



# RISØR

HOLMEN

Siste byggetrinn

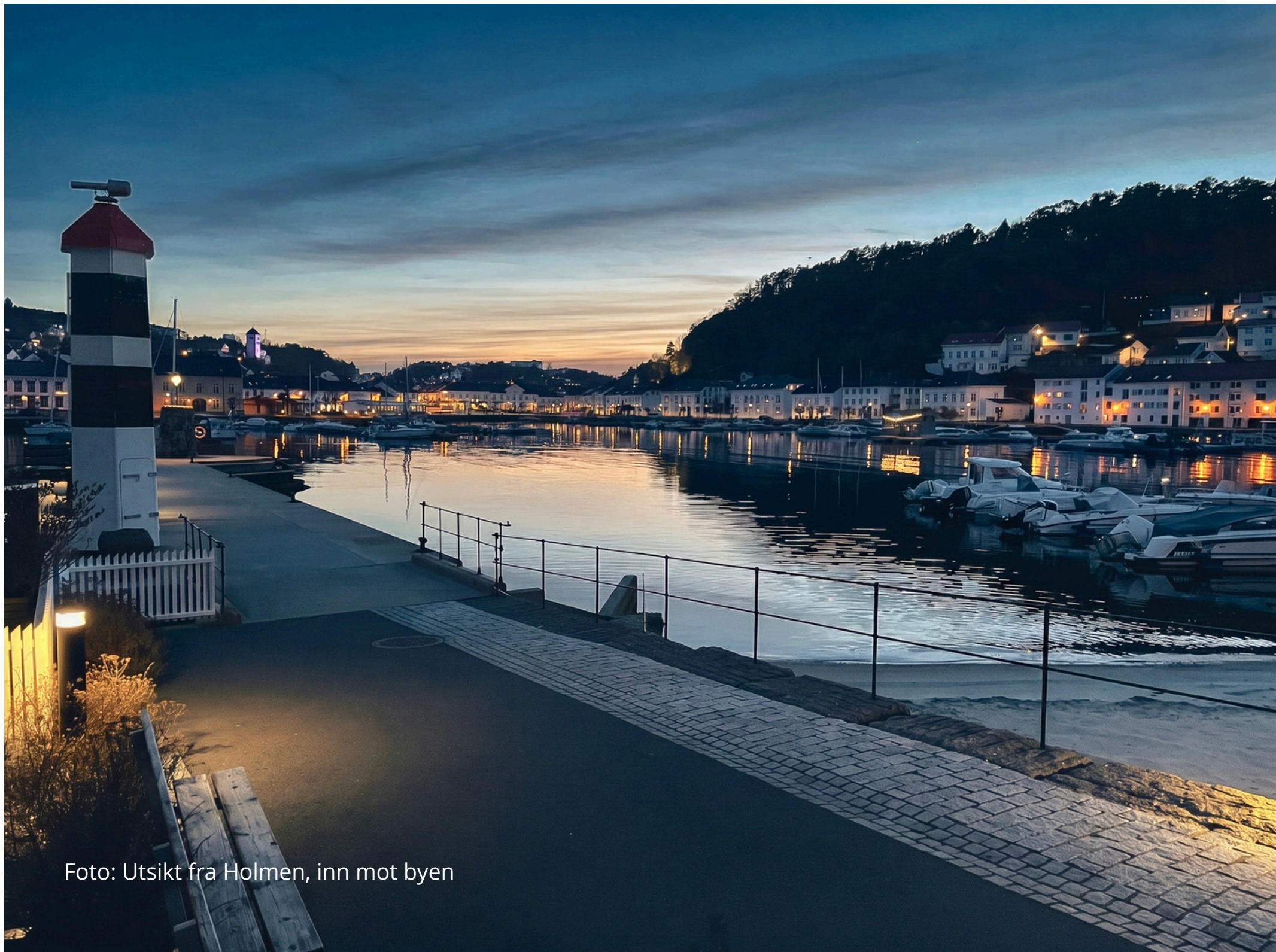


Foto: Utsikt fra Holmen, inn mot byen



Foto: Fra molo og inn mot Holmen



Siste byggetrinn



# Nå settes kronen på verket

Risør – den lille, sjarmerende trehusbyen. Der omgivelsene møter havet og skaper gode liv. Der befolkningen tar vare på stolte tradisjoner, dyrker kulturlivet og skaper minnerike opplevelser for både seg selv og de som besøker byen.  
– For i Risør er du alltid velkommen.

Midt blant dette, finner du Risørholmen.

Et sted du kan bo hele året – eller i ferier og helger, akkurat når det passer deg. Med enkel adkomst og parkering “rett ved døren”, badestrand, brygger og båtplasser. Og med grønne hager, smågater og hvite stakittgjerder.  
– Akkurat slik det skal være i Risør.

Velkommen til siste byggetrinn!

Utbyggere / eiere:



Illustrasjoner i dette prospektet er å anse som retningsgivende / avvik vil forekomme

# Dette sier de som bor eller har en feriebolig her ...



## Oddvar og Kari (fra Risør)

– Vi har jo et nært forhold til Risør. Bodd her nesten hele livet, drevet egen tannlegepraksis og hotellvirksomhet.

Risørholmen har blitt akkurat slik vi håpet – utformet i tråd med i byens trehusbebyggelse. Men med moderne fasiliteter som parkeringskjeller, heis og komfortable løsninger.

Beliggenheten og utsikten inn mot byen er fantastisk. Vi elsker det maritime, og har snekka liggende rett utenfor døra.



## Hilde, Karl-Erik & Albert (Fredrikstad)

– Den aller beste starten på dagen er først en morgentur opp i Urheia. Her hersker en egen stillhet og ro, langs småvann og fine turstier. Vi stopper opp og nyter den vakre utsikten over byen og havet.

Deretter blir det kanskje et morgenbad, etterfulgt av frokost og kaffe på balkongen.

Ellers liker Hilde å gå på oppdagelsesferd blant butikkene, mens Karl-Erik trives godt på sjøen med seilbrett, bølger og vind. Vi benytter oss ofte av byens kulturtilbud.



## Hjørdis og Ivar Langmyr

– Da vi bestemte oss for å overdra familiegården til neste generasjon, var Risør det naturlige valget. Her er absolutt alt vi trenger, kun minutter unna til fots eller med sykkel.

Å skalere ned fra et stort gårdsbruk til en leilighet på 64 kvadrat, har gått overraskende greit. Vi har mer enn nok plass føler vi, og har ofte familie og gjester på besøk.

Risørholmen er et fint sted å bo, og vi trives godt blant alle som er her.

