje, er 13 km langt og har like mange øyer som det er dager i året. Ogge innbyr til unike opplevelser når det gjelder skogsturer, bading, padling og fiske.

Om vinteren fryser vannet raskt, og kan dermed brukes til ski og skøyteaktiviteter. Kun noen minutter unna i båt finner dere dagligvarebutikk på Vatnestrøm.

**Hjertelig velkommen til unike Ogge Hyttegrend!**



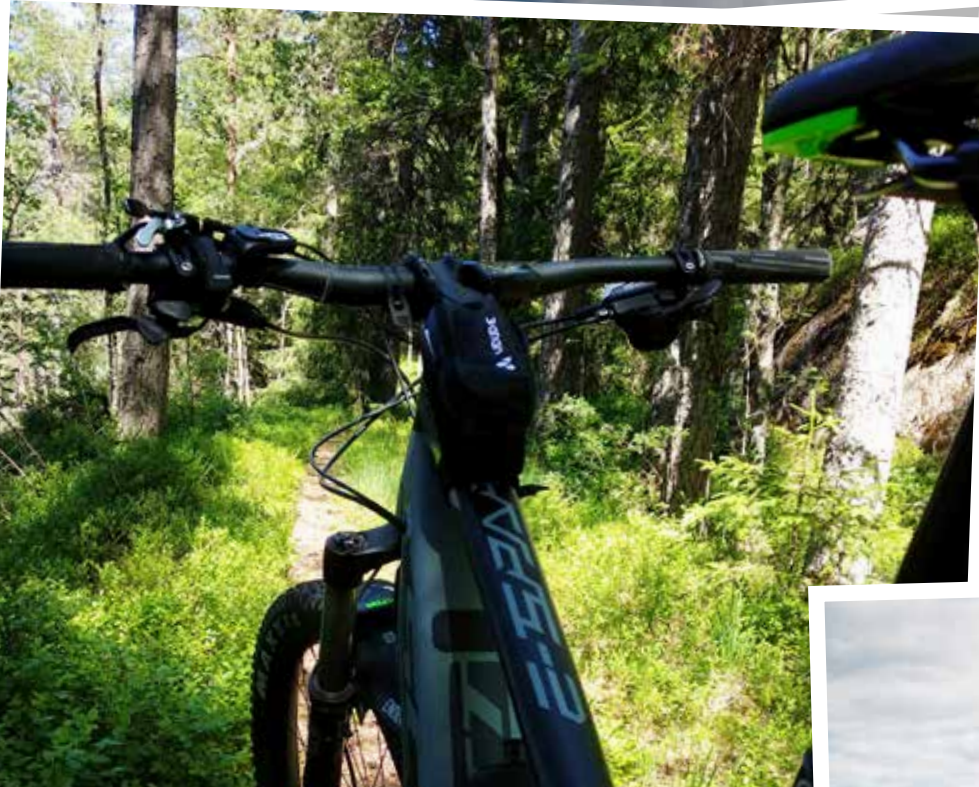
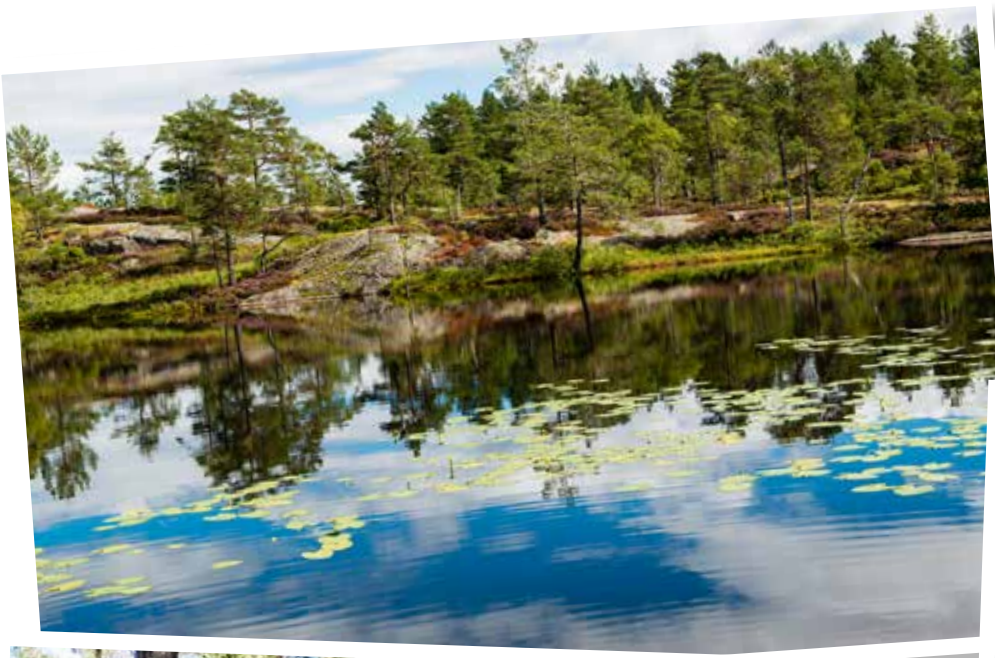
 **ggevatn**  
**hyttegrend**  
DITT ANDRE HJEM PÅ SØRLANDET



