



**TIL SALGS - RISØR HOTEL - SJØNÆRT OG GODT DREVET HOTELL MED BESTE BELIGGENHET.**

RISØR - Tangengata 16 - Salg Agder Hotell Eiendom AS Org.nr: 993238007

 **SØRMEGLEREN**



## FAKTA OM EIENDOMMEN

Sørmegleren næring har gleden av å presentere for salg Risør Hotell. Hotellet har en meget god og sjønær beliggenhet midt i Risør sentrum . Hotellet har idag 32 rom pluss 1 studioleilighet og 1 suite. Egen kurs og konferanseavdeling, restaurant med hyggelige uteområder og eget utested. Velkommen til visning.

### **KJETIL LOSSIUS**

Næringsmegler  
404 08 002 - [kjetil.lossius@sormegleren.no](mailto:kjetil.lossius@sormegleren.no)

# INNHOLDSFORTEGNELSE

4 .....	Beskrivelse
8 .....	Bilder
14.....	Dokumentvedlegg

# SALGSOPPGAVE

## RISØR - Tangengata 16 - Salg Agder Hotell AS Org.nr: 993238007

### OPPDRAG

92240015

### EIENDOM

Tangengata 16 - Salg Agder Hotell AS Org.nr: 993238007, 4950 RISØR

### EIENDOMSBETEGNELSE

Gårdsnummer 16, bruksnummer 42 i Risør kommune. Gårdsnummer 16, bruksnummer 43 i Risør kommune. Gårdsnummer 16, bruksnummer 1312 i Risør kommune.

### KORT OM EIENDOMMEN

Sørmegleren næring har gleden av å presentere for salg Risør Hotell. Hotellet har en meget god og sjønær beliggenhet midt i Risør sentrum. Hotellet har idag 32 rom pluss 1 studioleilighet og 1 suite. Egen kurs og konferanseavdeling, restaurant med hyggelige uteområder og eget utested. Velkommen til visning.

### EIER

Dahlboe Holding AS  
Mona Gjester Eikeland

### TAKSTMANN

Erik Sørensen

### TYPE TAKST

Tilstandsrapport

### EIENDOMSTYPE

Salg av eiendomsselskapet Agder Hotell AS Org.nr: 993238007 hvor eiendommen er eneste aktiva

### PRISANTYDNING

Kr. 35.000.000,- . Det er ikke dokumentavgift på kjøp av aksjeselskap.

### INNHold

1.etg:

Resepsjon, kontor, lager, storkjøkken, fryserom og resturant, 10 hotellrom i den nye fløyen.

2.etg:

Gang og 16 hotellrom.

3.etg:

Gang og 6 hotellrom. Bortsettingsloft

U.etg:

2 x wc, garderober, konferansesal, anretning, konferanserom.

2 x wc, HCP wc, lager/vent.rom, nattklubb/barlokaler, 2 x wc, Separat bygg med egen leilighet/suite.

### AREALER

Bruttoareal: 2441 m<sup>2</sup>

### BYGGEÅR

Byggeår er 1861, i 1974 ble ny fløy bygget, påbygget i 1982 og 86 fra 2008 er det kontinuerlig blitt pusset opp.



## **VENTILASJON OG KJØLEANLEGG**

Vent. anlegg.

## **STANDARD**

Hotellet holder gjennomgående god standard og er kontinuerlig oppusset og modernisert de senere år. Se eller tilstandsvurdering utført av takstmann Erik Sørensen.

## **PARKERING**

5 parkeringsplasser utenfor hotellet som leies av kommunen for kr. 50.000,-. Eier har egen tomt for flere parkeringsplasser som kan medfølge etter avtale og pristillegg.

## **BELIGGENHET**

Meget attraktiv beliggenhet helt nede ved sjøkanten i Risør sentrum. Rett ut til beste Skjærgård og trivelige Risør sentrum med alle sine fasiliteter.

## **GRUNNAREALER**

Tomteareal: 1227 m<sup>2</sup>

Tomt/Eierform: Festet tomt

Årlig festeavgift kr.1.499,-

## **OPPVARMING**

Elektrisk og gasspeis i restaurant.

## **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 34 403,-

Ingen eiendomsskatt i Risør kommune

## **DIVERSE**

Se hotellets hjemmeside: <https://www.risorhotel.no/>

Se hotellets hjemmeside: <https://www.risorhotel.no/>

Selger ønsker og forutsetter at kjøper også overtar driftsselskapet Risør Hotel AS.

Det foreligger en leieavtale mellom eiendomsselskapet og driftsselskapet. Kopi av avtalen og regnskap for begge selskapene fås v. henvendelse megler.

Dagens eier besitter i dag flere eiendommer rundt Risør Hotel med leieforhold som

kan diskuteres overtatt med ny kjøper

## **SKATTEMESSIG FORMUESVERDI**

Kr. 17 653 847,- pr. 31.12..2022

## **SKATTEMESSIG SALDOVERDI**

Saldoverdier pr 31..12.2022.

2% NOK 1 686 402

4% NOK 4 297 517

10% NOK 1 394 445

20% NOK 90 654

Totalt NOK 7 469 018

Det legges til grunn en tomteverdi på 25% av eiendomsverdi. Dersom kjøper mener det bør være et fradrag for skattemessig ulempe ved kjøp av aksjeselskap, skal en slik eventuell ulempe være trukket fra i eiendomsverdien som oppgis i budet

## **TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4201/16/42:

13.03.1845 - Dokumentnr: 900003 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 20

FESTERETT FOR BESTANDIG

13.03.1845 - Dokumentnr: 900003 - Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 20

FESTERETT FOR BESTANDIG

Dokumentnr: 901921 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:4201 Gnr:16 Bnr:317  
EINDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

3.03.1845 - Dokumentnr: 900002 - Opprettelse av matrikkelenheten  
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA UKJENT HOVEDBRUK.

01.01.2020 - Dokumentnr: 858168 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0901 Gnr:16 Bnr:42

### **OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSESJONSPLIKT**

Bevaring/kulturmiljø. Sentrumsformål. Detaljreguleringsplan for Risør sentrum.  
Eiendommen tillates benyttet til kombinert formål hotell/fritids- og turistformål.

### **LOVANVENDELSE**

Informasjonen i dette prospekt med vedlegg er mottatt av selger og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Det gjøres særskilt oppmerksom på at arealangivelser er basert på opplysninger fra selger og at tegninger ikke er kontrollert av megler med hensyn på validitet. Det tas forbehold om at det kan være arealavvik fra tegninger og faktisk areal. Informasjonen i dette prospektet med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet etter beste skjønn, men megler kan ikke ta ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Det tas forbehold om feil i prospektet. Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikeligheten som fremgår av lovens § 1-3 og forskriftenes §1-2 er anvendt for dette oppdraget.

"As is" klausul

Eiendommen og dens tilbehør vedtas "som den/det er. avhendingsloven §3-9. Avhendingsloven §3-9 fravikes slik at det kun skal kunne gjøres gjeldende at det foreligger mangler i følgende tilfelle: dersom selger har forsømt sin opplysningsplikt, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-7 eller dersom selger har gitt uriktig informasjon om eiendommen, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil, tilligger etter dette kjøper. Avhendingsloven

§4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 1 år etter overtakelse. Selger kjenner ikke til at det er forurensning i tomtegrunnen utover det som er opplyst tidligere i dette prospektet. Kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ansvar for all forurensning som eksisterer på eiendommen. Det gjøres oppmerksom på regler om avskrivning av faste tekniske installasjoner i avskrivbare bygninger. Partene har selv ansvar for å sette seg inn i regelverket og konsekvensene av dette. Megler er uten ansvar for konsekvenser reglene påfører partene.

### **Pro & Contra**

Det vil bli foretatt Pro & Contra oppgjør i forbindelse med overtakelsen av aksjene. Revidert oppgjør settes opp av selger/selgers regnskapsfører i henhold til standardavtaleverk.

### **BETALINGSBETINGELSER**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantdokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **HVITVASKINGSREGLER**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden,

dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **SALGSOPPGAVE DATO**

07.03.2024

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

### **INFORMASJON OM BUDGIVNING**

Salgsobjektet er selskapet Agder Hotell AS Org.nr: 993238007. Selskapet er 100% eier av eiendommene som er eneste vesentlige eierandel i selskapet. Bud skal behandles av styret før endelig aksept. Informasjon I dette prospekt, samt annen informasjon fremlagt I forbindelse med salget, forutsettes gjennomgått og kontrollert av kjøper før bindende bud gis. Videre forutsettes det at eiendommen er besiktiget av kjøper og at kjøper rekvirerer teknisk bistand dersom denne finner det formålstjenlig. Det vil bli benyttet meglerstandardens kjøpskontrakt vedr salg av aksjeselskap - med en estimert balanse pr overtakelsestidspunkt. Se vedleggs hefte for utkast til kontrakt .Prospekt og vedlegg antas gjennomgått grundig. Herunder må eventuelle kommentarer til utkast til kontrakt spesifiseres. Dersom slike kommentarer ikke gis, anses budet gitt på bakgrunn av kontraktens regulering. Tilsvarende gjelder andre forhold i forbindelse med budgivning. Det enkelte bud må inneholde referanse til eiendommen og prospektet, Det må angis pris, (netto eiendomsverdi),samt hvilke forbehold som settes og frist for aksept som kan sendes til styret for endelig godkjenning og aksept. Det tas utgangspunkt i åpen budrunde, hvor bud må sendes skriftlig til megler. Dette forhindrer ikke at

selger og megler I en avsluttende fase kan tilrettelegge for en videre forhandlingsprosess med utvalgte budgivere. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse. Det oppfordres kjøper til å foreta en teknisk, finansiell og juridisk gjennomgang av eiendommen og selskapet, herunder gjøre nødvendige undersøkelser til kommunen og/eller andre private eller offentlige instanser.





Utsikten.



Hotellet har idag 32 rom, egen kurs og konferanseavdeling, restaurant med hyggelige uteområder og eget utested.





Uteområdet.



Uteområdet.



Uteområdet.





Anretning for alle type selskaper.



Uteområdet.



Uteområdet.



Uteområdet.





Resepsjonen.



Restaurant.



Restaurant.





Hotellrom.



Hotellrom.



Hotellrom.



Bad.





Konferanseavdeling.



Møterom.



Hotellet har en meget god og sjonær beliggenhet midt i Risør sentrum



Velkommen til visning.

# DOKUMENT- VEDLEGG



# Tilstandsrapport - NS 3424

## Tangengata 16

4950 Risør

Gnr: 16 Bnr: 42+43



Bygningssakkyndig  
Erik Sørensen

Rapport kode: 498911  
Opprettet: 14.02.2024  
Utskrift: 26.02.2024



### Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



## Tangengata 16

4950 Risør

Gnr.: 16 Bnr.: 42+43

Bygningssansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
Opprettet: 14.02.2024  
Utskrift: 26.02.2024  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



## Innledning

### Tilstandsrapport for bygningen og dens avgrensninger

- Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.
- Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som den bygningssakkyndige har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.
- Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke den bygningssakkyndiges ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.
- Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

### Takstrappen

Takstrappen er spesifikk for sertifiserte bygningssakkyndige.

### Rollen til den bygningssakkyndige

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Den bygningssakkyndige har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgiver virksomhet.

### Rapportens struktur

- Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).
- Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P-799 (mai 2020) veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi.

### Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep ( f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikkakninger. Stikkakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

## Tangengata 16

4950 Risør

Gnr.: 16 Bnr.: 42+43

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
post@eriksorensen.no  
Opprettet: 14.02.2024  
E-post:  
Utskrift: 26.02.2024  
Telefon: 90635160



### Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2017, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

### Tilleggsundersøkelser

- Piper og ildsteder. Den bygningsfagkyndige vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en EI. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.
- Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.
- Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

### Kunden/rekvisenten

Kunden/rekvisenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsfagkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør den bygningsfagkyndige kontaktes for ny befaring og oppdatering.

### Eiers egenerklærings skjema

Egenerklærings skjema skal kontrolleres av den bygningsfagkyndige. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklærings skjemaet og forhold den bygningsfagkyndige har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklærings skjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

### Andre uttrykk og definisjoner

**Tilstandsgrad (TG):** Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

**Referansenivå:** Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

**Svikt:** Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

**Stikktagninger:** Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

**Normal levetid:** Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

**Symptom:** Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

**Tilstand:** Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

**Visuell:** Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

**Fuktmålerutstyr:** Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

### Personvern

Den bygningsfagkyndige behandler enkelte personopplysninger om kunden som den bygningsfagkyndige trenger for å utarbeide rapporten.

## Tangengata 16

4950 Risør

Gnr.: 16 Bnr.: 42+43

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
post@eriksorensen.no  
Opprettet: 14.02.2024  
E-post:  
Utskrift: 26.02.2024  
Telefon: 90635160



## Bygningsfagkyndig - Erik Sørensen

### Bygningsansvarlig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

# NITO

### Godkjenningsmerker / logoer



TAKSTMANN  
SERTIFISERT FOR  
BOLIGSALGSRAPPORT IHT SETEM  
FAGLIG RAMMEVERK



## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen. Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Om her eventuelt fremdeles er aktivitet vedrørende husbukk og borebiller, må det sjekkes nærmere av saneringsfirma for kartlegging av omfang og mulig sprøyting. Arealmåling av boligen er iht. Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av boliger -2015. Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer. Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg. Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert. Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.