## **Marianne og Morten (bosted Porsgrunn)**

- Vi investerte i to kajaker da vi fikk oss feriebolig på Holmen, som har gitt oss mange fantastiske padleturer her ute i den vakre skjærgården.

Ellers nyter vi bare det å være her. Kanskje rusle en tur inn til byen for en middag på en av de gode restaurantene. Eller bare kjøpe ferske reker og loff, rett fra Fiskemottaket rundt hjørnet – og sitte og se utover havet.





# Mye mer ... enn Trebåtfestivalen

Risør kan med trygghet kalle seg en kulturby. Omtrent hver eneste uke og helg skjer det noe, det være seg konserter, utstillinger eller andre typer arrangementer – både for barn og voksne. Hele året. Her er noen eksempler.

- Risør Kammermusikkfest
- Villvin Kunsthåndverkmarked
- Risør Classic Boat Festival
- Trebåtfestivalen
- Kulturnatt (gratis konserter)
- Risør Akvarium
- Konserter på Stranden (høst-vår)
- Risør Jazzklubb konserter
- Søndag i Urheia, kaffe og vafler
- Seilregattaer
- Jul i den hvite by
- Vintoget / Tom Waitz løpet
- Musikaler og forestillinger
- Quiz-kvelder, musikk-bingo, m.m.



På Stangholmen kan du nyte god mat og drikke, samt oppleve konserter med store norske artister. Her fra De Lillos sommeren 2025.

# Strandliv, båtliv, byliv ... all inclusive!

Holmen har sin egen badestrand, som er tilgjengelig for alle som vil bade og kose seg.



# En liten tur ... inn til byen

(kun 10 minutter å gå fra Holmen)



## Rusle gatelangs blant vakre trehus

«Den hvite by ved Skagerrak» er kjent for sin vakre trehusbebyggelse, som er en av de best bevarte i Norge.

Trehusmiljøet er et resultat av byens historiske betydning som en viktig sjøfarts- og handelsby på 1700- og 1800-tallet.

En tur gjennom de smale, brosteinsbelagte gatene og den pittoreske arkitekturen, gir en unik opplevelse av norsk kulturarv.



## Gå på oppdagelsestur i butikkene

I Risør finner du ting du kanskje ikke finner i andre byer. Som for eksempel en 10 mill. år gammel haitann på Stensenteret. Et lokalt håndlaget smykke hos Embla Design. En ny sommerkjole hos Kenza eller Havfruens Hjørne. Noe kunstnerisk hos Galleri Nylund Larsen. Eller en stilig skjorte eller bukse hos David i Good Times, for å nevne bare noen av de mange skattkammerne.

Mellom slagene passer det alltid med en iskrem fra en av de mange isbarene.



## Nyte byens matopplevelser og uteliv

Som perler på snor ...

- Peterhead Bar
- Promenaden
- Stranden
- Sardinfabrikken + Stand By Sportsbar
- Pir 1 & Baracuda
- Rådhusgata Spiseri
- Park Café
- Brygga Restaurant
- PLAY
- Chin Café og China Palace
- Risør Fiskemottak (sommer)

# Fine uteområder – til felles glede

Det skal være funksjonelt og praktisk,  
pent for øyet, lett å vedlikeholde og  
kunne bidra til trivsel for alle





Vår og høst gjennomføres en frivillig dugnad, som sørger for vakre uteområder og et godt fellesskap





I desember er det tenning av julegran med sanger, pepperkaker og gløgg.

Det har også vært arrangert konsert, i tillegg til felles middager på Fiskemottaket. Mange har knyttet nye, gode vennskapsbånd etter at de fikk seg leilighet på Holmen.

*Klipping av felles gressplener utføres av innleid firma.*



# RISØR

HOLMEN

Siste byggetrinn

salgstrinn 1

salgstrinn 2



## 11 lekre boliger på bryggekannten i det første salgstrinnet

**Drømmer du om å våkne til tøffende snekkelyd, eller sovne til dyssende bølgeskvulp?**

Fra disse leilighetene vil du oppleve sjø og natur så tett på som det praktisk er mulig. Samtlige enheter får en fantastisk sjøutsikt, som vil endre seg kontinuerlig gjennom dagene og årstidene.



## Blå, blå vindar och vatten ...

**Blå, blå himlar och hav. Blå, blå känslor i natten.  
För det är fest. Med stillheten som gäst.  
(Thomas Ledin, 1973)**

Du vil oppleve glødende soloppganger, og vakre måneskinnskvelder. Seilbåter som glir forbi og skøyter som legger til kai med fersk fangst. En gråtonet horisont om vinteren. Et blå-grønt skue om sommeren. Og du kommer aldri til å bli lei.



## Leiligheter fra 30 til 100 kvm.

**Det er en god og variert miks av enheter, for å kunne tilby "noe for alle".**

- Ett- og to-roms leiligheter.
- Tre-roms leiligheter med to soverom.
- Fire-roms leiligheter med tre soverom.
- Fire-roms hjørnebolig i tre etasjer, med tre soverom.

## De fleste får uteplass på to sider

**Siden boligene blir gjennomgående, får man mulighet til å nyte gode solforhold gjennom hele dagen.**

- Leiligheter i 1. etg. får én uteplass mot sjøsiden.
- Leiligheter i 2. etg. får to uteplasser inkl. en liten hage.
- Leiligheter i 3-4. etg. får to balkonger.
- To boliger får tre eller flere uteplasser.





Mange leiligheter får  
store, solrike balkonger  
mot syd/vest



## Kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer

**Du får et anerkjent kjøkkenmerke, inkludert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og integrert kjøl-/fryseskap.**

I tillegg har du muligheten til å velge blant flere kjøkkenfarger, uten tillegg i pris. I et tilvalgsmøte får du oversikt over fargeutvalg og de muligheter du har for å gjøre egne tilpasninger.

Standard veggfarge er en lys varmgrå farge, som vil passe godt til ditt interiør. På gulv leveres en 3-stavs eikeparkett, men også her vil du kunne gjøre egne tilvalg.