**Her finner du roen.  
Alene, eller sammen  
dine kjæreste.**



n med





 **oggevatn**  
**hyttegrend**  
DITT ANDRE HJEM PÅ SØRLANDET

**TOMTEOMRÅDET BØR BEFARES OG OPPLEVES -  
DETTE ER VIRKELIG ET FLOTT OMRÅDE MED  
NOEN FANTASTISKE HYTTETOMTER! KONTAKT  
OSS FOR AVTALE OM VISNING, ELLER LEGG  
SØNDAGSTUREN TIL HYTTEOMRÅDET!**

Det er pliktig medlemskap i velforening. Straks velforeningen blir stiftet, vil tomte/ hytteeierne i feltet automatisk bli medlemmer, og de må betale medlemsavgift/ vedlikeholdsavgift til velforeningen. Denne plikten vil tinglyses på eiendommen. Frem til velforeningen blir stiftet, vil nødvendige utgifter til vedlikehold av veg/infrastruktur fordeles på de tomteierne som er solgt i Oggevann Hyttegrend. Jurist vil bistå i forbindelse med stiftelsen av velforeningen og utarbeide et forslag til vedtekter. Velforeningens oppgave vil være å gjennomføre det som blir besluttet av årsmøtet, samt sørge for at nødvendig vedlikehold i feltet blir utført. Kostnadene til vedlikehold blir fordelt med en lik part på hver av tomte/hytteeierne. Velforeningen kan fatte vedtak med bindende virkning for alle tomte/hytteeierne i feltet. Simpelt flertall på årsmøte vil være tilstrekkelig for å fatte et slikt bindende vedtak.

Oggevann Hytteservice AS har signert kontrakt med Eco Solutions som er ansvarlig prosjekterende på vann og avløp. Det er i den forbindelse ingått en avtale om at alle hytteeiere på Skåretjønnheia skal kjøpe kvern til avløp, rør til vann og avløp direkte av disse. (kan bestilles igjennom selger om ønskelig) Dette fører til at Oggevann Hyttegrend har fått svært konkurransedyktige priser samt at Oggevann Hytteservice AS har påtatt seg å ha et reservedelslager på noen komponenter.

Kommunale avgifter anslås å ligge på omtrent kr. 20.000,- for hver tomt for fradeling og oppmåling. Det tas forbehold om at dette beløpet kan bli både høyere og lavere.

Tomtene er romslige og ligger i et område med en svært vakker natur - rundt to flotte vann på toppen av heia. Det er flotte badeplasser i de to vannene. Det er etablert en sti ned til Ogge, og man vil da ha mulig-heter for båtliv/kanopadling og fiske i populære Ogge - kun en liten spasertur unna. Det er meget gode sol-forhold i feltet.