Faktafeil som rekvisent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

### Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.



## Tangengata 16

4950 Risør

Gnr.: 16 Bnr.: 42+43

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaknr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
post@eriksorensen.no  
Opprettet: 14.02.2024  
E-post: post@eriksorensen.no  
Utskrift: 26.02.2024  
Telefon: 90635160



## Konklusjon

### Hotell

Hotell beliggende på en attraktiv tomt i Risør. Bygningen er påbygd i flere omganger, innehar pr. i dag 32 rom for utleie og div. tilhørende konferanse/møterom, bar, restaurant etc. Det er over tid utført vanlig vedlikehold utvendig. Innvendig er flere av rommene oppgradert de senere år.

Videre utvendig er det vanlig vedlikehold og her er det deler av kledning på vegger syd og øst som først står for tur. Dreneringen må pga. fukt i kjelleren og 1. etasje del vest holdes under oppsikt. Taktekkingen må sjekkes/ettersees ved bart tak.

Innvendig er det eventuelt en estetisk oppgradering av enkelt rom. På EL- og VVS anlegget bør også fagkyndige foreta en sjekk.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Agder Hotell Eiendom AS  
Rekvirert dato: 24.01.2024

### Besiktigelse

Til stede: Takstmann Erik Sørensen  
Dag Eikeland  
Besiktigelsesdato: 13.02.2024

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4201	16	42+43

Adresse: Tangengata 16, 4950 Risør  
Kommune: Risør

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Agder Hotell Eiendom AS

## Dokumentkontroll

Blandt annet eiers egenerklæringskjema. Registrerte avvik fra eiers egenerklæringskjema kommenteres

## Tangengata 16

4950 Risør

Gnr.: 16 Bnr.: 42+43

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaknr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
post@eriksorensen.no  
Opprettet: 14.02.2024  
E-post: post@eriksorensen.no  
Utskrift: 26.02.2024  
Telefon: 90635160



### Dokumenter

Dokumenter  
Div. tegninger

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m<sup>2</sup>): 1161  
Type tomt: Festet  
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer

## Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

### Hotell

#### Arealskjema

Etasje	BTA (m <sup>2</sup> )	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
Kjeller	694	653	0	653
1. etasje	748	703	0	703
2. etasje ny fløy	644	602	0	602
2. etasje gamel fløy	229	210	0	210
Loft	126	124	0	124
Sum:	2441	2292	0	2292

#### Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Kjeller		Suite, bar, kjøkken, møterom, WC, lager, tekn. rom etc.
1. etasje		Skipperstue, møterom, restaurant, kontor, kjøkken, utleierom etc.
2. etasje ny fløy		Div. utleierom, kott, lagerrom, loft.
2. etasje gamel fløy		Div. utleierom, lagerrom
Loft		Div. loftsrom.

### Kommentarer til arealopplysninger

Her kan fremkomme avvik på arealer pga. tegninger ikke var målsatte.



## Bygningsbeskrivelse

### Hotell

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vurdere fallforhold ut fra bygningen, støttemurer. Plassering og alder på utvendige tanker og stikkledninger.

##### Beskrivelse

Terrenget er forholdsvis flatt rundt bygningen, mangler fall ut i fra mur.

#### Grunnmur

Det skal normalt bare foretas visuell undersøkelse av grunnmuren. Spesielt må sprekke- og rissdannelse og eventuell avflassing av murpuss kommenteres. Sprekker/riss som er skråstilt vil ofte være en indikasjon på setningsskader. Vertikale og horisontale sprekker indikerer jordtrykk. Det skal også angis hvilken type materialer grunnmuren er bygget av (leca, plasstøpt betong, sparestein, tegl, osv.) dersom dette er mulig å fastslå.

##### Beskrivelse

Grunnmur består av gråstein/betong og noe Leca.

##### Vurdering / Avvik

TG 1

Grunnmur har vanlig elde mht. alder.

#### Grunn og fundamenter

Det foretas kun visuell vurdering av byggegrunn og fundamenter. Grunnundersøkelse ikke foretatt. Visuelle observasjoner av sprekker og setninger bemerkes.

##### Beskrivelse

Grunn og fundamenter er ukjent.



### Drenering

Beskrive og vurdere fuksikring / drenering av grunnmur. Vurderinger av aldringssvekkelse av drenerør. Visuelle observasjoner.

##### Beskrivelse

Ingen fuksikring utført i ettertid utvendig på murens tilbakefylte sider ved feks. montering av grunnmursplate.

##### Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr 1. etasje side vest på gamle bygget og i kjelleren ved yttervegg side vest.

### Yttervegg

Visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktaginger der det er treverk. På mur, betong og teglsteinsvegger sjekkes puss, fuger og drencspalter. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

##### Beskrivelse

Yttervegger er i tre med stående og liggende kledning, er av ulike typer og årganger. Kledning er lektet/sløyfet ut i fra vindsperrer med tilhørende lufting. Kledning av eldre dato er ikke lektet ut.

Råte i en del kledningsbord, hovedsakelig på vegger syd ende øst og på vegg øst til del øst.

##### Vurdering / Avvik

TG 2

Kledning med råteskader må på sikt byttes.

### Vinduer og ytterdører

Visuell undersøkelse, samt stikktaginger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpninger- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

##### Beskrivelse

Vinduene er av type isolerglass og type koblet av ulike typer og årganger, har vanlig elde og slitasje mht. alder.

##### Vurdering / Avvik

TG 2

Enkelte av vinduene og ytterdørene trenger noe vedlikehold mht. maling.

## Tangengata 16

4950 Risør

Gnr.: 16 Bnr.: 42+43

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaknr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
Opprettet: 14.02.2024  
E-post: post@eriksorensen.no  
Utskrift: 26.02.2024  
Telefon: 90635160



### Takkonstruksjon

Vurdere dimensjonering, isolering, og ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og tre skadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

#### Beskrivelse

Tak er av type saltak og halvvalm. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. mindre enn dagens krav på del vest, her er også gamle spor etter borebiller.

Konstruksjonen på del øst er av plassbygde sperrer med dim. 2"x6" og 2"x8".

Ingen tilgang til konstruksjonen på skipperstue, luke til loft for inspeksjon bør monteres.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

### Yttertak

Beskrive type taktekkning. Visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

#### Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein på del øst og glasserte stein på del vest, må forvente vanlig grad av elde og slitasje.

Undertak består av bord på del øst hvor enkelte har noe tørråte. På del øst er det armert plast. Noe råte i bunnen av enkelte vindskier.

Stein side vest er i fra ca 2014.

#### Vurdering / Avvik

TG IU

Tekkingen lot seg kun delvis besiktige pga. snø. Tekking må sjekkes nærmere ved bart tak.

## Tangengata 16

4950 Risør

Gnr.: 16 Bnr.: 42+43

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaknr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
Opprettet: 14.02.2024  
E-post: post@eriksorensen.no  
Utskrift: 26.02.2024  
Telefon: 90635160



### Renner, nedløp og beslag

Beskriv materialvalg på renner, nedløp og beslag. Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skader, rust m. m.

#### Beskrivelse

Renner er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder.

Beslag over tak virker ok på utforming, har vanlig elde.

#### Vurdering / Avvik

TG IU

Beslag må inspiseres nærmere ved bart tak.

### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll og fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Vurdering av risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

#### Beskrivelse

Fukt målt i betonggulv og bunnen av yttervegger i mur til kjelleren på del øst og i gulv 1. etasje ute ved vegg vest på del vest.

Inne i kryprom vest under skipperstue er det noe fukt i grunnen.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

Fukt er relatert til utvendig drenering.

## Tangengata 16

4950 Risør

Gnr.: 16 Bnr.: 42+43

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
Opprettet: 14.02.2024  
E-post: post@eriksorensen.no  
Utskrift: 26.02.2024  
Telefon: 90635160



### Bad

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdier med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Innredninger beskrives og vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

#### Beskrivelse

Bad i de ulike rom med ulike årganger.

- Bad del øst er oppgradert i 2021/22 og bad 2. etasje del øst i 2020.
- Bad i del vest 2. etasje, rom 101, 102, 103 er i fra ca 2018/19.
- Øvrige rom i del vest er av eldre dato.
- Rom i 2. etasje del vest, rom 202, 203, er i fra ca 2018.

Gulver er med fliser. Soil sluk i 1. etasje del øst, dette lar seg ikke tett 100% i overgang mot membran. Vegger er med fliser. Himling er med plater. Vanlig standard på baderomsinnredningen.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

Samtlige rom er fuktmålt, ingen fukt målt. Er i de fleste rom en del gulvfliser som har liten limdekning.

### Toalettrom (ikke våtrom)

Ventilasjon på rommet kommenteres. Innredninger beskrives og vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

#### Beskrivelse

WC er i kjeller til del øst er med enkel standard.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

Her er behov for oppgradering, hovedsakelig gulv på herretoiletet. Gjelder WC ved trapp i fra resepsjonen.

WC i kjeller del øst har noe fukt i gulvet som er relatert til utvendig drenering.

## Tangengata 16

4950 Risør

Gnr.: 16 Bnr.: 42+43

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
Opprettet: 14.02.2024  
E-post: post@eriksorensen.no  
Utskrift: 26.02.2024  
Telefon: 90635160



### Kjøkken

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

#### Beskrivelse

Kjøkken av industrype

#### Vurdering / Avvik

TG 1

Kjøkken har vanlig elde og bruksslitasje mht. alder.

### Innvendige overflater

Visuell observasjon av rom som ikke er beskrevet tidligere. Det beskrives kun overflater som har skader, feil eller avvik.

#### Beskrivelse

Gulv er med betong, beleg, laminatparkett, skipsgulv og fliser.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

En del gulvfliser har i flere av rommene liten limdekning og noen er sprekt, hovedsakelig i 1. etasje ved resepsjonen.

### Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

#### Beskrivelse

Etasjeskillere er i betong og noe tre.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje på skipperstue og enkelte bjelker har noe tørråte.



## Tangengata 16

4950 Risør

Gnr.: 16 Bnr.: 42+43

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaknr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
Opprettet: 14.02.2024  
E-post: post@eriksorensen.no  
Utskrift: 26.02.2024  
Telefon: 90635160



### Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Håndløper og rekkverkshøyder er også vurdert. Barnesikring vurderes.

#### Beskrivelse

Trapper er med rette løp.

### Oppvarming

#### Beskrivelse

Oppvarming er strøm og gass, utvendig gasstank side syd.

### Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.)

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

#### Beskrivelse

Kjølerom er av eldre dato.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

Rommet er på sikt moden for oppgradering.

### Elektrisk anlegg

Beskriv om den bygningsssakyndige har elektrofaglig kompetanse eller ikke. Plassering av sikringssskap. Automat- eller skrusikringer. Antall kurser. Åpent eller skjult ledningsnett. Beskrive åpenbare feil, mangler og/eller avvik.

#### Beskrivelse

Div. sikringssskap montert, anbefaler en sjekk av fagkyndige på hele anlegget med tilhørende rapport.

## Tangengata 16

4950 Risør

Gnr.: 16 Bnr.: 42+43

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaknr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
Opprettet: 14.02.2024  
E-post: post@eriksorensen.no  
Utskrift: 26.02.2024  
Telefon: 90635160



### VVS-anlegg

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

#### Beskrivelse

Rør er i plast, kobber og soil.

Div. VVS bereidere montert, anbefaler en sjekk av fagkyndig på hele anlegget med tilhørende rapport.

## Signatur

### Signatur

Rykene - 26.02.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN



## Detaljreguleringsplan for Risør sentrum (Sentrumsplanen)

PlanID: 0901-2020001

Saksnummer: 2016/447 og 19/10695

### 1. Planens hensikt

Målsettingen med reguleringsplan med tilhørende retningslinjer, er:

1. Å bevare og videreutvikle de historiske, antikvariske, arkitektoniske, kulturelle og miljømessige verdier som Risør representerer.
2. Å legge til rette for at gamle Risør opprettholder og gradvis utvikler sine sentrumsfunksjoner for bolig, næringsliv og arbeidsplasser.
3. Legge til rette for utvikling av et bymiljø innenfor en ramme der bebyggelsens form og dimensjon blir opprettholdt.
4. Å hindre inngrep i bebyggelse og anlegg som er i strid med kulturminnevernet.
5. Å opprettholde og gjenopprette bymiljøets blanding av bruksformålene og balansen mellom disse.
6. Å utvikle og åpne grøntområder og strandsonen og begrense utbygging og privatisering av disse arealene.
7. Å opprettholde og delvis legge til rette for å øke utnyttelsesgraden i sentrum.
8. Å bedre de generelle trafikkforholdene og brannsikkerheten i sentrum.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### 2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4 og 6)

##### Krav til dokumentasjon ved søknader

Ved innsending av byggesøknad kan følgende dokumentasjon kreves vedlagt:

- situasjonsplan i egnet målestokk som viser plassering av tiltaket
- tegninger av plan, snitt og fasade som viser høyder, areal og arkitektonisk utforming
- terrenklinjer før og etter bygging dersom det skal foretas terrenginngrep
- kart/tegninger som viser parkering og utforming av den ubebygde del av tomta
- tegninger som viser gjerder og forstøtningsmurer
- beskrivelse av materialbruk og utforming, herunder farger, takteking, takform o.l.
- brannteknisk rapport
- vurdering av hvordan tiltaket påvirker lys- og solforhold på naboeiendommer
- dokumentasjon av opprinnelig tilstand
- dokumentasjon av eksisterende situasjon og bevaringsverdi
- tilstandsvurdering utført av fagkyndige på bygningsvern.