*PS: Tilvalg er kun mulig frem til et bestemt tidspunkt i byggeprosessen, så det kan være smart å handle tidlig for å få denne muligheten.*



## Behagelige baderom fra morgen til kveld

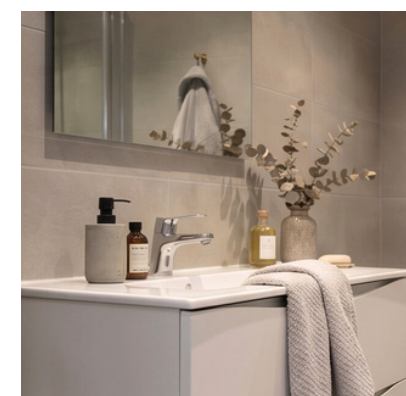
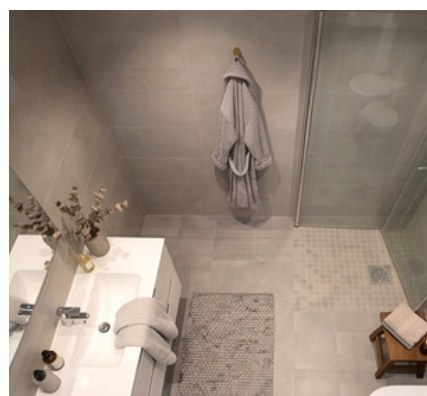
**I siste byggetrinn gjøres en oppgradering av bad mot en mer stilfull design, med en lys beige flisfarge på vegg og gulv.**

Alle bad er praktisk utstyrt med toalett, vaskeservant, speil med belysning og dusj med foldedører i glass.

Det blir opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, enten på bad eller i et tilknyttet vaskerom/bod. Varmekabler og spotbelysning i tak hører med.

For full oversikt over leveransen, les Salgsinformasjonen som finnes som vedlegg.

*PS: I alle fargegjøvelser og illustrasjoner tas det et forbehold om avvik.*



Risør og Holmen sett fra  
Risørflekken (mai 2026)



Siste byggetrinn,  
første salgstrinn

Illustrasjon av hele Holmen,  
tiltenkt ferdig utbygd 2027/2028.





B501/B502



## B501/B502: 2 stk. to-roms leiligheter på bryggekannten

Etasje	1
Rom	2
BRA	41 m <sup>2</sup>
BRA-i	36 m <sup>2</sup>
Uteplass	8 m <sup>2</sup>

To identiske leiligheter med akkurat det man trenger for å nyte fine dager ved sjøen. Smart innredet med bad, eget vaskerom/bod, soverom og åpen stue/kjøkken med utsikt til sjø, holmer og skjær. Enkel adkomst til sportsbod og P-kjeller.





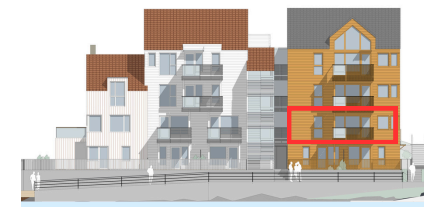
B503



## B501/B502: 2 stk. to-roms leiligheter på bryggekannten

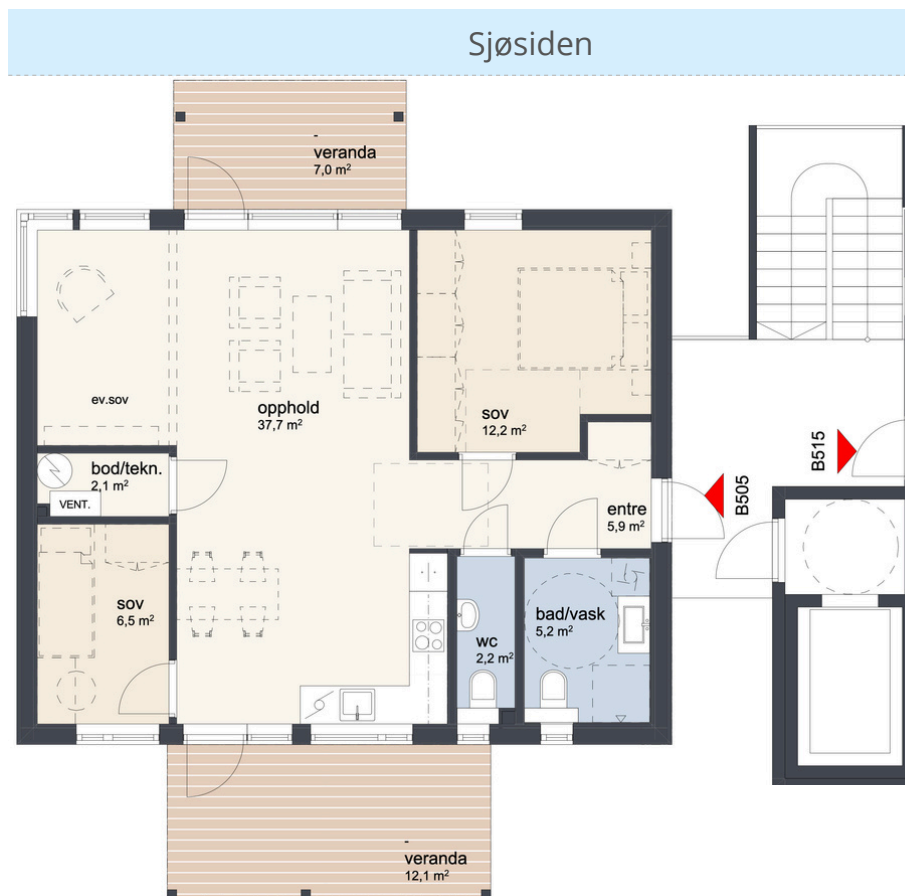
Etasje	2
Rom	3 (4)
BRA	80 m <sup>2</sup>
BRA-i	75 m <sup>2</sup>
Uteplass	7+12+18 m <sup>2</sup>

Liker du å ha din private lille hage? Denne leiligheten inneholder entré, bad/vask, WC, bod og to (eller tre) soverom, samt en lys og gjennomgående stue med kjøkken. Balkong mot sjøen og terrasse mot syd/vest. Praktisk utebod i hagen.