## NØKKEINFO:

Adresse:	Skreros, 4730 Vatnestrøm
Kommunen:	0928
Type bolig:	Fritidstomter
Omkostninger: *	
Dokumentavgift:	2,5% av kjøpepris
Tinglysning av skjøte:	1.060,- / Gjeldende sats
Tinglysning av pantedok:	1.060,- / Gjeldende sats
Attestgebyr:	172,- / Gjeldende sats

\* Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én panteobligasjon.

Oppdragsnr:	6398
Kommunale avgifter:	Ikke fastsatt
Selger:	Ogge Utvikling, Tlf: 915 85 000, epost: lg@oggevann.no Eiken Hytter AS, Tlf: 905 15 745, epost: sh@eikenhytter.no

# REGULERINGS- BESTEMMELSER

Reguleringsplan Skåretjønnheia, del av gnr. 157, bnr. 9 i Birkenes kommune. Bestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankartet datert 17.09.08, revidert 08.05.09.

## REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL. §26)

1. Det skal foreligge godkjent utslippssøknad og plan for vannforsyning, før utbygging på den enkelte tomt kan ta til.

2. Før det gis brukstillatelse til første fritidsbolig skal det være opparbeidet område for og etablert tilstrekkelig dimensjonert avfallsinnsamling (bod eller containere).

3. Før det tillates fradelte tomter, skal krysset mellom rv. 405 og kommunal veg til Skreros utbedres i henhold til vegnormalene.

## FELLESBESTEMMELSER

1. Vann-, strøm- og avløpsanlegg skal være ferdigstilt og godkjent senest samtidig med at det blir gitt brukstillatelse til bygning. Rør og ledninger bør om mulig legges i samme trasé som veier.

2. Alle eiendommer skal til enhver tid benytte gjeldende renovasjonsordning i hyttefeltet og i kommunen.

3. Dersom det under arbeide i marka kommer frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder fylkeskommune, kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven), § 8 annet. ledd.

Nr. 1 Byggeområde (Pbl. §25, 1. ledd nr. 1) 1.1. Fellesbestemmelser

a) Hovedbygning skal ha møneretning parallelt med høydekurvene eller fremherskende terrengformasjoner. Bygninger skal plasseres og utformes slik at de faller naturlig inn i bygningsmiljøet i hyttefeltet.

c) Byggegrep, adkomst, parkering og utomhusareal skal utformes og plasseres slik at synlige terrenginngrep blir minst mulige.

d) Kjøre- og parkeringsareal skal bygges og ferdigstilles senest samtidig med at byggegrep blir klargjort.

e) Ikke utbygde deler av tomter skal gis en tiltalende utforming.

f) All graving og sprenging skal utføres skånsomt. Områder som ikke benyttes til vei, parkering, byg-

gegrunn og uteareal skal i størst mulig grad føres tilbake til opprinnelig utseende.

## NR. 3 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE (§25, 1. LEDD NR. 3) 3.1.

Annet veiareal  
Ingen bestemmelser

## NR. 5 FAREOMRÅDE (§25, 1. LEDD NR. 5) 5.1.

Trafo og høyspentledning Ingen bestemmelser

## NR. 6 SPESIALOMRÅDE (§25, 1. LEDD NR. 6) 6.1.

Privat vei

a) Framføring av veier skal gjøres så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger skal tildekkes med jord eller bark, og ellers få en tiltalende utforming.

## 6.2. FRILUFTSOMRÅDE PÅ LAND OG I VANN

a) På grunnlag av godkjent teknisk plan kan det om nødvendig graves ned ledningsanlegg (vann, avløp, strøm, telefon, TV - kabel med mer) og sette opp trafo-stasjon i friluftsområde. Terrengformasjoner og vegetasjon skal tas vare på/tilbakeføres i størst mulig grad.

b) I friluftsområde kan det etter godkjenning fra kommunen tillates anlegg og tiltak som gagnar formålet friluftsliv og rekreasjon, for eksempel turveier / stier, informasjonstavler, løypetraséer, oppsetting av benker, bord o.l.

c) Før tiltak settes iverk i strandsonen skal det godkjennes av kommunen og meldes til NVE.

d) Det er tillatt med normal hogst og rydding av vegetasjon i friluftsområdet for å bedre sikt-, lys- og solforhold. Dette skal gjøres på en slik måte at landskapsbildet blir opprettholdt.

e) Friluftsområde skal være tilgjengelig for allmennheten.