Kommunen kan kreve oppriss som viser forholdet til nærområdene og utarbeiding av ytterligere dokumentasjon, for å belyse søknaden i tilstrekkelig grad. Krav til dokumentasjon fastsettes av kommunen avhengig av tiltakets omfang.

#### Utearealer

Overvannshåndtering skal ivaretas ved endringer i terrenget og skal fortrinnsvis løses gjennom å anlegge åpne flomveier. Vegetasjon skal bevares for å ta opp overflatevann.

Bygninger og anlegg skal plasseres/ utformes slik at naturlige flomveier og fordrøyningsområder bevares. Alternativt skal det etableres tilfredsstillende nye flomveier, med mål om å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flom.

Innenfor planområdet må det ikke settes i verk tiltak som kan forandre området karakter. Dette gjelder bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei eller parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, skilt, støyskjermer, endring av større vegetasjonselementer eller belegg, planering, utfylling og andre landskapsinngrep.

All teknisk infrastruktur som elforsyning, tele, bredbånd m.m. skal legges som jordkabel.

#### Skilt/reklame

Skilt skal være universelt utformet. For Risør sentrum gjelder følgende regler utover lov og forskrift:

- Skilt må ikke dekke arkitektoniske særtrekk på bygninger. Størrelse, farge og materialbruk skal tilpasses bygningens fasade og miljøet rundt. Skilting tillates ikke på bygningers tak.
- Skilt skal i utgangspunktet samordnes for flere virksomheter i samme bygg og skal begrenses til det nødvendige.
- Belysning skal begrenses til det nødvendige og være fast. Blendende punktbelysning tillates ikke.
- Løse skilt, vimpler, midlertidig skilting, bannere etc. er ikke tillatt uten godkjenning.

#### 2.2 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

Hele Risør sentrum er regulert som «hensynssone kulturmiljø», se § 4.1.5. Eksisterende bebyggelse og uteanlegg, herunder murer, trapper og karakteristisk vegetasjon tillates ikke revet eller fjernet.

Kommunen kan tillate riving eller fjerning av byggverk eller bygningstiltak dersom det etter en kulturminnefaglig vurdering, er dokumentert at det ikke har verneverdi.

Retningslinjer datert 31.05.22, revidert 02.09.22, skal legges til grunn for saksbehandlingen.

#### 2.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Med mindre annet er angitt i plankartet utgjør formålsgrense byggegrense mot sjøen.

Med mindre annet er angitt i plankartet utgjør nærmeste bygningsdel på hovedbygget, byggegrense mot offentlig vei og gangvei. Tiltak skal ikke være til hinder for drift- og vedlikehold av veien og tilhørende sidearealer.

Byggegrenser mellom eiendommer og mot andre formål, følger generelle bestemmelser i plan- og bygningsloven dersom ikke annet er angitt på plankartet.

Til høyspentlinje luft er det 7,5 m byggeforbud på hver side av linja. Til høyspent jordkabel er det 2 m byggeforbud på hver side av linja. Til nettstasjon er det en byggeforbudssone på 5 m.

#### 2.4 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

Dersom det under arbeidets gang oppdages gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding sendes umiddelbart til Agder fylkeskommune v/kulturminnevernseksjonen jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8 annet ledd. Pålegget skal formidles videre til dem som utfører arbeidet i marken.

Før tiltak i grunnen kan igangsettes må tiltakshaver undersøke om det ligger ledninger eller kabler som blir berørt av tiltaket.

### 3. Bestemmelser til arealformål

#### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

##### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

###### Generelt

Bygninger skal bevares, eller tilbakeføres til dokumentert grunnlag. Det kan kreves at opprinnelig utseende tilbakeføres etter skade, brann eller ved rehabilitering. Nye tiltak og endringer som nevnt nedenfor, skal tilpasses området bebyggelsesstruktur, volumer, høyder, proporsjoner, fasadeliv, takform, møneretning, takvinkel, material- og fargevalg samt detaljering.

###### Tilbygg og påbygg

Tilbygg og påbygg tillates forutsatt at byggets opprinnelige form fortsatt er synlig og endringene underordner seg det opprinnelige bygget. Det skal velges løsninger som tillater at eldre eller opprinnelig utseende gjenopprettes. Utvidelse/utvikling av en eiendom skal som hovedregel skje i bakgårdsmiljøet.

Ved søknad om større tiltak som hovedombygging, større tilbygg og nye bygg, skal slukkevannskapsitet redegjøres for.

Ved søknad om etablering av ny eller vesentlig utvidelse av næringsvirksomhet, skal det etableres søppelbod for eget næringsavfall på eiendommen.

Fasadeendringer skal tilpasses byggets karakter.

Krav til detaljering følger av § 4.1.5.

###### Utnyttelsesgrad

Tomter som i dag har en lavere utnyttelsesgrad enn 50 % BYA, kan få tillatelse til å utnytte eiendommen inntil 50 % BYA dersom det ikke går på bekostning av viktige kulturminneverdier. For øvrige tomter utgjør eksisterende bebyggelse maksimal utnyttelse.

###### Høyder og volum

På bebygde eiendommer skal tilbygg/påbygg ikke overstige bygningens eksisterende gesims- og mønehøyder eller utgjøre et større volum enn eksisterende bebyggelse. For eiendommen forøvrig utgjør dagens høyde på bygg, maksimal gesims- og mønehøyde.

###### Nybygg og erstatningsbygg

Nybygg tillates når det utformes og plasseres på en måte som synliggjør opprinnelige bygningers og miljøes karakter, målestokk og tradisjon. Høyde på nye bygninger skal tilpasses den omkringliggende bebyggelsen og ikke være høyere enn denne. Nybygg skal fortrinnsvis bidra til å bedre arkitektur-, miljø-, trafik- og brannvernforhold.

###### Garasje og parkering

Garasje kan tillates som frittliggende uthus eller sidebygning. Bruksareal skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup>. Veranda på taket av garasje/carport kan godkjennes. Det tillates ikke garasjer i hagemurer eller kjellermurer. Porter skal være av heltre, ikke formpressede materialer.

Parkeringsanlegg og større garasjeanlegg eller fellesgarasje for flere eiendommer, kan tillates dersom det tas særlig hensyn til bygningsmiljø og verneverdier.

Ved etablering av ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse og endret bruk, gjelder følgende.

- Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass for bil på egen tomt og/eller tinglyst plass på nærliggende areal tilsvarende minimum 1,0 plass per boenhet og 0,5 plasser for hybler. I tillegg skal det være oppstillingsplass for minimum 2 sykler pr. boenhet og 1 sykkel pr. hybelleilighet.
- For forretninger, kontorer og allmenne bygg skal det være 1 parkeringsplass for bil og 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal.
- For industri skal det være 1 parkeringsplass for bil og 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal.
- For kaféer/restauranter skal det være 0,3 parkeringsplasser pr. sitteplass og tilstrekkelig antall sykkelparkering.
- Der det ikke er mulighet for bilparkering på egen grunn eller på fellesareal skal det innbetales et beløp pr. manglende plass, jf. pbl § 28-7. Beløpet fastsettes årlig av Risør bystyre.
- For småbåthavner skal det være 0,3 parkeringsplasser og tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser pr. båtplass.

###### Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal pr. boenhet skal være minimum 50 m<sup>2</sup>. Arealet skal være på egen tomt og/eller fellesareal.

## **Bruk av bygning**

Bruksendring tillates ikke hvis bruken vurderes å være uforenelig med verneinteressene for bygningen eller bygningsmiljøet.

### **3.1.2 Boligbebyggelse (B1 – B73)**

Innenfor områdene tillates oppføring av eneboliger/tomannsboliger og leiligheter.

### **3.1.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP1 – BOP4, BAT1 – BAT2)**

Innenfor områdene tillates etablert virksomheter innen barnehage, undervisning, helse-/omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjon, administrasjon, annen offentlig eller privat tjenesteyting etc.

#### **Offentlig/privat tjenesteyting (BOP1 - Kirkegata 1)**

Eiendommen tillates benyttet til offentlig eller privat tjenesteyting.

#### **Offentlig/privat tjenesteyting (BOP3- Frikirkegata 2 "Musikkens hus")**

Eiendommen tillates benyttet til offentlig eller privat tjenesteyting.

#### **Strandgata 2 (Område BAT1)**

Området kan benyttes til offentlig og privat tjenesteyting. Deler av bygget kan utformes i samsvar med krav til bestemmelsesområde #1 i § 5.1.

#### **Strandgata 6 (Område BAT2)**

Bestående bebyggelse på eiendommen tillates revet og erstattet med nytt bygg innenfor angitte byggegrenser. Mønehøyde på nytt bygg skal være på maks kote +6,0. Bygget skal ha saltak med takvinkel mellom 33 og 37 grader. Taket skal tekkes med enkeltkrummet, rød tegl som ikke er falset eller glanset. Tegl kan fortrinnsvis være brukt.

I nytt bygg kan kommunen etablere offentlig serviceanlegg med toalett, dusj og vaskemuligheter.

### **3.1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål**

#### **Bolig/forretning/kontor (BKB1 – BKB23)**

Eiendommene tillates benyttet til bolig/forretning/kontor. Det tillates ikke boligformål i 1. etasje for eiendommene i Krags gate 1 til Krags gate 27 (nordsiden) og 46 (sørsiden), Strandgata, Torvet, Havnegata, Solsiden 2 til Solsiden 22 og fra Storgata fra nr. 1 til Øvregate.

#### **Forretning/kontor/tjenesteyting/fritids- og turistformål og hotell (BKB26 – Strandgata 10, Tollboden)**

Eiendommen tillates benyttet til kombinert formål forretning/kontor/ tjenesteyting/fritids- og turistformål og hotell.

#### **Bolig/kontor (BKB25 – Prestegata 7)**

Eiendommen tillates benyttet til kombinert formål bolig/kontor.

#### **Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB30– Prestegata 9)**

Eiendommen tillates benyttet til kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting.

#### **Bolig/parkering (BKB27 – Hasdalgata 2)**

Eiendommen tillates benyttet til kombinert formål bolig/parkering. På gateplan mot Hasdalgata og Tangengata skal det være boligformål. Bygget skal ha saltak eller valmet tak. Maks høyde for mønet skal være kote +14. Bygget skal oppføres innenfor byggegrenser angitt i plankart. Sør for byggegrense kan det tillates parkering under terreng. Balkonger skal ikke krage ut over byggegrense. Øvrige bestemmelser følger av §§ 2, 3.1.1 og 4.1.5.

#### **Bolig/kontor/parkering (BKB29 – Hasdalgata 12)**

Eiendommen tillates benyttet til kombinert formål bolig/kontor/parkering. Bygget skal plasseres innenfor byggegrenser angitt i plankartet. Takform kan være saltak eller andre, avlede takformer som pulttak. Det tillates ikke flate tak mot nord og vest. Bygget skal ha en maks høyde på kote +27. Bebyggelsen skal avtrappes ned til maks kote +24 mot vest (Pærehagen). Balkonger skal ikke krage ut over byggegrense. Øvrige bestemmelser følger av §§ 2, 3.1.1 og 4.1.5.

#### **Hotell/fritids- og turistformål (BKB28 – Tangengata 16 og 18)**

Eiendommen tillates benyttet til kombinert formål hotell/fritids- og turistformål.

#### **Parkering/grøntareal (BAA1)**

Området kan benyttes til kombinert formål parkering/grøntareal.

### **3.1.5 Kirke/annen religionsutøvelse**

Innenfor området tillates etablert virksomhet innen kirke/annen religionsutøvelse.



### **Risør kirke (BR1)**

Risør kirke er et automatisk fredet kulturminne, med en sikringssone på 5 m rundt bygget. Nødvendig vedlikehold/repasjoner skal skje etter tillatelse fra Riksantikvaren. For alle arbeider i Prestegata, som kommer innenfor sikringssonen, skal kommunen varsles i god tid før arbeidet starter opp. Kommunen vil avgjøre om tiltakene er av en slik art at disse må godkjennes av Riksantikvaren.

### **Risør baptistmenighet (BR2)**

Området skal benyttes til kirke/forsamlingslokale.

### **Risør frikirke (BR3)**

Området skal benyttes til kirke/forsamlingslokale.

### **3.1.6 Industri**

Innenfor områdene tillates etablert mindre industri-/håndverksbedrifter. Det tillates ikke virksomheter som er til ulempe for omgivelsene, f.eks. i form av støy eller lukt.

### **3.1.7 Nedgravde renovasjonsanlegg (felt BRE1 til BRE8)**

*Utforming (§12-7 nr. 1)*

Formålsgrensen angir byggegrense mot sjø og offentlig vei. Det skal etableres en løsning med flere fraksjoner som sikrer kildesortering.

Dekke på bakken skal være i et materiale med nøytral utforming. Kantstein skal være i granitt. Ved behov for murer skal disse oppføres i naturstein og eventuelt rekkverk skal utføres i smijern.

Renovasjonsanleggene skal ha en nøytral fargenyans.

*Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)*

Anleggene skal være universelt utformet hva gjelder krav til stigning, type dekke, og enkel betjening for alle. Anleggene skal ikke hindre frisikt langs vei og i kryss. Rundt anleggene skal det være minimum 1,0 m fri passasje.

*Rekkefølgekrav (§ 12-7 nr. 10)*

Før arbeidene med å etablere de nedgravde renovasjonsanleggene settes i gang, skal søknaden oversendes Agder fylkeskommune, for uttalelse. Agder fylkeskommune vil vurdere om området kan utbygges, eller om det er behov for arkeologiske undersøkelser først.

### **3.1.8 Lekeplass (BKL1)**

Lekeplasser er angitt i plankartet og skal opparbeides med krav om universell utforming. Inntil 50 % av plassen kan bestå av naturlig terreng.

### **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

#### **3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Arealene skal anlegges som vist på plankartet.

Bygg og anlegg som er nødvendig for teknisk infrastruktur som el- forsyning, tele, fiber, vann og avløpsledninger m.m tillates etablert i arealer satt av til vei, annen veigrunn, grøntarealer og i strandsonen. Det forutsettes at disse tiltakene ikke kommer i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsinnteresser.

Langs offentlig vei tillates det ikke etablert midlertidige konstruksjoner, anlegg eller andre former for tiltak som kan redusere sikt, påvirker trafiksikkerhet eller gir tap av manøvreringsareal.

#### **3.2.2 Veg og kjøreveg (SKV1 til SKV22)**

Torvet (SKV11) skal være enveiskjørt, med kjøreretning fra Krag's gate/Strandgata til Havnegata/Solsiden.

#### **3.2.3 Fortau/torg/gatetun/gang-sykkelvei/gågate (ST1, SGT1-13)**

Fortaues plassering og utforming skal utføres i samsvar med gjeldende veinormaler.

På arealer som er regulert til vei og fortau kan det tillates etablering av trapper som er nødvendig for å sikre adkomst til private eiendommer. Dette tillates kun dersom alternativ adkomst ikke finnes, og tiltaket ikke medfører ulempe for tilgjengelighet, trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veinettet med tilhørende fortausareal. Fradeling av disse arealene tillates ikke.

Gatetun, SGT1-13, skal benyttes som atkomst til boliger og parkering. Sambruk skal skje på de gåendes premisser.

I Strandgata på strekningen fra krysset Strandgata/Tangengata til krysset Strandgata/Enghavgata etableres permanent gågate. Gaten stenges for all trafikk, med unntak av kjøring til eiendommene, nødvendig varetransport, samt busser og utrykningskjøretøy.

#### **3.2.4 Gangveier (SGG1 – SGG21)**

Gangveiene skal holdes ryddige og være allment tilgjengelig, og tillates skiltet. Utforming og plassering av skilt skal godkjennes av kommunen.

Arealene tillates ikke fradelt eller privatisert. Privatiserende tiltak som hagepynt, møbler, plattinger m.m. tillates ikke. Det er ikke tillatt med parkering i gangveiene eller parkering som hindrer bruk av gangveiene.



### 3.2.5 Torvet (ST1)

Formålet kan opparbeides som et offentlig uteområde, med mulighet for varierte aktiviteter gjennom året. Det kan tillates opparbeiding av amfi. Krav til materialbruk m.m. følger av § 4.1.5, utearealer. Midlertidige konstruksjoner i forbindelse med arrangementer tillates.

Det er tillatt å etablere sykkelparkering innenfor formålet.

Nåværende beplantning og rabatter kan erstattes med flyttbare innretninger slik at parkeringsareal og gate kan innlemmes i torvarealet ved store arrangementer.

### 3.2.6 Bryggeholla/Damskipkaia (SGT14)

Formålet kan opparbeides som et offentlig uteområde med parkmessig preg. Det tillates etablering av badeområde innerst i Bryggeholla, grøntarealer/benker/sittegrupper foran Risør Hotel/Akvariet og på Damskipkaia, uteservering, lekeapparat, og stupeplattform i nordenden av Damskipkaia. Badeområdet skal utformes med materialer i tre som trappes ned mot sjøen og kan fjernes i ettertid. Eksisterende granittstein langs sjøen skal beholdes. Det kan tillates etablert en kunstig bunn for å sikre et mindre dypt vannspeil i badeområdet. Det skal ikke mudres eller fylles i området. Før etablering av badeområde skal badevannskvaliteten og sikkerheten kartlegges.

Opparbeidelsen av området må ikke være til hinder for ordinær bruk av Damskipkaia som kai for større båter.

Det tillates innenfor arealformålet etablering av nødvendige installasjoner og enheter for å opprettholde et fungerende havneområde.

Det tillates etablert en gangbru fra Damskipkaia til Nygata. Brua må ha en minimums- og maksimumshøyde over normalnull på h.h.v 2,2 m og 2,7 m.

## 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Grøntarealer brukes til turdrag og park, der allmennheten skal ha uhindret adgang.

Parkområder og torg skal bevares og videreutvikles som sammenhengende attraktive og trygge rekreasjonsområder med god tilgjengelighet for alle.

### Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

Utomhusanlegg med murer, trapper og terrasser, samt anleggets gatedekke, landskapsform, vegetasjon og menneskeskapte landskapselementer skal bevares eller tilbakestilles til original utforming. Reparasjon skal skje med samme materialer, utforming og utførelse som det opprinnelige elementet. Trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes, kan kreves erstattet med tilsvarende type.

### 3.3.2 Parkområder

#### Tollbodparken (GP1)

I parken tillates det etablering av serveringsareal. Det tillates etablering av grøntanlegg og møteplasser for allmennheten.

#### Hollenderhagen (GP2)

Området skal være allment tilgjengelig og kan opparbeides med stier, benker/sittegrupper, amfiteater etc.

### 3.3.3 Friområder (GF1 – GF23)

Formålene skal benyttes som offentlig tilgjengelige områder. Det tillates oppsetting av informasjonsskilt. Karakteristisk vegetasjon og spor av maritime kulturminner, f.eks. kompassroser, skal bevares.

## 3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

### 3.4.1 Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag

Flytebrygger, forankringspunkt og tau skal utføres på en slik måte at tiltaket ikke kommer til hinder eller medfører begrensinger for fremkommeligheten for sjøfarende i området. Disse tiltakene tillates etablert innenfor arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag.

Innenfor arealformålet tillates det etablering av tiltak som har som formål å tjene og sikre allmennhetens ferdsel og interesse i området.

### 3.4.2 Småbåthavn felt VS1, 4 og 5

Innenfor området kan det anlegges båtplasser.

Ved utvidelser/nyanlegg skal bryggeanleggets plassering, dimensjonering og utforming, godkjennes av kommunen. Søknad skal redegjøre for håndtering av ulike typer avfall. Søknaden skal også redegjøre for rutiner for håndtering av akutte utslipp av olje eller drivstoff.

Det tillates å etablere flytende badstue med et areal på inntil 50 m<sup>2</sup>, etter søknad. Plassering og utforming, skal godkjennes av kommunen.

### 3.4.3 Steinmolo/molo/bølgebryter (VS6)

Innenfor felt VS6 kan det etableres steinmolo/molo/bølgebryter. Steinmolo/molo/ bølgebryter skal utføres i materialer med høy kvalitet som er tilpasset omgivelsene rundt. Synlig del av steinmolo skal utføres med naturstein. Fyllingsfot kan tillates i tilgrensende arealer forutsatt en minimums dybde på 10,0 m. Endepunkt og knekkpunkt på tiltaket skal belyses. Belysing på moloen må innrettes slik at den ikke virker blendene på sjøfarende i området.

Molo/bølgebryter kan godkjennes som flytende konstruksjon.

### 3.4.3 Områder i sjø VS2 og 3

Innenfor området VS2 kan det tillates gangveier og nedtrapping mot sjø innenfor bestemmelsesområde §3.

Innenfor område VS3 kan det tillates flytende serveringslekter og båtplasser. Bestemmelsesområde #2 angir utstrekning for lekter.

### 3.4.4 Ferdsl felt VF1-5

Området kan benyttes til ferdsel og friluftsområde. Innerste del av Indre Havn forbeholdes dagsbesøk.

### 3.4.5 Dampskipskaia (felt SK1 og VHS1)

Dampskipskaia med tilhørende areal i sjø, kan benyttes som kommersiell kai som ivaretar lasting, lossing og annen adkomst for kommersiell sjøbasert virksomhet.

Det tillates etablering av fysiske tiltak for sikring av havnen i den grad det er nødvendig for å tilfredsstille nasjonalt og internasjonalt regelverk med tilhørende forskrifter.

### 3.4.6 Friluftsområde i sjø og vassdrag felt VFS1-5

Områdene kan benyttes av allmennheten til bading.

Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske, er ikke tillatt. Dette er likevel ikke til hinder for legging og vedlikehold av infrastruktur som ikke er til ulempe for formålet (sjøledning for vann, avløp, strøm- og fiber m.m.) eller etablering av enkeltstående forankringspunkt/moringer.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H310\_1 og H310\_2)

#### 4.1.1 Hensynssone skred/ras (H310)

Innenfor sonen H310 kan det ikke iverksettes bygningstiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert og evt. avbøtende tiltak er iverksatt. Sikkerhet gitt i TEK17 § 7-3 skal ivaretas.

#### 4.1.2 Hensynssone flom (H320) (stormflo)

Avsatt hensynssone tilsvarer 1000-årsflom.

For boliger, offentlige bygg, kontorer og andre bygg med arbeidsplasser innenfor hensynssonen, er kravet at 1. etasje gulv ikke skal være under kote +2,0. For alle tiltak som ligger mellom kote +2 og +3 må sikring mot stormflo og bølgepåvirkning redegjøres for, og sikring må iverksettes ved behov.

### 4.1.3 Hensynssone brann (H390\_1 – H390-5)

Innenfor sonene tillates ikke oppføring av bygg eller andre tiltak som kan svekke brannsikkerheten. Kommunen kan kreve at tiltak som er til særlig ulempe for brannsikkerheten fjernes. Parkering kan tillates dersom det ikke er til hinder for rednings- og slokkemannskap.

### 4.1.4 Hensynssone naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssone H560 tillates ikke nye tiltak som kan være til skade eller ulempe for naturmiljøet.

### 4.1.5 Hensynssone kulturmiljø (H570)

Fellesbestemmelser til hensynssonen (§ 12-7 nr. 1, 2 og 6)

Hele kulturmiljøet innenfor hensynssonen skal bevares. Endringer og nye tiltak skal tilpasses landskapet, strøkets eksteriøruttrykk, volum, utstrekning, materialbruk, overflate, farge, detaljering, terreng o.l. og varieres overensstemmende med opprinnelig grensestruktur.

Som bevaringsverdig kulturmiljø regnes:

- Historisk by- og taklandskap, bystruktur, terreng og sjølinje, gate- og byrom, smett og smau, bebyggelses- og tomtestruktur, trapper, murer og forstøtningsmurer.
- Historiske byggverk med volum, hovedkonstruksjon, takform/møneretning, bygningsdeler, materialvalg og detaljering, proporsjoner, kulturhistorisk uttrykk, historisk fasadeutforming og arkitektoniske kvaliteter.
- Trapper, rekkverk, gjerder, porter, murer, vannposter, skilting og utvendig gatebelegg m.m.
- Veier, smett og smau, terreng, gangveier, torg, plasser, parker, hager, brygger og kaier.

### Bruk/bruksendring

Det tillates bruksendring av loft. Eksisterende loft kan utbygges innenfor de begrensninger hensynet til verneverdi og mulighet for tilstrekkelig brannsikring setter.

Det tillates bruksendring av uthus under forutsetning av at fasadene opprettholdes. Mindre endringer kan godkjennes dersom uthuskarakteren beholdes.

### Riving, restaurering og utskifting av bygningsdeler

Ved vedlikehold, restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal det benyttes opprinnelige / tradisjonelle materialer. Bygningsdeler som vinduer, ytterdører, takteking og eksteriørdetaljer skal bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre bygningselementer er tapt, skal opprinnelig og/eller karakteristisk uttrykk videreføres i utforming, materialbruk, farger og utførelse.

Originale vinduer skal bevares. Dersom originale vinduer er tapt, skal nye vinduer utføres som koblede og sidehenglede og ha gjennomgående sprosse i ytre ramme med kittfals med mindre det kan dokumenteres at de originale vinduene har hatt en annen utforming. Det er ikke tillatt med aluminium, plast, silikon eller andre materialer som fraviker tradisjonell utførelse. Vinduer skal ha tradisjonelle proporsjoner og være uten spalte mellom ramme og karm.

Dører skal være innadslående og være stilmessig tilpasset husets byggeår. Dører i bakgårdsmiljø eller dører som ikke er synlige fra gata, kan godkjennes som utadslående etter søknad.

### **Tak**

Bebyggelsen skal ha saltak eller valmet tak. Andre takformer tillates ikke med mindre bygget opprinnelig er oppført med dette. For mindre tilbygg/vindfang, uthus etc., kan det tillates pulttak.

Kommunen kan tillate etablering av mindre ark/kvist på takflater som ikke er sterkt eksponert fra gata og som er tilpasset byggets størrelse, form og proporsjon.