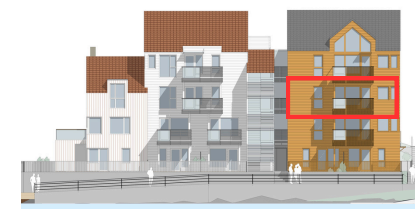
B505



## B505: Lekker leilighet med to eller tre soverom

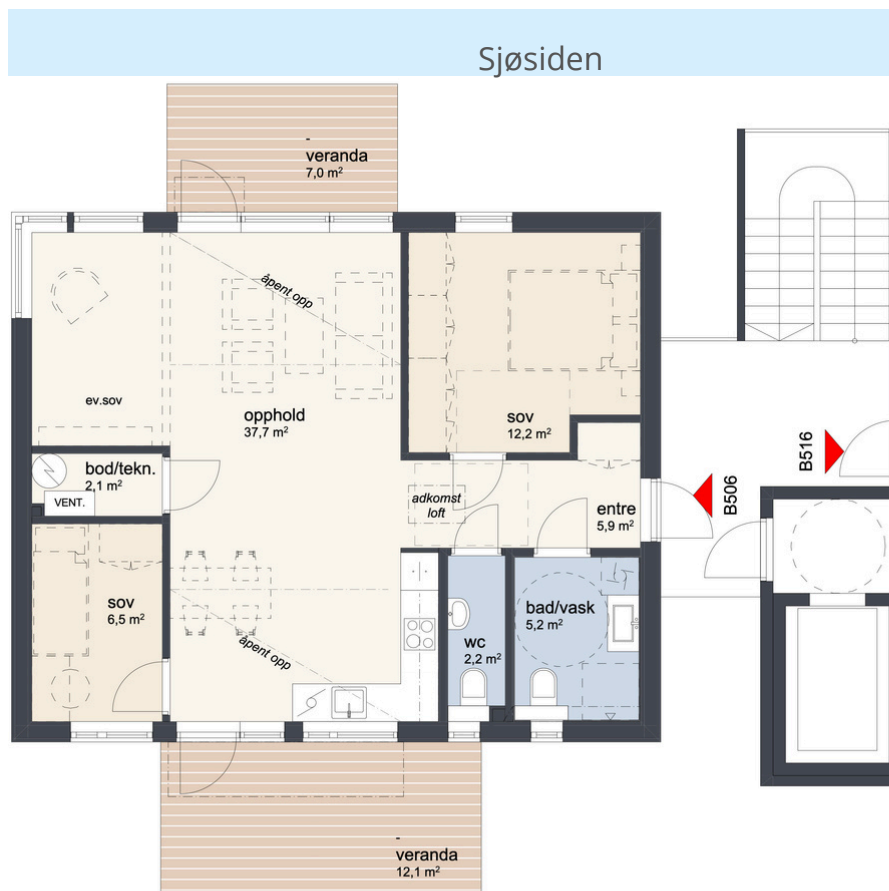
Etasje	3
Rom	3 (4)
BRA	80 m <sup>2</sup>
BRA-i	75 m <sup>2</sup>
Uteplass	7+12 m <sup>2</sup>

Leilighet i 3. etasje mot sjøen og i 2. etasje mot hagen. To flotte balkonger med gode solforhold og vakker sjøutsikt. Innvendig får du entré, bad/vask, WC, bod og to (eller tre) soverom, samt en åpen og gjennomgående stue med åpent kjøkken og spise plass.





B506



*Kaldt loft på 15 m<sup>2</sup> er tilgjengelig via loftluke. Det er skråhimling og det må legges gulv for å kunne bruke loftet til lagring.*

## B506: Luftig toppleilighet med panoramautsikt

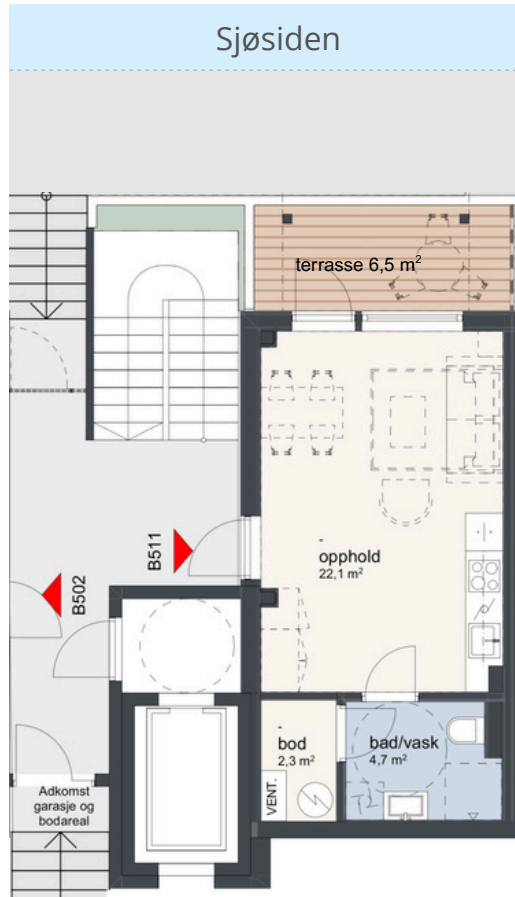
Etasje	4
Rom	3 (4)
BRA	80 m <sup>2</sup>
BRA-i	75 m <sup>2</sup>
Uteplass	7+12 m <sup>2</sup>

Leilighet med særpreg i form av ekstra takhøyde i stuen og spennende vindusløsninger. Inneholder entré, bad/vask, WC, bod og to (eller tre) soverom, samt en åpen og stor stue med kjøkken og spiseplass mot syd/vest. Enkel adkomst fra garasje/sportsbod via heis.





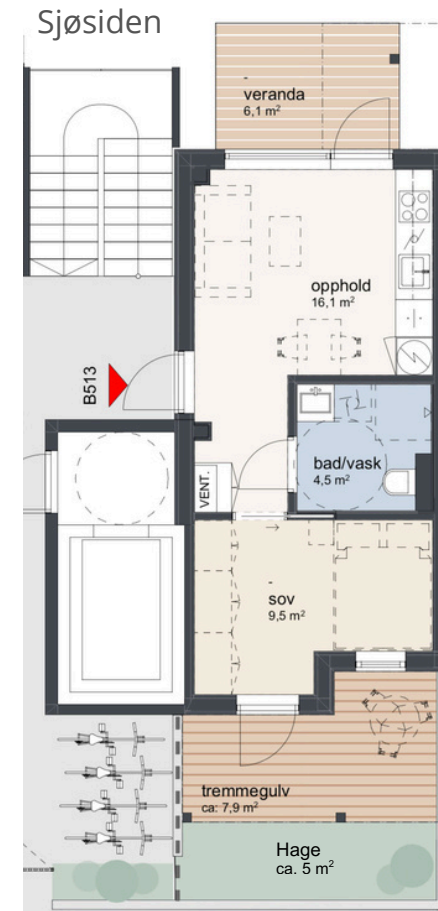
B511



## To sjarmerende leiligheter på bryggekannten.

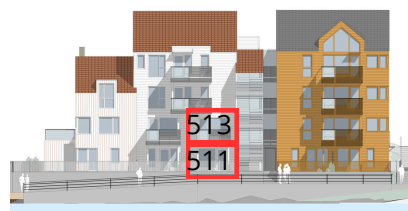
**B511** er en super studioleilighet med eget bad/vaskerom, bod og åpen stue/kjøkken med plass til sovesofa eller skapseng. Utgang til terrasse med nydelig sjøutsikt.