## 6.3.VA-ANLEGG

a) Området skal nyttes til felles VA-anlegg.

## 6.4. VANNFORSYNING

a) Området skal nyttes til vannforsyningsanlegg.

## 6.5. MASSEUTTAK - STEINBRUDD

a) Området skal nyttes til steinbrudd og midlertidig lagring av sprengte og knuste masser, samt løsmasser.

b) Utenfor området markert som uttaksgrense i sør og vest er det kun tillatt å etablere adkomst til området, og anleggsveger for å komme til uttak-

sområdet.

## 1.2. FRITIDSBOLIGER, TOMT 1 – 59

a) Det er fastsett følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:

1) Hovedbygning skal plasseres slik at vedlagte x og y koordinat for den enkelte tomt i vedlagte koordinatliste kommer innefor bygningens grunnmur/fasade. For tomt 9 og 55 er det også bestemt egen Z-verdi for nivå på planert tomt. Vedlagt koordinatliste - datert 17.09.08.

2) Maksimalt 1 boenhet (hovedbygning) og 1 sekundærbygg (garasje, vedbod, anneks) pr. tomt, unntatt tomt 13-17, 19, 42-50 og 55-58 der det bare er lov å ha 1 bygning pr. tomt (hovedbygning).

3) Maksimalt bebygd areal pr. tomt, inklusive 2 parkeringsplasser (BYA) 261 m<sup>2</sup>, unntatt tomt 5, 20, 28, 35, og 53 der maksimalt bebygd areal pr. tomt, inklusive 2 parkeringsplasser (BYA) = 161 m<sup>2</sup>.

=

4) Maksimal mønehøyde: 6,0 meter, unntatt tomtene 5, 20, 28, 35, og 53, der maksimal mønehøyde er 7,5 meter, målt fra gjennomsnittlig nytt planert terreng.

5) Maksimal gesimshøyde: 3,5 meter, unntatt tomtene 5, 20, 28, 35, og 53, der maksimal gesimshøyde er 5,5 meter.

6) Maksimal synlig grunnmurhøyde: 0,70 meter, unntatt bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturlig kan tilbakefylles på bygningens 3 av 4 vegger.

b) Takvinkel: Mellom 18 og 35°.

c) Kommunen skal se til at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Formen på bygningen (lengde / bredde / høyde), fasade, vindusinndeling, materialer, farger og murerskal harmonere med de omkringliggende bygningene og naturen. Det skal nyttes middels til mørke jordfarger på vegger. Taktekking skal ha en matt farge. Det er ikke tillatt å bruke skarpe kontrastfarger.

d) Det er ikke tillatt å sett opp gjerde eller flaggstang på tomta.

## 1.3. ANNET BYGGEOMRÅDE

Område for avfallsbu og service (lager)

a) Det er følgende krav til utnyttelse:

1) Maksimalt bebygd areal (BYA) = 150 m<sup>2</sup>, eksklus-

ive parkering.

2) Maksimal mønehøyde: 5,5 meter.

3) Maksimal gesimshøyde: 4 meter.

4) Takvinkel: Mellom 18 og 35°.

5) Adkomsten skal dimensjoneres for kjøretøygruppe "Liten lastebil".