Takvinduer skal begrenses i størrelse og antall. Takvinduer skal trekkes inn på taket slik at avslutning mellom takstein og gesims ikke blir brutt. Tegl skal legges helt inntil vinduet og det skal monteres svartlakkerte sprosser på vinduet. Takvinduer skal være minst mulig og ha en maks størrelse på 55 x 98 cm. Overlyskupler tillates ikke.

Utvendig etterisolering av yttervegg og tak tillates normalt ikke, men nødvendig utlekting for vindtetting kan tillates om det begrenses til et minimum og viktig detaljering bevares.

Taktekkingsmateriale skal være rød enkeltkrummet teglstein som ikke er falsert og/eller glasert. Sorte, glaserte takstein eller annen taktekkning kan tillates der det kan dokumenteres at bygget opprinnelig har hatt dette. Vindski skal dekkes med vingetegl med mindre det kan dokumenteres at bygget opprinnelig har hatt en annen løsning.

Takterrasser og flate tak tillates ikke der de er synlig fra gate eller offentlige områder, og hvor møne- og gesimspartiet endres.

Piper skal utføres med teglstein. Overgangen mellom pipe og tak kan beslås. Det er ikke tillatt å beslå hele pipa.

### **Estetikk og farger**

Mot offentlige plasser, gater og flater eksponert for allmennheten skal bygninger som hovedregel være malt hvite. Det kan gjøres unntak for mindre uthusbygg som kan males med oker eller rødt. I bygningenes bakgård tillates det tradisjonelle farger som oker og rødt. Inngangsdører og vindusomramminger kan ha kontrastfarger.

### **Utearealer**

Hager og uteanlegg som veier, stier, murer, trapper, rekkverk, karakteristisk vegetasjon mm. skal bevares. Landskapets karakter skal opprettholdes og tiltak skal tilpasses landskapet.

Ved endring av utearealer skal materialer og utforming tilpasses kulturmiljøet. Murer og trapper skal utføres tradisjonelt etter byggeår eller senere, tidstypiske ombygginger. Natursteinsmurer skal utføres enten tørrmurt eller med fuger. Kommunen kan tillate bruk av natursteinsforblending/-heller og tredekke på horisontale flater og repos.

Rekkverk og gjerder skal være i smijern eller stakitt. Der gjerdet/rekkverket bryter med krav i Byggeteknisk forskrift skal rekkverket tilpasses slik at det mest mulig ivaretar krav til høyde, åpning i rekkverket og at rekkverket er klatresikkert.

Bygningstiltak skal tilpasses terrenget slik at fjell og hager/grøntstruktur ivaretas. Det kan tillates begrensede terrenginngrep så fremt de ikke er til vesentlig ulempe for viktige kulturminner som f.eks. hagemurer, trapper og lignende, eller knauser/koller.

Uteplasser skal plasseres på bakkenivå og/eller lavere enn byggets kledning. Balkong/veranda kan tillates dersom det ikke forringer byggets kulturminneverdi.

### **Hage/park**

Eksisterende hage, park eller annet utomhusanlegg som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares. Dette inkluderer terreng/landskapsbearbeiding med markdekke, vegetasjon og andre elementer som trapper, murer, mindre bygg og øvrige utomhuselementer.

### **Gater, portrom, bakgårder og uteanlegg mv.**

Gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger mv. skal bevares eller kan kreves tilbakeført til opprinnelig høyde, form og materiale, og kan ikke fjernes uten tillatelse fra kommunen. Det tillates ikke bebyggelse eller møblering av smau, snarveier, portrom og bakgårder som forringer det historiske utseende til plassen, eller hindrer allmenn ferdsel der dette er relevant.

### **Tekniske installasjoner**

Tekniske installasjoner, som bl.a. varmepumper, ventilasjon og vifter skal plasseres lavest mulig på bygninger og på fasader som vender bort fra gatene. Tiltakene skal bygges inn. Installasjoner, som markiser og belysning, som er til særlig ulempe for kulturmiljøet og arkitektonisk uttrykk, tillates ikke. Installasjoner skal gis en diskret utforming og plassering slik at de ikke oppleves som et dominerende element i kulturmiljøet. Den enkelte installasjonens konkrete utforming skal ha en materialbruk, overflatebehandling, farge og volum som underordner seg kulturmiljøet.

Solcellepanel/solcelletakstein kan godkjennes på takflater som ikke er synlige fra det offentlige rom. På takflater som vender mot gatene skal solcellepanel/solcelletakstein ikke tillates.

Antenner og lignende innretninger tillates ikke etablert på tak- eller veggflater som vender mot gata eller på andre steder som er svært synlige i bybildet og påvirker kulturmiljøet negativt. Mindre antenner kan tillates mot gata forutsatt at krav til utforming ovenfor er tilfredsstillt.

Det etableres en ensartet gatebelysning med varmt lys langs vannet fra Holmen til Dampskipsbygga og i de mest sentrale bygatene.

### **Brann og brannsikring**

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, skal det oppføres bebyggelse med tilsvarende materialer, utforming, plassering, dimensjoner, volum og

høyder. Kommunen kan sette krav til hovedform, materialbruk og tilpasset fasadeutforming, eller kreve ren kopi av opprinnelig bygning. Hovedkonstruksjonen kan kreves bevart dersom den er viktig for byggets verneverdi. Gjennomføring skal skje på dokumentert grunnlag.

#### 4.1.6 Båndleggingssone naturvern (H720)

Området er båndlagt i medhold av naturmangfoldloven. Området er et bevaringsområde for hummer og er sikret i samsvar med Forskrift om begrenset fiske, 19.09.2006.

#### 4.1.7 Båndleggingssone kulturminner (H730\_1-4)

Risør kirke (H730\_1) ble oppført i 1648 og er automatisk fredet iht. kulturminneloven. Krags gate 29 "Kjæret" (H730\_2) er vedtaksfredet etter bygningsfredningsloven av 1920.

Sonene viser områder båndlagt med hjemmel i kulturminneloven. Alle tiltak utover vanlig vedlikehold er søknadspliktige og skal behandles av kulturminnemyndigheten.

Boligen i Krags gate 29 (område B51 – "Kjæret") er interiør- og eksteriørfredet etter bygningsfredningsloven av 1920. Det skal ikke settes i gang tiltak som kan skade eller skjemme kulturminnet, eller på andre måter forringe det verdi som kulturminne. Søknad om tiltak skal oversendes behandling kulturminnemyndigheten.

Sonene H730\_3 og 4 er marinarkologiske funn med ID-nr. 140337 og 140535. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områdene med mindre det er innvilget dispensasjon fra kulturminnemyndigheten.

## 5. Bestemmelsesområder # 1-5 (§ 12-7 nr. 1-14)

### 5.1 Bestemmelsesområde #1

Det tillates etablert takterrasse på den nordlige delen av Strandgata 2 innenfor bestemmelsesområde #1. Overkant golv på takterrassen skal senkes maksimalt i forhold til byggets gesims, dog slik at dagens fasade kan beholdes uten vesentlig ombygging, men ikke slik at innvendig høyde under takterrassen blir lavere enn 2,4 m.

Det tillates kun rekkverk mot sjø, ikke på hovedtaket. Det tillates trappeatkomst til takterrassen.

Det tillates ikke parasoller, markiser, pergola, solseil, varmelamper eller andre elementer som stikker over hovedtaket.

Takterrassen skal utføres med holdbare materialer med avdempede farger.

Søknaden skal oversendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme for uttalelse før behandling.

Før takterrassen kan etableres skal lageret på hovedtaket rives.

### 5.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor VS3 tillates det etablert en flytende lekter for servering. Lekteren skal utformes med holdbare materialer som er tilpasset bygget for øvrig. Hovedmaterialet på synlige flater skal være tre.

### 5.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor VS2 tillates det etablert ny gangvei/uteareal langs sjøen som trappes ned mot sjøen. Arealet skal utføres i materialer av tre og eksisterende granittmur mot sjø skal beholdes som i dag. Tiltaket skal kunne fjernes uten at opprinnelig granittstein skades. Det kan tillates fortøyning av båter langs deler av arealet.

### 5.4 Bestemmelsesområde # 4 og 5

Innenfor VS1 og 5 tillates flytende lekter for servering. Lekteren skal utformes med holdbare materialer som er tilpasset bygget for øvrig. Hovedmaterialet på synlige flater skal være tre.

## 6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

### 6.1 Før igangsettingstillatelse (VS6)

- Før molo/bølgebryter etableres skal det dokumenteres at forankring av bryggeanlegget ikke påvirker livet i havet, herunder hummeren, på en negativ måte.
- Før steinmolo kan etableres skal det:
  - lages en utredning som viser konsekvenser for marint miljø, biologisk mangfold, vannforekomst og allment friluftsliv
  - gjennomføres undersøkelser av grunnen- og bunnforholdene og lages en utredning om faren for kvikkleireskred
  - avklares hva en utfylling vil ha å si for fylkesveien
  - utføres analyse av steinmassene
  - foretas prøvetakning av sedimenter i havnebassenget, og eventuelt lages en risikovurdering for spredning av sedimenter, og tiltaksplan for å hindre spredning av eventuelt forurensete masser
  - gjennomføres et forskningsprosjekt for å avklare hvordan etablering av en stor fylling i sjø, vil påvirke hummerbestanden i området
  - foreligge godkjenning etter forurensningsforskriften.

### 6.2 Parkeringsplasser

Ingen parkeringsplasser i sentrum fjernes før det finnes et tilstrekkelig antall parkeringsplasser i sentral plasserte parkeringsanlegg. Unntatt fra dette er parkeringsplassene i område BRE6 (Solsiden), BRE2 (Hasdalgata) og SGT14 (Bryggeholla), som kan fjernes før et parkeringsanlegg finnes.

Vedlegg:

Retningslinjer for saksbehandling, 31.05.2021, revidert 02.09.2022





# KOMMUNEPLAN

## 2019-2030

Planbestemmelser

### VI SKAL VOKSE

Gjennom samarbeid og  
attraktivitet

#### INNHold

<b>Innledning.....</b>	<b>3</b>
<b>Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel.....</b>	<b>4</b>
§ 1 Forholdet til eldre regulerings- og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5).....	4
<b>Generelle bestemmelser .....</b>	<b>6</b>
§ 2-1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1).....	6
§ 2-2 Unntak fra krav om plan (pbl § 11-10 nr. 1) .....	6
§ 2-3 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2, jMf. kap. 17) .....	6
§ 2-4 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4) .....	6
§ 2-5 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5).....	7
§ 2-6 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5).....	7
§ 2-7 Utnyttelsesgrad (pbl § 11-9 nr. 5).....	7
§ 2-8 Uteareal for opphold og lek (pbl § 11-9 nr. 5 og 6).....	7
§ 2-9 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5) .....	8
§ 2-10 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) .....	8
§ 2-11 Funksjonskrav til veianlegg, fv. 416 (PBL §11-9, nr 5).....	8
§ 2-12 Miljøkvaliteter og bevaring mv. (pbl § 11-9 nr. 6 og 7).....	9
§ 2-13 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (pbl § 11-9 nr. 8)	10
§ 2-14 Krav til tekniske løsninger (pbl § 11-9 nr. 3) .....	11
<b>Bestemmelser til arealformål.....</b>	<b>12</b>
§ 3-1 Grønnstruktur (pbl § 11-10 nr. 3) .....	12
§ 3-2 Lokalisering av landbruksbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 1).....	12
§ 3-3 Omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og næringsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2) .....	12
§ 3-4 Sjøområdene med tilhørende strandsone (pbl § 11-11 nr. 1, 3 og 4) .....	13
<b>Bestemmelser til hensynsoner.....</b>	<b>14</b>
§ 4-1 Sikringssoner (pbl § 11-8 bokstav a og B) .....	14
§ 4-2 Faresone (pbl § 11-8 bokstav a) H210, 220, 310 og 370.....	14
§ 4-3 Hensynssone landbruk (pbl § 11-8 bokstav c) H510.....	14
§ 4-4 Hensynssone friluftsliv (pbl § 11-8 bokstav c) H530.....	14
§ 4-5 Hensynssone naturmiljø (pbl § 11-8 bokstav c) H560 .....	14
§ 4-6 Hensynssone kulturmiljø (pbl § 11-8 bokstav c) H570 .....	14
§ 4-7 Båndleggingssone i påvente av vedtak om detaljreguleringsplan (pbl § 11-8 bokstav b) H710 15	
§ 4-8 Båndleggingssone naturvern (pbl § 11-8 bokstav d, jf. § 1-6) H720 .....	15
§ 4-9 Båndleggingssone kulturminner (pbl § 11-8 bokstav d) H730 .....	15
§ 4-10 Båndleggingssone etter energiloven (pbl § §11-8 bokstav D) H740 .....	15

## Innledning

---

Kommuneplanbestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11.

Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for kommunedelplaner og nye reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens (pbl) § 1-6, jf. også § 20-1 første ledd bokstav a til m. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med kommuneplanens arealformål og bestemmelser.

Årstallet 2009 er satt som en hovedavgrensning på hvilke planer som skal gjelde foran kommuneplanen. I tillegg er det listet opp noen planer som ved motstrid skal gjelde foran kommuneplanen i henhold til § 1-5 i plan- og bygningsloven.

Alle bestemmelsene til kommuneplanen er juridisk bindende, med unntak av noen av hensynssonene som kun er retningslinjer, (§§ 5-3 til 5-6.)

## Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

---

### § 1 FORHOLDET TIL ELDRE REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLEANER (PBL § 1-5)

- a) Eldre flate-, regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder så fremt de ikke er i motstrid med kommuneplanen. Planer vedtatt f.o.m. 1. juli 2009 gjelder uansett foran kommuneplanen.
- b) Følgende planer skal ha rettsvirkning foran kommuneplanen:
  - Randvik II – ID 1973002
  - Randvik IV – ID 1976002
  - Mindalen m.m. – ID 1979002
  - Linddalsveien – ID 1980003
  - Randvik IV felt 13 – ID 1985002
  - Industriområde i Bossvika – ID 1985006
  - Boligområde ved Trollbergvika – ID 1986002
  - Del av fv. 86, Kranveien – ID 1986003
  - Risør sentrum – ID 1991001
  - Boligtomter langs Hasåsveien – ID 1995001
  - Febu – ID 1995003
  - Urheia – ID 1997003
  - Moen-Røed – ID 1998001
  - Spirekleiv – ID 1998004
  - Østebøneset – ID 1998006
  - Hammeren - Nesodden – ID 1999001
  - Buvika – ID 1999002
  - Nedbørsfelt Risør vannverk – ID 1997002.
  - Randvik renseanlegg ID 2000001
  - Barmenstangen ID 2000004
  - Øysang ID 2000006
  - Bommyr hytteområde ID 2001001
  - Øvre Sildnes ID 2001002
  - Moland Øst – ID 2002001
  - Grønningveien ID 2002002
  - Sørlandet Feriesenter ID 2002003
  - Del av Limkjerrheiene – Felt B2 og B3 ID 2002004
  - Privat småbåthavn Skjeldsø ID 2003001
  - Moland Vest ID 2003002
  - Forretningstomt for Kiwi Frydendal ID 2004001
  - Skalvikheia – ID 2004002
  - Sønleled – Ørsmålen – ID 2005001
  - Krana vest – ID 2005002
  - Storeplass – ID 2005005
  - Vestlandsstykket - ID 2006001
  - Sevikkilen småbåthavn – ID 2007002 – Mangler byggegrense mot sjø
  - Boligområde ved Linkmasta – ID 2007003

- Øysangkollen Resort – ID 2008001
  - Krag's gate – Skolegata – Hasdalsgata – Skoleheia – ID 2008002
  - Del av Limkjær – ID 2008003
  - Gloppe – ID 2008004
  - GS-vei langs rv. 416 Frydendalsletta – ID 2008005
  - Flisvika – ID 2008006
- c) Hyttedisposisjonsplan for Vestre Nipesund, gnr. 2 bnr. 16, 27 og 58, vedtatt 14.08.1970, gjelder foran kommuneplanen.
- d) Kommunedelplan for E-18 skal gjelde foran kommuneplanen.

## Generelle bestemmelser

Generelle bestemmelser etter plan- og bygningsloven (PBL) § 11-9 gjelder for hele kommunen, uavhengig av arealformål.

### § 2.1 PLANKRAV (PBL § 11-9 NR. 1)

Tiltak i utbyggingsområder (jmfør pbl § 11-7 pkt. 1, 2, 3, 4 og 6) som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, j, k, l og m, kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

### § 2-2 UNNTAK FRA KRAV OM PLAN (PBL § 11-10 NR. 1)

- a) Innenfor eksisterende byggeområder, gjelder alle formål, kan kommunen tillate oppføring og rivning av enkeltstående bygg og anlegg (garasjer, uthus, anneks m.m.) på inntil 70 m<sup>2</sup> BYA/BRA og tilbygg på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA/BRA uten at det kreves reguleringsplan.
- b) Tiltak etter pbl § 20-1 knyttet til separate avløpsanlegg, avløpsledninger til renseanlegg og vannforsyning, kan behandles som enkeltsøknader uten krav til ytterligere plan eller dispensasjonsbehandling på vilkår av at tiltaket tar nødvendig hensyn til landskap, natur og kulturminne.
- c) Det kan tillates mindre endringer av eiendom, og opprettelse av ny grunneiendom som tilleggsareal til bestående eiendom, uten at det kreves reguleringsplan.

### § 2-3 UTBYGGINGSAVtaler (PBL § 11-9 NR. 2, JMF. KAP. 17)

Det kan inngås utbyggingsavtaler i.h.t. bestemmelsene i pbl kap. 17. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse, og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen avtales i det enkelte tilfelle, jf. sak 40/08 vedtatt 22.05.08, Risør bystyre.

### § 2-4 REKKEFØLGEKRAV (PBL § 11-9 NR. 4)

Rekkefølgekrav skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner:

- a) I utbyggingsområder skal nødvendige tekniske anlegg som veier, gang- og sykkelveier, eventuelt kollektivanlegg, digital infrastruktur, parkering, utearealer og lekeplasser være ferdigstilt før brukstillatelse gis.
- b) Det kan ikke anlegges nye boligområder ved Vormlitjenn innenfor Faresone\_H210 og \_H220 eller boligområde B22, før det kan sikres at boliger får tilfredsstillende støynivå jf. Miljøverndepartementets veileder T-1442.
- c) Miljøverndepartementets retningslinje for støy, T-1442, skal legges til grunn ved utbygging av nye områder og ved fortetting.
- d) I nye byggeområder for bolig kan utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser atkomst, gang- og sykkelvei, uteområder herunder lekeplasser, vannforsyning herunder slokkevann, avløpsanlegg, avfallshåndtering, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital.
- e) I nye byggeområder for næring kan utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser atkomst, vannforsyning herunder slokkevann, avløpsanlegg, avfallshåndtering, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur, herunder digital.
- f) I byggeområder for hytter, nye og eksisterende, kan vesentlig utbygging ikke finne sted før det foreligger plan som viser felles avløpsløsning og avfallshåndtering.

- g) For fv. 416 kan utbygging ikke finne sted før det utredes og dokumenteres risiko for lang- og kortvarig påvirkning av vannforsyningsssystemet i utbyggingsfasen, driftsfasen (inkludert normal bruk og vedlikehold) og ved akutte ulykkeshendelser, samt fastsetting av veitekniske avbøtende tiltak for å fjerne eller redusere identifiserte risikoer for vannforsyningsssystemet.

### § 2-5 UNIVERSELL UTFORMING (PBL § 11-9 NR. 5)

Ved detaljregulering skal minst 50 prosent av boenhetene i nye byggeområder være utformet etter prinsippet for tilgjengelig boenhet, jf. TEK 17 § 12-2.

### § 2-6 BYGGEGRENSENER (PBL § 11-9 NR. 5)

- a) Bygge- og delegrense til dyrka mark:

Med mindre annet er angitt i plan, kan bolig-, fritidsbygg eller andre bygg for varig opphold ikke oppføres nærmere dyrka mark enn 30 m. Ved opprettelse og endring av grunneiendom skal eiendomsgrenser ikke komme nærmere dyrka mark enn 10 meter.

- b) Byggegrense kommunal vei:

Med mindre annet er angitt i reguleringsplan tillates bygg og anlegg plassert i en avstand på minst 7 m målt fra veikant. For mindre bygninger/byggverk med et areal på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA/BRA og som ikke brukes til beboelse, kan tillates plassert 3 m fra veikant. For garasjer med porten vinkelrett eller skrått mot vei, er kravet 6 m fra veikant.

- c) Byggegrense langs sjø og vassdrag:

Med mindre noe annet er angitt i plan gjelder følgende byggegrenser:

- Byggegrense langs verna vassdrag (Gjerstavassdraget, Vegårvassdraget og Kjølebrønnvassdraget) er 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.
- Byggegrense mot bekker med årssikker vannføring er 20 m fra strandlinja.
- Byggegrense for øvrige vassdrag er 50 m fra strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.
- Byggegrense langs sjø er 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelige høyvann.
- Unntak fra byggegrense langs sjø og vassdrag:  
For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, skal byggegrensen følge veggliiv av eksisterende hovedbebyggelse mot vannet. For sjøboder og mindre bygg nærmere sjøen enn hovedbebyggelsen, er veggliiv rundt slike bygninger byggegrense.

- d) Byggehøyde over havet:

På boliger, hytter, offentlige bygg, kontorer og andre bygg med arbeidsplasser langsmed sjøen er kravet at 1. etg. gulv ikke skal være under kote +3,0. Tiltak i områder med lavere nivå kan tillates hvis det foreligger nærmere faglig vurdering/dokumentasjon av flomfaren og hvis det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

### § 2-7 UTNYTTSELSESGRAD (PBL § 11-9 NR. 5)

Der reguleringsplaner mangler utnyttelsesgrad og/eller høydeangivelser gjelder relevante bestemmelser for spredt boligbebyggelse, jf. § 3-3, bokstav a punkt 2 og 3, og spredt fritidsbebyggelse, jf. § 3-3, bokstav b punkt 3, 4, 5 og 6.

### § 2-8 UTEAREAL FOR OPPHOLD OG LEK (PBL § 11-9 NR. 5 OG 6)

Følgende krav gjelder ved regulering, søknad om nye tiltak, bruksendringer og vesentlige endringer:

- a) Uteoppholdsareal til bolig:

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig i nye boligfelt er 200 m<sup>2</sup>. For enebolig med hybel er kravet 250 m<sup>2</sup>. For rekkehus/flermannsboliger er kravet 100 m<sup>2</sup> per boenhet. Minste uteoppholdsareal skal løses på egen tomt. Minste uteoppholdsareal pr. øvrige boenheter er 50 m<sup>2</sup>. MUA for øvrige boenheter skal løses på egen tomt og/eller fellesareal.

- b) Areal for lek:

Nye boligområder skal avsette areal til lekeplass. Lekeplasser skal være universelt utformet på minimum 50 % av området. For hver 25. boenhet skal det være en møte/lekeplass på min. 200 m<sup>2</sup> med gode solforhold og god beliggenhet. For hver 50. boenhet skal det være et større lekeområde/ballplass.

### § 2-9 SKILT OG REKLAME (PBL § 11-9 NR. 5)

Skilt skal være universelt utformet. For Risør sentrum gjelder følgende regler utover lov og forskrift:

- Skilt må ikke dekke arkitektoniske særtrekk på bygninger. Størrelse, farge og materialbruk skal tilpasses bygningens fasade og miljøet rundt. Skilting tillates ikke på bygningers tak.
- Skilt skal i utgangspunktet samordnes for flere virksomheter i samme bygg og skal begrenses til det nødvendige.
- Belysning skal begrenses til det nødvendige og være fast. Blendende punktbelysning tillates ikke.
- Farge og utforming av kjedeskilter skal tilpasses skiltbestemmelse.
- Løse skilt, vimpler og bannere etc. er ikke tillatt uten godkjenning og skal ikke være til hinder for ferdsel.

### § 2-10 PARKERING (PBL § 11-9 NR. 5)

Gjelder ved etablering av ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse og endret bruk.

- Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt og/eller tinglyst plass på nærliggende areal tilsvarende minimum 1,5 plasser for enebolig, 1,0 plasser for rekkehus/leiligheter og 0,5 plasser for hybler.
- For forretninger, kontorer og allmenne bygg skal det være 1 parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal, for varehus 1,5 plasser pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal.
- For industri skal det være 1 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal.
- For kaféer/restauranter skal det være 0,3 parkeringsplasser pr. sitteplass.
- Der det ikke er mulighet for parkering på egen grunn eller på fellesareal skal det innbetales et beløp pr. manglende plass, jf. pbl § 28-7. Beløpet fastsettes årlig av Risør bystyre.
- For småbåthavner skal det være 0,3 parkeringsplasser pr. båt plass.

### § 2-11 FUNKSJONSKRAV TIL VEIANLEGG, FV. 416 (PBL §11-9, NR 5)

- a) Ny Fv. 416 Risørvei – veistandard og utforming:

Hovedveien skal bygges som tofelts vei med bredde 7,5m. For å unngå standardsprang må ny fylkesvei tilpasses bredden og standard på eksisterende vei. I reguleringsplan skal det legges inn arealer for sideliggende tilbud til gang- og sykkelveier, enten i form av gang- og sykkelvei eller i form av kombinert adkomstvei og gang- og sykkelvei.



b) Vassdrag:

Alle bekker og elveløp på langs og på tvers av veitraséen opprettholdes og viktige biologiske funksjoner, f.eks. mulighet for fiskevandring, skal ivaretas.

c) Drikkevann:

Veianlegget skal utformes på en slik måte at det ikke oppstår økt fare for forringelse av drikkevannskvaliteten. Rensetiltak skal tilpasses vannforekomstenes sårbarhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det avsettes tilstrekkelig areal for håndtering av avrenning til vannkildene.

d) Jordvern:

Ved inngrep skal matjord tas vare på slik at den kan disponeres til jordbruksformål, på en slik måte at det ikke fører til spredning av plantesykdommer.

e) Støy og luftforurensning:

For utbedring av ny vei skal retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) legges til grunn i reguleringsplanarbeidet.

f) Naturmiljø:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det søkes etter løsninger som minimaliserer konflikt med områder som har viktige biologiske funksjoner, her under viktige naturtyper, utvalgte naturtyper og økologiske funksjonsområder.

g) Nærmiljø:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det søkes etter løsninger som tar hensyn til kvalitetene i bo- og nærmiljø.

h) Landskap:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det søkes etter løsninger som tar hensyn til landskapstilpasning og estetikk.

i) Kulturarv:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det søkes etter løsninger som minimaliserer inngrep i kulturminneobjekter og den visuelle påvirkningen av tilgrensende kulturmiljø – det gjelder både utforming av veianlegget og midlertidige anleggsområder.

j) Kollektivtransport:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres en tilfredsstillende tilrettelegging og fremkommelighet for kollektivtransport.