**B513** er en praktisk to-roms med utgang til balkong mot sjøen fra stue/kjøkken. Bad/vaskerom, samt soverom med utgang til terrasse og hage.



### B511

Etasje	1
Rom	1
BRA	35 m <sup>2</sup>
BRA-i	30 m <sup>2</sup>
Uteplass	6,5 m <sup>2</sup>

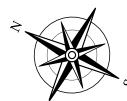


### B513

Etasje	2
Rom	2
BRA	36 m <sup>2</sup>
BRA-i	31 m <sup>2</sup>
Uteplass	8/6/5 m <sup>2</sup>



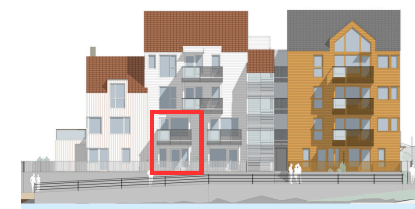
B514



## B514: To-etasjes leilighet med flere fine uteplasser

Etasje	1-2
Rom	3
BRA	78 m <sup>2</sup>
BRA-i	73 m <sup>2</sup>
Uteplass	6/8/10/5 m <sup>2</sup>

En innholdsrik bolig med hele tre uteplasser, to mot sjøen og én ved inngang med terrasse og hageflekk. 1. etasje har to soverom, bad, gang og bod. En trapp opp og du møter sjøutsikten fra en stor og gjennomgående stue/kjøkken. Eget WC er også i denne etasjen. Kort vei til garasje og sportsbod i kjeller.





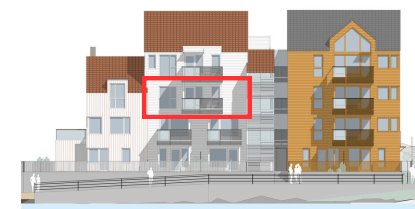
B515



## B515: Lekker 4-roms leilighet med to uteplasser

Etasje	3
Rom	4
BRA	75 m <sup>2</sup>
BRA-i	70 m <sup>2</sup>
Uteplass	7+13 m <sup>2</sup>

Innholdsrik leilighet med ekstra rom for familie og gjester. Entré, WC, bad/vask, tre soverom og kjøkken med utgang til vestvendt balkong. Fra stuen kan man nyte utsikt og et yrende båtliv på sjøen. Enkel adkomst via heis til/fra garasje og sportsbod.





B516

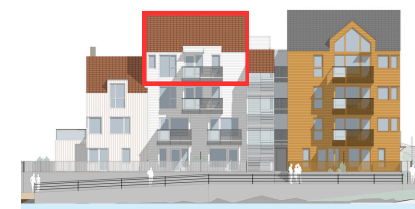


*Kaldt loft på 15 m<sup>2</sup> er tilgjengelig via loftluke. Det er skråhimling og det må legges gulv for å kunne bruke loftet til lagring.*

## B516: Innholdsrik 4-roms leilighet i toppetasjen

Etasje	4
Rom	4
BRA	75 m <sup>2</sup>
BRA-i	70 m <sup>2</sup>
Uteplass	7+13 m <sup>2</sup>

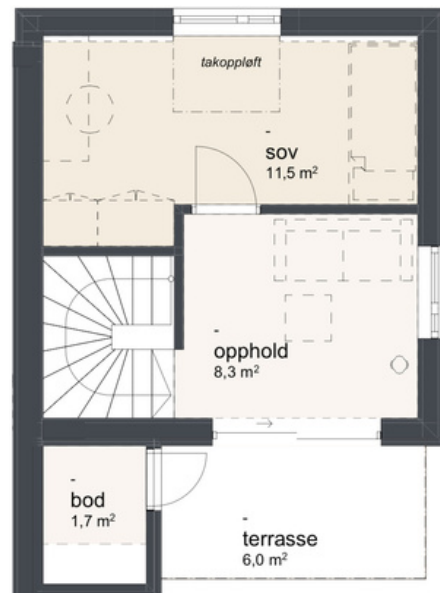
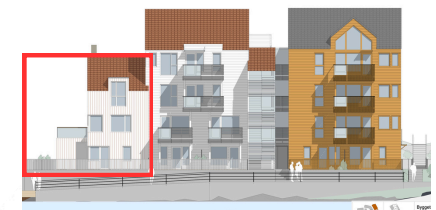
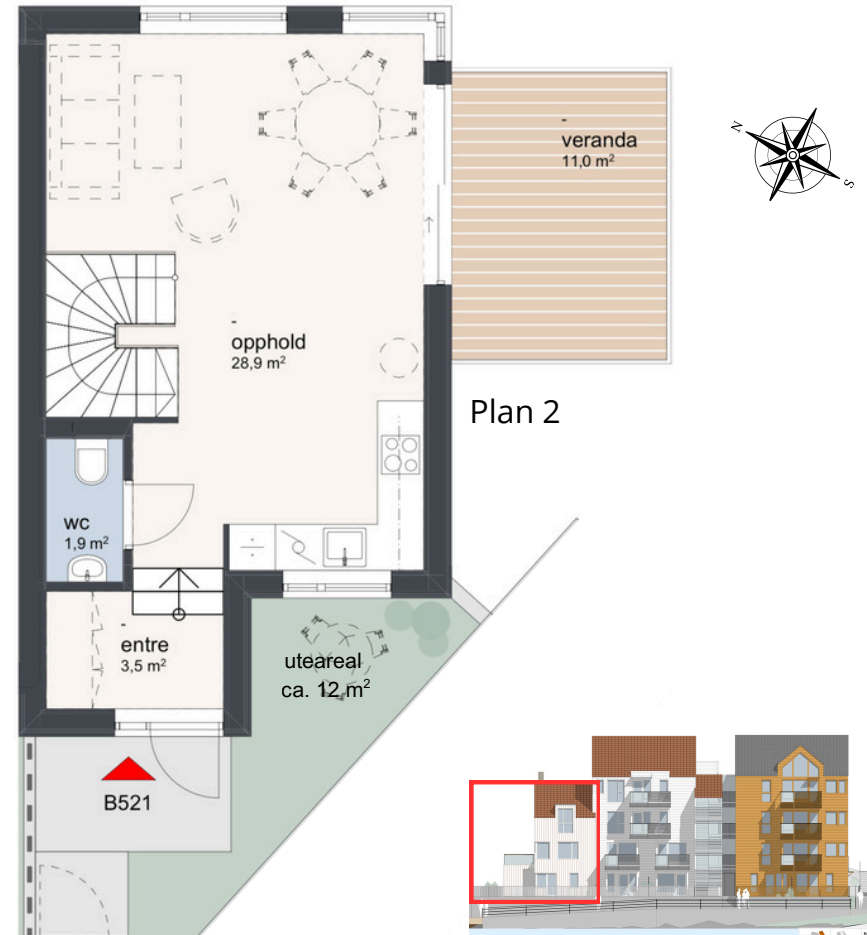
Nyt fantastisk utsikt og fine solforhold fra morgen til kveld. Her er alt man trenger, med entré, WC, bad/vask og tre soverom. Lekker stue/spisestue med balkong, samt kjøkken med utgang til vestvendt balkong der man kan innta de gode måltidene. Adkomst via heis til/fra garasje.