6) Minimum 2 biloppstillingsplasser - på terreng.

c) I området avsatt til massedeponi er det kun tillatt å lagre stein, knuste masser og løsmasser som er fjernet i vegtraseene, på tomtene og i masseuttak-sområdet.

b) Før tiltak kan settes i verk skal det foreligge en godkjent drifts- og avslutningsplan for området. Innenfor uttaksområdet, unntatt i nord der nytt terreng skal trappes av mot eksisterende terreng slik at det ikke representerer fare for mennesker og dyr, skal laveste nivå på ferdig planert terreng etter uttak planeres til minimum kote 245 moh. Hele området skal dekket med stedeigne løsmasser slik at området får et tilsvarende preg som omkringliggende urørte områder.

c) Uttak av masser (boring og sprenging), samt knusing av stein, skal være avsluttet senest før fradelingstillatelse nr. 16 gis.

d) Uttaks- og massedeponiområdet skal settes i stand etter hvert som massene fjernes. Uttaksområdet skal være satt i stand senest før fradelingstillatelse nr. 16 gis. Området for massedeponi skal være satt i stand senest 1 mnd etter at siste hyttetomt er fradelt.

## 6.6. NATURVERNOMRÅDE

d) Innen for området avsatt til naturvernomsråde på land og i vann er det ikke tillatt med anlegg eller tiltak .

## 6.7. BEVARING AV VEGETASJON

a) Innenfor bevaringsområdet er det ikke tillatt å hogge trær med diameter 15 cm eller større ved rota. Vegetasjon skal behandles i henhold til levende skog standarden og forskrift om Bærekraftig skogbruk.

## 6.8. FRISIKTSONE

e) Det er ikke tillatt med anlegg eller tiltak i frisiktsonen som er høyere enn 1/2 meter over nivået på tilstøtende vei, eller som på annen måte hindrer fri sikt, for eksempel snø og snøopplag, unntatt oppkvistede tre, stolper og liknende.

**VEDLEGG:**

• KOORDINATLISTE DATERT 17.09.08 MED BYGNINGSPUNKT (ANGITT PÅ PLANKARTET MED BYGNINGSSYMBOL PLASSERT MIDT OVER PUNKTET) SOM SKAL LIGGE INNENFOR GRUNNMUREN PÅ PRIMÆRBYGG, SAMT PLANERINGSHØYDE (Z-VERDI) PÅ TOMT 9 OG 55.

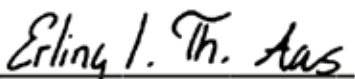
Vegårshei den 17.09.08

Revidert 24.10.08 iht. planutvalgssak 098/08, datert 22.10.08

Revidert 30.04.09 iht. innspill fra Aust-Agder Fylkeskommune til planforslaget.

Revidert 08.05.09 i overensstemmelse med drøfting av innsigeler til planforslaget.