**§ 2-12 MILJØKVALITETER OG BEVARING MV. (PBL § 11-9 NR. 6 OG 7)**

- a) Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, herunder bl.a. husbåter, campingvogner eller transportable innretninger tillates ikke plassert i områder som ikke er regulert til formålet eller der tillatelse ikke er gitt.
- b) Bevaringsverdige bygninger, anlegg og kulturmiljø
  1. Bygninger og anlegg som ut ifra antikvariske verdier (herunder bygningshistorie, håndverkshistorie, arkitekturhistorie, bygningsmiljø, autenticitet, sjeldenhet, representativitet, opplevelsesverdi, bruksverdi og integritet) er del av et helhetlig

bygningsmiljø eller er bygd før 1900, skal bevares. Det samme gjelder nyere bygg med særskilt arkitektonisk verdi.

2. Bevaringsverdig bebyggelse og anlegg kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom bygningens eksteriør i målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til utførelsen.
3. Tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering er godt tilpasset bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg, volum/skala, struktur og tradisjon. Utomhusanlegg av betydning for kulturmiljøet skal bevares, og ikke fjernes uten kommunens godkjenning.

**§ 2-13 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I VIDERE REGULERINGSARBEID (PBL § 11-9 NR. 8)**

- a) Forutsetninger og vilkår i konsekvensutredninger skal følges opp gjennom reguleringsarbeid og videre tillatelser.
- b) For fv. 416 skal det utarbeides en plan for ytre miljø/miljøoppfølgingsprogram der aktuelle uønska hendelser for alle miljøtema risikovurderes og relevante tiltak beskrives. Planen utarbeides i forbindelse med reguleringsplanarbeidet, og detaljeres i videre prosjektfaser

- c) I videre detaljreguleringsplan for fv.416 skal det utredes og dokumenteres risiko for lang- og kortvarig påvirkning av vannforsyningsssystemet i utbyggingsfasen, driftsfasen (inkludert normal bruk og vedlikehold) og ved akutte ulykkeshendelser. Nødvendige veitekniske løsninger for avbøtende tiltak som fjerner eller reduserer identifiserte forurensningsrisikoeer til et nivå som sikrer at vannforsyningsssystemet kan levere vann av drikkevannskvalitet skal utredes og fastsettes. Utredningen skal også belyse eventuelle behov for justering av renseløsninger eller reservevannsløsninger for vannforsyning. Nødvendige forundersøkelser skal gjennomføres og det skal gjøres vurderinger knyttet til utslippstillatelse.

Utredningen skal legge føringer for detaljreguleringsplanen og stille krav som sikrer vannforsyningsssystemet på en tilfredsstillende måte under bygging, drift- og vedlikehold.

Dersom resultat av utredning viser at utbygging og/eller drift av planlagt fv. 416 ikke kan foretas uten konsekvenser for vannforsyningsssystemets kapasitet til levering av vann iht. drikkevannsforskriftens krav, kan planen for ny fv.416 ikke gjennomføres for de aktuelle delstrekningene som berører nedslagsfeltet for drikkevannet.

- d) For fv. 416 skal det utarbeides en masseforvaltningsplan i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.
- e) Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan for fv.416, skal det gjøres nødvendige utredninger for å kartlegge sårbarhet ved gjennomføring av veianlegg med nærhet til fredet bygg på Bosvik gård, gnr 39 Bnr.10. Dette omfatter utvendig og innvendig tilstand på bygget, samt nødvendige grunnundersøkelser for å kunne vurdere risikoen som grunn- og sprengningsarbeider kan utgjøre ved setninger eller rystelser.
- f) Innenfor hensynssonen H560\_1 ved Lindstøl skal det gjennomføres kartlegging og utredning av naturmangfold i tråd med anerkjent metodikk. Kartlegging må gjennomføres i perioden mai-september. Det tillates ikke tiltak i sonen som kommer i konflikt med naturmangfold av viktig regional – eller nasjonal verdi, og det skal tilstrebtes å unngå konflikt med regionale og lokale naturmangfoldverdier.

**§ 2-14 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER (PBL § 11-9 NR. 3)**

- a) Vann og avløp, herunder overvann:  
For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en rammeplan for vann og avløp, som inkluderer overvannshåndtering. Planen skal godkjennes av Risør kommune. Vann- og avløpsanlegg skal prosjekteres og godkjennes i tråd med den til enhver tid gjeldende VA-norm for Risør kommune. Dersom det er avvik mellom VA normen og «Byggeteknisk forskrift» gjelder sistnevnte. Teknisk plan for VA må samordnes med veiplaner i samme område.
- b) Tilknytningsplikt:  
Plan- og bygningslovens § 27-1 og 27-2 (vann- og avløp) gjelder også for fritidsbebyggelse jmf. § 30-6.
- c) Overvann:
1. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent.
  2. Bygninger og anlegg skal plasseres/ utformes slik at naturlige flomveier og naturlige fordrøyningsområder bevares, eller at det etableres tilfredsstillende nye flomveier, med mål om å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader.
  3. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke (kulvert under vei omfattes ikke).
  4. Overvann fra et planområde med anlegg/industri/næringsområder eller boligområde på mer enn tre boenheter skal infiltreres i egnede stedlige masser, eller fordrøyes via sedimenteringsbasseng/fordrøyningsmagasin før utslipp til resipient/kommunalt overvannsanlegg. Kun dersom spesielle forhold tilsier det kan overvann føres direkte til resipient/kommunalt overvannsanlegg uten fordrøying, etter særskilt avtale med kommunen.

**Bestemmelser til arealformål**

Bestemmelser i henhold til plan- og bygningsloven § 11-10 og 11-11 gjelder for arealformål under hovedformålene Bebyggelse og anlegg, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og Grøntstruktur, jf. pbl § 11-7 nr. 1, 2 og 3, og for arealformål under hovedformålene Landbruks-, natur- og friluftformål og Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, jf. pbl § 11-7 nr. 5 og 6.

**§ 3-1 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-10 NR. 3)**

Innenfor formålet grønstruktur tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, toalett, badeplass o.l. uten reguleringsplan i samråd med kommunen.

**§ 3-2 LOKALISERING AV LANDBRUKSBEBYGGELSE (PBL § 11-11 NR. 1)**

- a) Nye bygg på landbrukseieendommer tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes alternativer på egen eiendom. Bygninger skal ikke plasseres i konflikt med hensyn til landskapsvern, naturvern, kulturvern eller friluftinteresser.
- b) Ny landbruksbebyggelse innenfor byggegrenser langs sjø og vassdrag kan tillates dersom det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen, og tiltaket etter en konkret vurdering ikke vil være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftinteresser.

**§ 3-3OMFANG OG LOKALISERING AV SPREDT BOLIGBEBYGGELSE, FRITIDSBEBYGGELSE OG NÆRINGSBEBYGGELSE (PBL § 11-11 NR. 2)**

- a) I områder avsatt til LNF-områder for spredt boligbebyggelse kan det oppføres boliger/byggverk på følgende vilkår:
  1. Plassering av nye boliger/byggverk skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftinteresser.
  2. Boligen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og ha en maks gesims- og mønehøyde på hhv. 7,0 m og 9,0 m. For boliger med flatt tak skal maks høyde være 7,0 m. Høyden måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
  3. Tomter kan bebygges med et samlet prosent tillatt bebygd areal, % -BYA = 30 % og maks. 350 m<sup>2</sup> BYA per tomt.
  4. Til hver bolig skal relevante krav i kap. 2 være tilfredsstillt.
  5. Krav i pbl kap. 27 om vannforsyning, avløp og atkomst skal være dokumentert innfridd.
  6. Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til fremtidig spredt boligbebyggelse skal det utarbeides en situasjonsplan som viser fremtidig plasseringer av tomter og bolighus i området, og denne planen skal gjelde til området er utbygd.
- b) I områder avsatt til LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse kan det oppføres hytter på følgende vilkår:
  1. Plassering av nye fritidsboliger skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftinteresser.
  2. Formålsgrense er byggegrense mot sjø eller vassdrag
  3. Fritidsboligen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og ha en maks gesims- og mønehøyde på hhv. 4,0 m og 5,8 m. For hytter med flatt tak skal maksimum høyde være 4,0 m. For hytter utenfor 100-metersbeltet mot sjø og vassdrag måles høyden fra ferdig

planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For hytter innenfor 100-meterbeltet mot sjø og vassdrag måles høyden fra eksisterende terreng.

4. Tomter innenfor 100- metersbeltet mot sjø og vassdrag kan bebygges med et samlet bruksareal (BRA) på maks. 120 m<sup>2</sup> BRA, ekskl. parkering. Bruksarealet kan deles på tre bygninger (hytte, anneks og bod). Maks BRA for anneks = 15 m<sup>2</sup> BRA og maks areal for bod = 8 m<sup>2</sup> BRA.
  5. På tomter innenfor byggegrense mot sjø og vassdrag tillates det oppføring av terrasse/platting på inntil 40 m<sup>2</sup> i tilknytning til fritidsboligen. Frittliggende terrasse/platting tillates ikke.
  6. Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til spredt fritidsbebyggelse skal det utarbeides en situasjonsplan som viser plasseringer av tomter og bebyggelse i området, og denne planen skal gjelde til området er utbygd.
  7. Til hver fritidsbolig må det være 2,0 parkeringsplasser på egen tomt eller på fellesareal.
  8. Til hver fritidsbolig skal relevante krav i kap. 2 være tilfredsstillt.
  9. Mulighet for atkomst, vannforsyning og avløp skal være dokumentert innfridd.
- c) I områder avsatt til LNF-områder for spredt næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-7 nr. 5b) kan det oppføres næringsbebyggelse på følgende vilkår:
1. Plassering av ny næringsbebyggelse skal ikke være i konflikt med hensyn til landskap, naturvern, kulturvern eller friluftsinnteresser.
  2. Til næringsbygg skal relevante krav i kap. 2 være tilfredsstillt.
  3. Krav i kap. 27 om vannforsyning, avløp og atkomst skal være dokumentert innfridd.

### § 3-4 SJØOMRÅDENE MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-11 NR. 1, 3 OG 4)

- a) Generelle bestemmelser
  1. Arealformålet "bruk og vern av sjø og vassdrag" innbefatter formålene natur, friluftsliv, fiske og ferdsel.
  2. Innenfor kommunale friluftslivsområder (vist som hensynssoner) i LNF-områder tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser uten reguleringsplan.
- b) Nødvendige gjerder til landbruksformål kan settes opp uten søknad såfremt allmennhetens ferdsel ivaretas.
- c) Det tillates oppført en brygge på inntil 12 m<sup>2</sup> for å sikre atkomst til bolig-, landbruks- eller fritidseiendom dersom alternativ atkomst ikke finnes.
- d) Småbåthavn (pbl § 11-11 nr. 3)
 

For områdene må det foreligge godkjent detaljreguleringsplan før utbygging.
- e) Fiske (pbl § 11-11 nr. 3)
 

I områder avsatt til formålet skal det tas hensyn til Havforskningsinstituttets virksomhet, biologisk mangfold og fiskeriinteresser.
- f) Akvakultur (pbl § 11-11 nr. 3)
 

I områdene kan det drives akvakultur.
- g) Vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5)
 

Det skal ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør allmennhetens tilgang til vassdraget, jmf. § 2-6 bokstav c.
- h) Nødvendige tiltak som gjelder sikring av ferdsel til sjøs tillates innenfor arealformålet. Det samme med riving og oppsetting av nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleden, også landfaste installasjoner.

## Bestemmelser til hensynsoner

Hensynsoner etter plan- og bygningsloven § 11-8 som viser hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal.

### § 4-1 SIKRINGSSONER (PBL § 11-8 BOKSTAV A OG B)

- a) Innenfor nedbørsfeltet til Auslandsvann. H110 gjelder reguleringsplan "Nedbørsfelt for Risør vannverk", ID 1997002, stadfestet 28.01.1997.
- b) Innenfor sikringssonen til jernbanen H130 er det ikke tillatt å oppføre bygning, anlegg eller andre installasjoner.

### § 4-2 FARESONE (PBL § 11-8 BOKSTAV A) H210, 220, 310 OG 370

- a) Skytebane – Innenfor sonene H210 og H220 kan det ikke iverksettes bygningstiltak før rekkefølgekrav i § 2-3 b) er redegjort for og tatt hensyn til.
- b) Ras/skred – Innenfor sonen H310 kan det ikke iverksettes bygningstiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert og evt. avbøtende tiltak er iverksatt. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal det belyses hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås.
- c) Høyspent – Innenfor sonen H370 er det ikke tillatt med ny bebyggelse og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

### § 4-3 HENSYNSSONE LANDBRUK (PBL § 11-8 BOKSTAV C) H510

Innenfor hensynssonen bør det ikke tillates arealbruk eller bygningstiltak som kan medføre omdisponering av dyrka mark eller begrense ordinær landbruksvirksomhet. Dyrka mark bør sikres gjennom reguleringsplaner i området.