B521

Sjøsiden

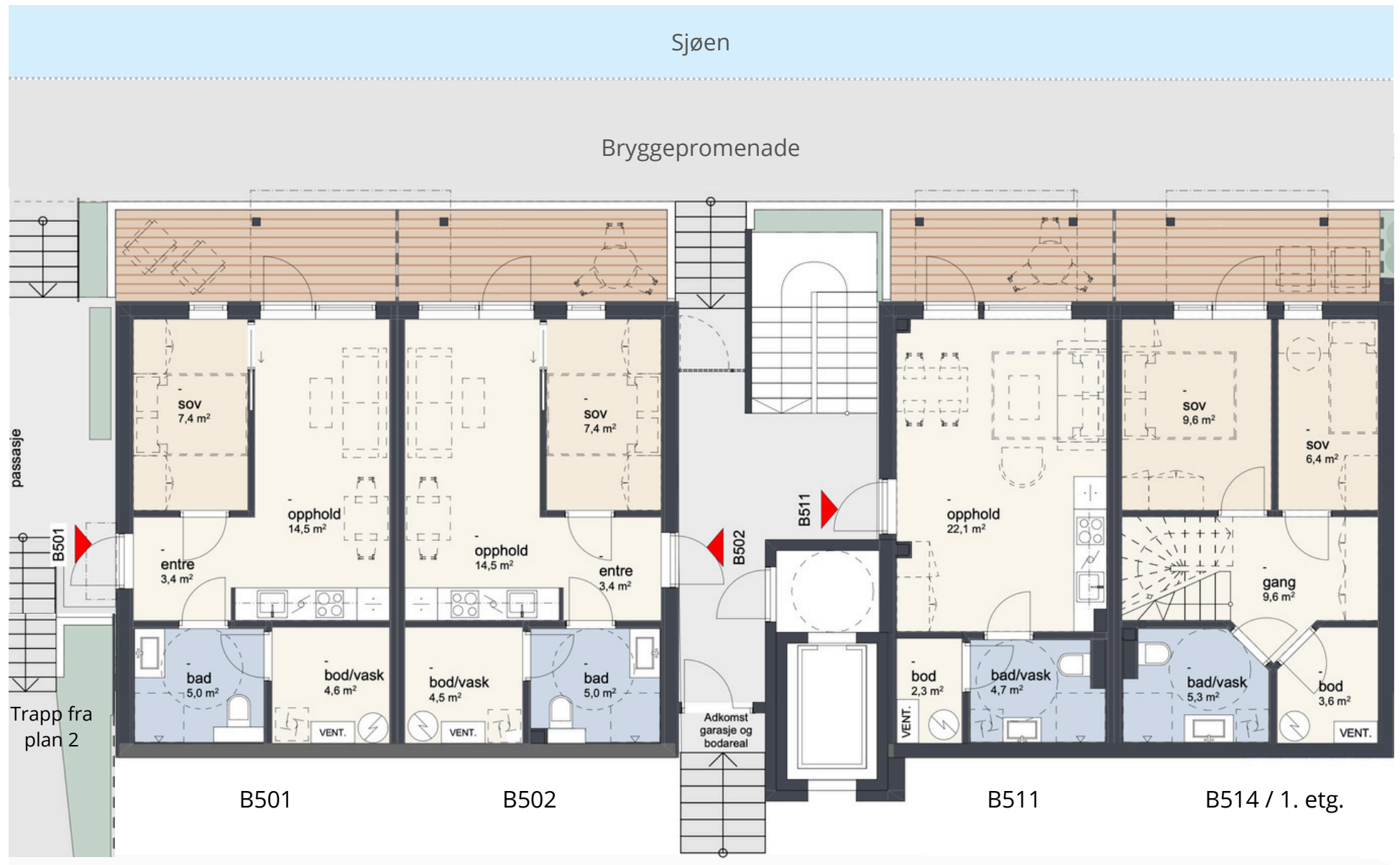


## B521: Stort endehus med flere uteplasser

Etasje	1,2,3
Rom	4
BRA	102 m <sup>2</sup>
BRA-i	97 m <sup>2</sup>
Uteplass	ca. 70 m <sup>2</sup>

Dette er den største boligen vi har – for den som ønsker noe ekstra, med et samlet uteareal på 70 kvm. 1. etasje inneholder to soverom, gang og bad/vask. 2. etasje har entré og en romslig stue med kjøkken. 3. etasje har bod, oppholdsrom og soverom, samt utgang terrasse mot syd/vest. Hagen har også en egen bod.