for Plankontoret Hallvard Homme AS

  
Erling I. Th. Aas  
Erling I. Th. Aas  
Jordskifte kandidat, Arealplanlegger

**SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:**

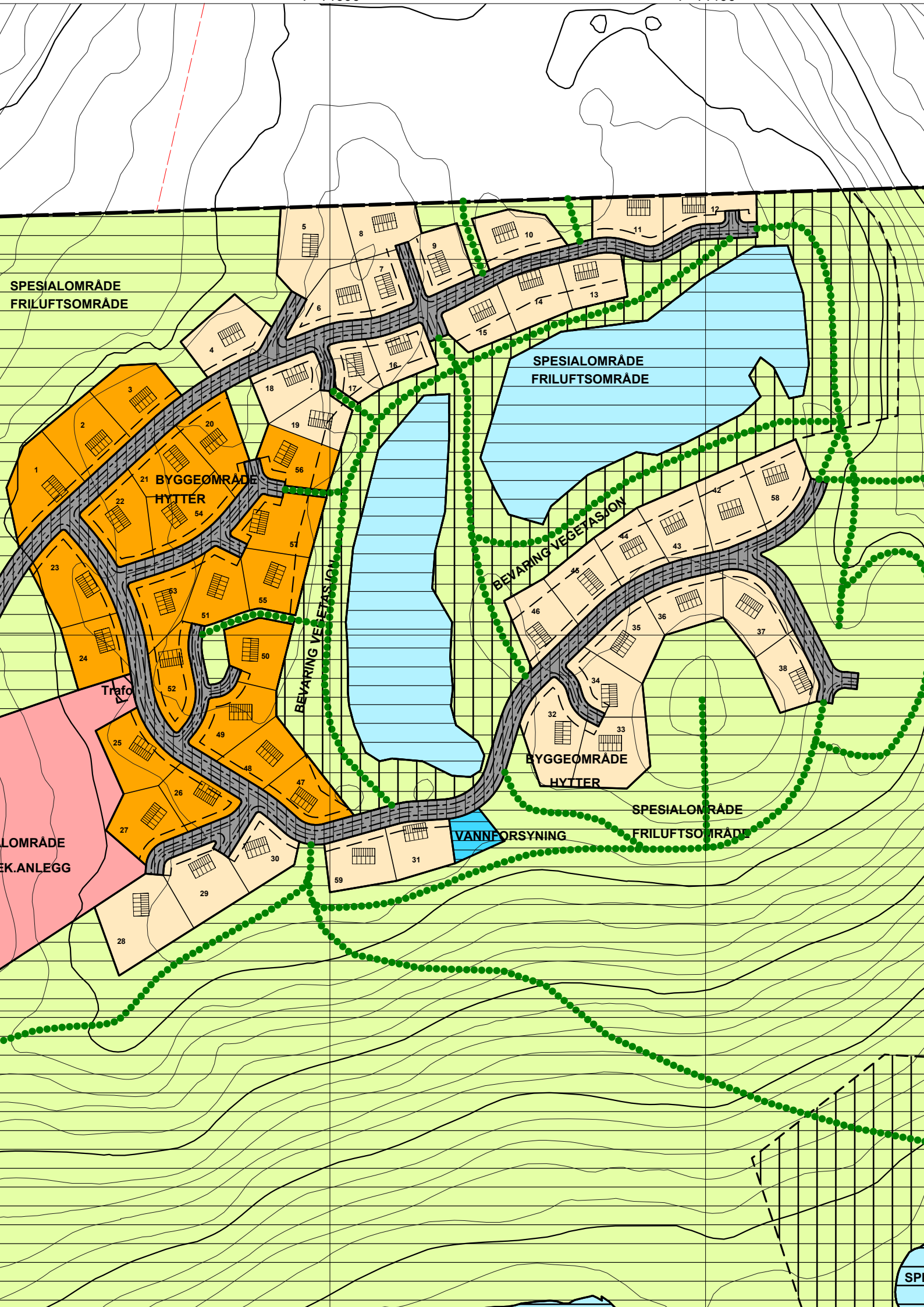
Varsel om oppstart av planarbeid: 02.05.08

Behandlet første gang i det faste utvalget for plansaker. Pl-sak 098/08: 22.10.08

Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet: 28.01.09 - 28.02.09

Behandlet andre gang i det faste utvalget for plansaker. Pl-sak 044/09: 03.06.09

Godkjent i kommunestyret, K-sak 038/09,



SPESIALOMRÅDE  
FRILUFTSOMRÅDE

SPESIALOMRÅDE  
FRILUFTSOMRÅDE

BYGGEOMRÅDE  
HYTTER

BEVARING VEGETASJON

BEVARING VEGETASJON

BYGGEOMRÅDE  
HYTTER

SPESIALOMRÅDE  
FRILUFTSOMRÅDE

LOMRÅDE  
TEK.ANLEGG

VANNFORSYNING

SP







# ggevåtn hyttegrend

DITT ANDRE HJEM PÅ SØRLANDET

# ...ditt andre hjem på Sørlandet



**EIKEN  
HYTTER**

Sigbjørn Handeland  
Eiken Hytter AS  
Eikenveien 443, 4596 Eiken  
Mob: 905 15 745  
Epost: [sh@eikenhytter.no](mailto:sh@eikenhytter.no)



**Oggevatn  
hyttegrend**

Lars Gunnar Retterholt  
Ogge Utvikling  
Skreros, 4730 Vatnestrøm  
Mob: 915 85 000  
Epost: [lg@oggevatn.no](mailto:lg@oggevatn.no)