# Plan 1. etasje



# Plan 2. etasje

Sjøen

Bryggepromenade / plan 1



# Plan 3. etasje



B505

B515

# Plan 4. etasje

Sjøen

Bryggepromenade / plan 1

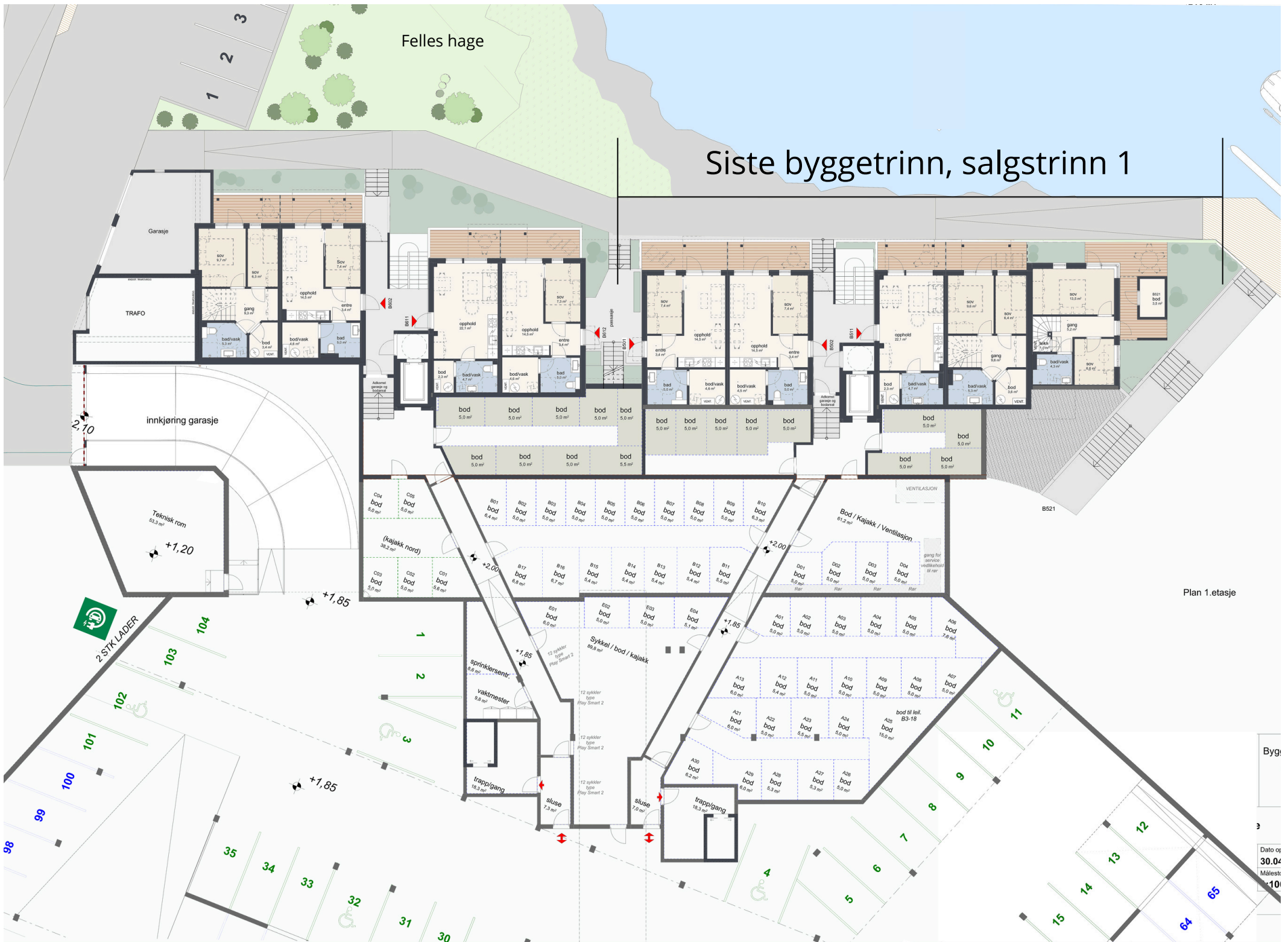


B506

B516

Felles hage

# Siste byggetrinn, salgstrinn 1



# Enkel adkomst til og fra garasje og sportsboder

Å kunne kjøre helt fram "til døra" er en viktig kvalitet på Risørholmen. – La bilen stå trygt og tørt hele året. Alle leilighetet vil ha tilgang til egen sportsbod for lagring og det er plass for sykler og kajaker i fellesrom.

I dette byggetrinnet blir det to heissjakter, som vil gå fra kjellerplanet og opp til 4. etasje.

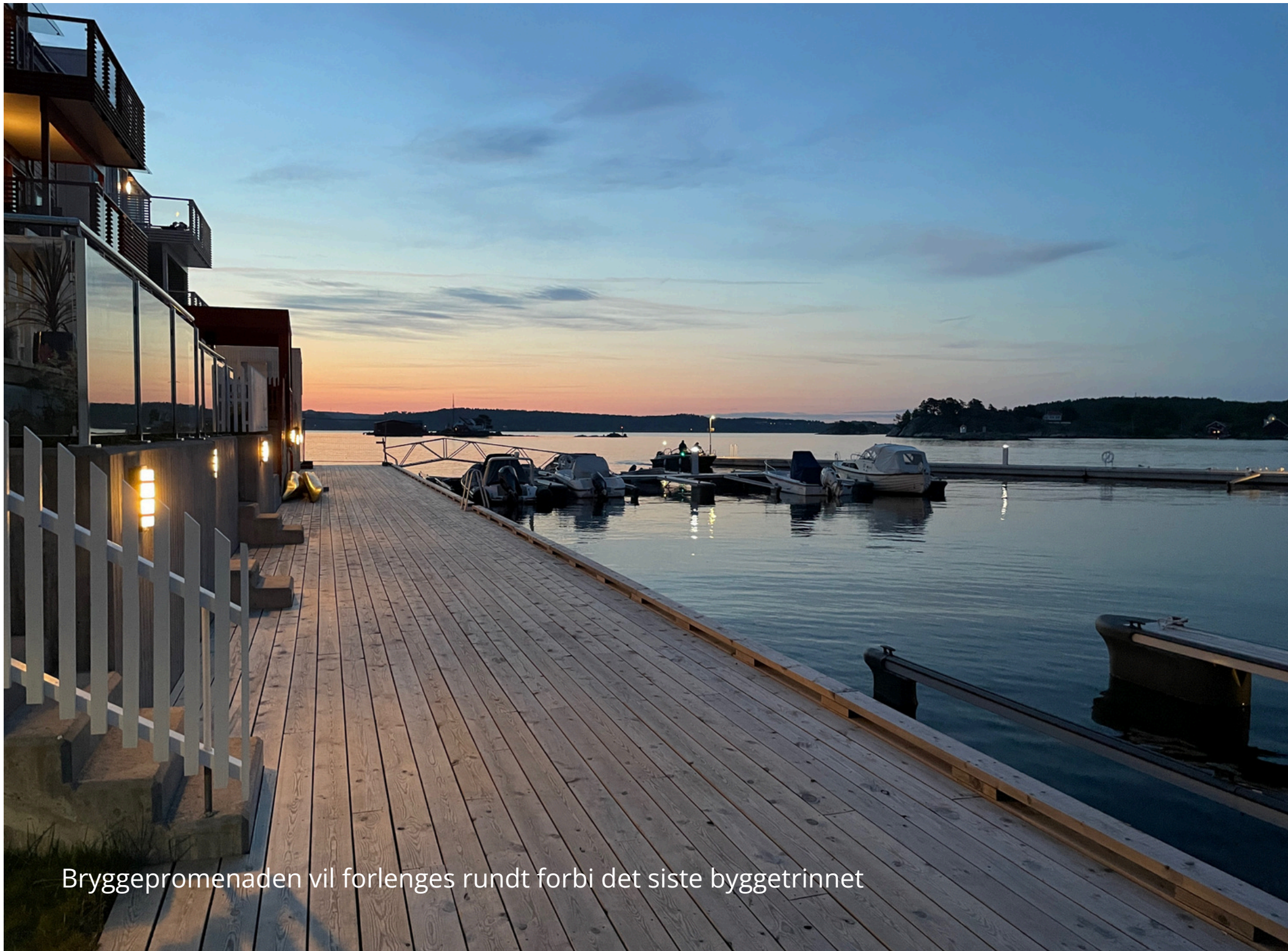


Risør Fiskemottak som nærmeste nabo, med fersk sjømat hele året og sommeråpen uteservering.



Urheia ligger rett bak Holmen, med sine flotte turstier og storslåtte utsikt.





Bryggepromenaden vil forlenges rundt forbi det siste byggetrinnet



Med båten liggende rett utenfor, er det enkelt å komme seg ut på sjøen.

# Prisliste Risørholmen trinn 5 (siste byggetrinn)

## Bryggekanten, salgstrinn 1

13.mai 2026

Bolig	Etg. mot sjøen	Antall rom	Areal BRA	Areal BRA-I	Areal BRA-E	Tillegg kaldt loft**	Terr./Balk. uteplass*	Est. felles-utgifter	Kjøps-omkostn.	Leilighetspris	Leilighetspris inkl. omkostninger
<b>B501</b>	1	2	41	36	5		8	kr 1 420	kr 13 397	kr 2 700 000	kr 2 713 397
<b>B502</b>	1	2	41	36	5		8	kr 1 420	kr 13 397	kr 2 800 000	kr 2 813 397
<b>B503</b>	2	3(4)	80	75	5		7+12+18*	kr 2 200	kr 21 561	kr 6 550 000	kr 6 571 561
<b>B505</b>	3	3(4)	80	75	5		7+12	kr 2 200	kr 21 561	kr 7 550 000	kr 7 571 561
<b>B506</b>	4	3(4)	80	75	5	15	7+12	kr 2 200	kr 21 561	kr 8 050 000	kr 8 071 561
<b>B511</b>	1	1	35	30	5		6,5	kr 1 300	kr 12 141	kr 2 550 000	kr 2 562 141
<b>B513</b>	2	2	36	31	5		8+6+5*	kr 1 320	kr 12 350	kr 3 050 000	kr 3 062 350
<b>B514</b>	1+2	3	78	73	5		6+8+10+5*				SOLGT
<b>B515</b>	3	4	75	70	5		7+13	kr 2 100	kr 20 515	kr 7 550 000	kr 7 570 515
<b>B516</b>	4	4	75	70	5	15	7+13	kr 2 100	kr 20 515	kr 8 250 000	kr 8 270 515
<b>B521</b>	1+2+3	4	102	97	5		14+11+6+38*	kr 2 640	kr 26 167	kr 11 050 000	kr 11 076 167

### Garasje plass

Alle leilighetskjøpere har mulighet for å kjøpe en garasje plass i felles garasjeanlegg på Risørholmen samtidig som kjøp av leilighet. Garasje plass selges separat for kr. 400.000,- pr. plass.

### Båtplasser:

Båtplasser selges for kr. 90.000,- pr. breddemeter. Minimumsbredde 3 meter. Bredden beregnes fra senter av hver utrigger.

### Fellesutgifter:

Fellesutgifter er driftskostnader til sameiet til dekning av bl.a. forsikring, garasje, vaktmester, regnskapsfører, kabel-tv/bredbånd og felles uteområder.

Fellesutgiftene er stipulert med et beløp på kr. 20,- pr. kvm. og et fast beløp på kr. 600,- pr. mnd.

De som eier garasje plass må betale kr. 300,- pr. mnd. pr. plass i fellesutgifter til garasjesameiet.

Fellesutgiftene er ikke inkludert kommunale avgifter og renovasjonavgift til kommunen som faktureres direkte fra Risør kommune og RTA-avfallselskap til den enkelte sameier. Eiendomsskatt til Risør kommune er ikke inkludert.

### Betalingsbetingelser:

Ved varsel om bortfall av selgers forbehold og etter at selger har stilt garanti etter bustadoppføringsloven §12 innbetaler kjøper kr. 100.000,- til meglers klientkonto.

Innen overtagelse innbetales resterende del av kjøpesummen, tilvalg, samt omkostningene.

### Omkostningene som fremkommer i prislisten inkluderer følgende:

Dokumentavgift til staten

Tinglysingsgebyr for skjøte og pantedokument samt utskrift panteattest

Stiftelsesgebyr sameie og adm gebyr for tv/bredbånd

Det tas forbehold om endringer i de offentlige avgiftssatsene

### \* Uteplass/hage

Noen få boliger har en liten hageflekk i tillegg til terrasser og balkonger. Bolig B521 er fordelt på 3 etasjer og har hageflekk på 2 av disse. Arealet som er oppgitt i prislisten er samlet hageareal.

### \*\* Kaldt loft:

Kaldt loft er tilgjengelig via loftluke i himling. Det er skråhimling og det må legges gulv for å bruke loftet til lagringsplass.

Selger forbeholder seg retten til enhver tid og uten forutgående varsel, å kunne endre prisene på usolgte leiligheter.

# Vi hjelper deg med å finne den rette boligen

Vi i Eiendomsmegler 1 Nybygg har hatt gleden av å følge Risørholmen helt fra starten av, fra de første skissene til nå fem av totalt seks byggetrinn står ferdig bygget – og det er liv i hus og hjem.

Med Risørholmens beliggenhet og nærhet til både sjø, natur og by, er prosjektet unikt i norsk målestokk. Og vi opplever at beboerne, enten de er fastboende eller har dette som feriested, trives svært godt her og har funnet tonen i et hyggelig fellesskap.

Nå er vi her – for å hjelpe deg i havn med å finne din drømmebolig ved sjøen.

**EiendomsMegler 1**

## **Christian Fr. Foss**

Prosjektmegler

901 73 534

[christian.foss@em1ostlandet.no](mailto:christian.foss@em1ostlandet.no)



## **Olav Aune**

Prosjektmegler

416 50 270

[olav.aune@em1ostlandet.no](mailto:olav.aune@em1ostlandet.no)



## **Svein Gundersen**

Prosjektmegler

480 99 680

[svein.gundersen@em1ostlandet.no](mailto:svein.gundersen@em1ostlandet.no)