### § 4-4 HENSYNSSONE FRILUFTSLIV (PBL § 11-8 BOKSTAV C) H530

Innenfor hensynssonen bør det ikke tillates tiltak som kan hindre allmennhetens tilgang til og bruk av området. Atkomst til sjø/vassdrag, sammenhengende stier o.l. bør sikres gjennom reguleringsplaner i området.

### § 4-5 HENSYNSSONE NATURMILJØ (PBL § 11-8 BOKSTAV C) H560

Innenfor hensynssonen bør det gjennomføres en kartlegging av naturtyper som bør sikres gjennom reguleringsplaner i området. Det bør ikke tillates tiltak som er til skade for naturtypen.

### § 4-6 HENSYNSSONE KULTURMILJØ (PBL § 11-8 BOKSTAV C) H570

Hensynsona omfatter et utvalg av bevaringsverdige bygningsmiljøer i kommunen vurdert i kulturminneplanen, der målsetningen er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette bygningenes kulturhistorie, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø. Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være førende for arealbruken, og for bygge-

og anleggstiltak. Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturmiljø og antikvariske verdier skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter.

#### § 4-7 BÅNDELEGGINGSSONE I PÅVENTE AV VEDTAK OM DETALJREGULERINGSPLAN (PBL § 11-8 BOKSTAV B) H710

Aralet er båndlagt for utarbeidelse av reguleringsplan for ny fv. 416 Risørveien med tilhørende kryss, øvrige anlegg og atkomstveier. Det er ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for planlegging og utbygging av ny fv. 416 Risørveien med tilhørende anlegg samt arealer til anleggsgjennomføring. Agder fylkeskommune skal gis anledning til å uttale seg før det gis tillatelse til tiltak innenfor området.

#### § 4-8 BÅNDELEGGINGSSONE NATURVERN (PBL § 11-8 BOKSTAV D, JF. § 1-6) H720

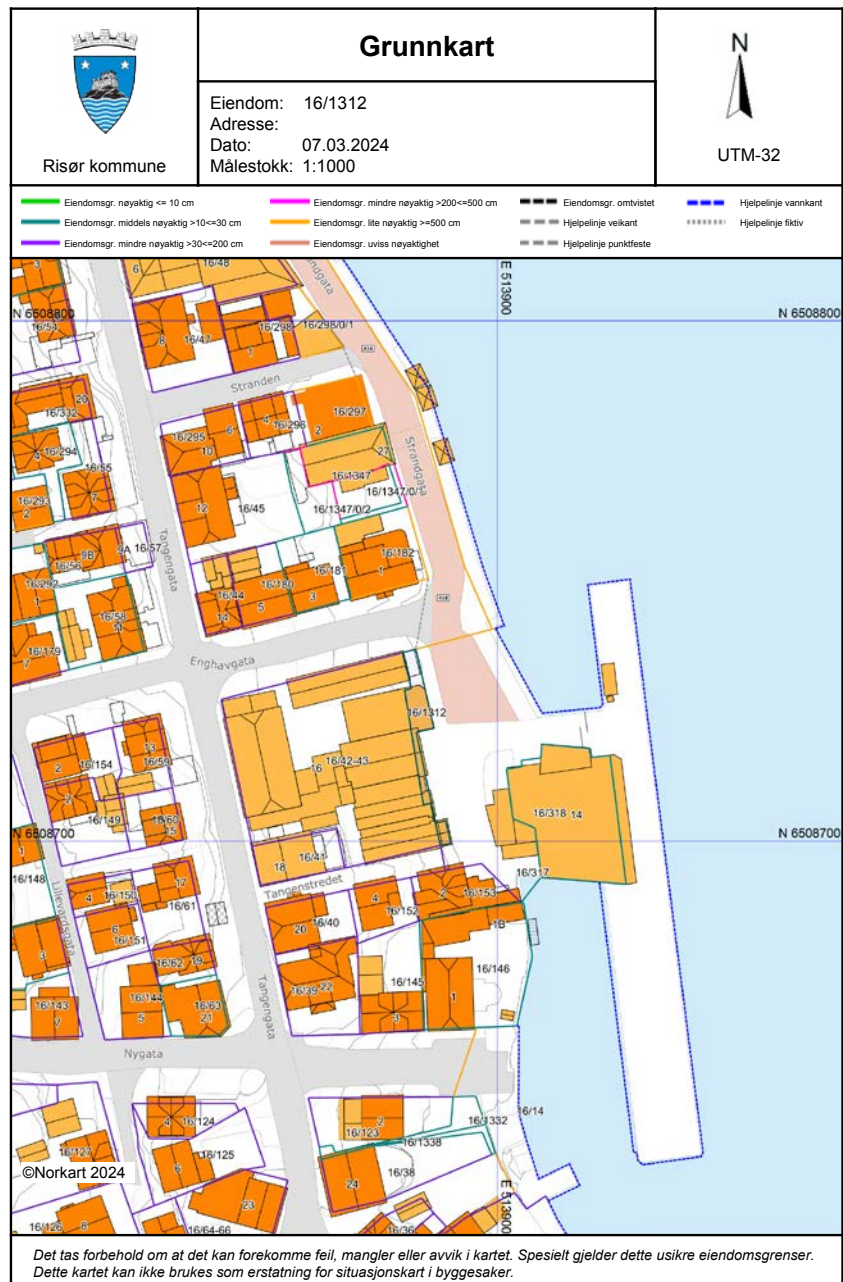
Sonene viser områder båndlagt etter annet lovverk enn plan- og bygningsloven.

#### § 4-9 BÅNDELEGGINGSSONE KULTURMINNER (PBL § 11-8 BOKSTAV D) H730

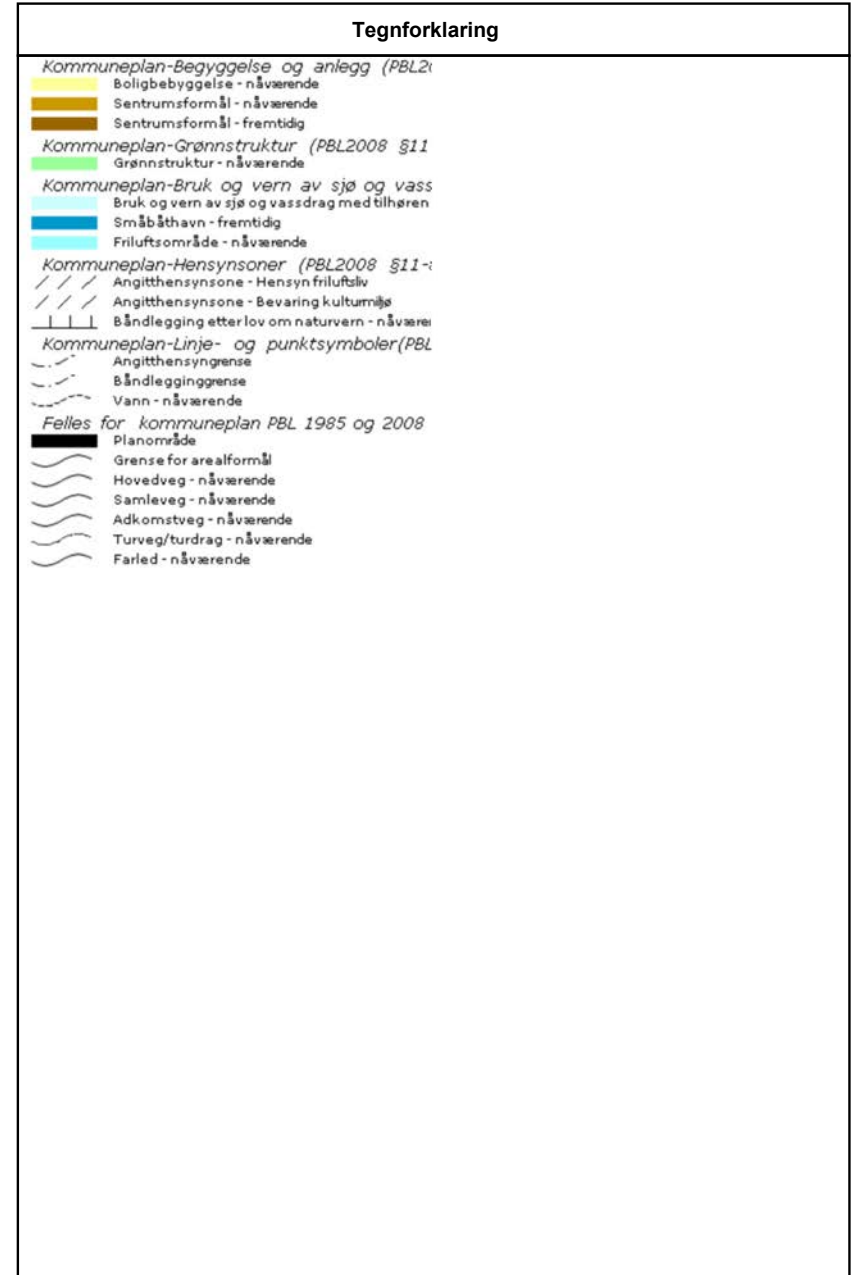
Sonene viser områder båndlagt med hjemmel i kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de(t) automatisk fredete kulturminne(ne) er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

#### § 4-10 BÅNDELEGGINGSSONE ETTER ENERGILOVEN (PBL § 11-8 BOKSTAV D) H740

Sonen viser område båndlagt etter energiloven.







**Planstatus****Planer under arbeid**

Sentrumsplanen som boligen ligger innunder er under politisk behandling da to av planens bestemmelser er under innsigelse fra statsforvalteren og i så måte ikke gyldige.

Saken skal til behandling i kommunestyret og innstillingen fra Miljø- og teknisk utvalg er å gå i mekling med statsforvalteren.

Dette gjelder reguleringsbestemmelsene om balkong og garasje.

**Oversiktskart for eiendom 4201 - 16/1312//**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



# Risør kommune

Adresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

Utskriftsdato: 08.02.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Risør kommune

Kommunenr.	4201	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tangengata 16, 4950 RISØR								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Arealdel av kommuneplanen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.2019
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/687/Planbestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/687/Planbestemmelser.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 1 173 m <sup>2</sup> <b>KPAngittHensyn</b> Bevaring kulturmiljø <b>KPHensynsonenavn</b> H570

**Delareal** 1 173 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020001
Navn	Detaljreguleringsplan for Risør sentrum

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.06.2022
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/1692/Reguleringsbestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/4201/dokumenter/1692/Reguleringsbestemmelser.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 1 173 m <sup>2</sup> <b>RPHensynsonenavn</b> H570 <b>Sone med angitte særlige hensyn</b> Bevaring kulturmiljø
	<b>Delareal</b> 1 172 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kombinert bebyggelse og anleggsformål <b>Felt navn</b> BKB25
	<b>Delareal</b> 6 m <sup>2</sup> <b>RPHensynsonenavn</b> H320 <b>Faresone</b> Flomfare
	<b>Delareal</b> 1 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Gangveg/gangareal/gågate <b>Felt navn</b> SGG18



### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TANGENSGT. 16	Beregnet areal	0
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	1147
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst  Del i samla fast eiendom  Grunnforurensning  Avtale/Vedtak om gr.ervert
- Bestående  Under sammenslåing  Kulturminne
- Seksjonert  Klage er anmerket  Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
- Har fester  Jordskifte er krevd  Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

### Forretninger

Brukstifelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.for dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	16/42
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Nymatrikulering av grunneiendom				16/42 (1147)
Nymatrikulering				

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Teig med flere matrikkelenheter	6508718.46	513862.47	0	Ja	1172.9	

### Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
AGDER HOTELL EIENDOM AS	Fester (F)	Tangengata 16	
S993238007	1/1	4950 RISØR	
RISØR KOMMUNE	Hjemmelshaver (H)	Postboks 158	
S964977402	1/1	4952 RISØR	

### Adresse

Vegadresse: Tangengata 16

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4950 RISØR	Kirkesogn	05080201 Risør
Grunnkrets	109 Tangen	Tettsted	3501 Risør
Valgkrets	1 Risør		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	140827177		Hotellbygning (511)	Tatt i bruk (TB)	
2	8696454		Annen hotellbygning (519)	Tatt i bruk (TB)	
3	8696454	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.07.1985
4	166607795		Annen hotellbygning (519)	Tatt i bruk (TB)	
5	166607809		Annen hotellbygning (519)	Tatt i bruk (TB)	
6	166607817		Annen hotellbygning (519)	Tatt i bruk (TB)	
7	166607825		Annen hotellbygning (519)	Tatt i bruk (TB)	

### 1: Bygning 140827177: Hotellbygning (511), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.08.2007

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Tangengata 16	-	16/42	-	-	-	-	-

### 2: Bygning 8696454: Annen hotellbygning (519), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.08.2007

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Tangengata 16	-	16/42	-	-	-	-	-

### 3: Bygningsendring 8696454-1: Tilbygg, Tatt i bruk 15.07.1985

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	
---------------	---	-----------	--

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	240
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	240
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetilatelse	06.03.1985	06.03.1985
Igangsettingstillatelse	01.04.1985	01.04.1985
Tatt i bruk	15.07.1985	15.07.1985

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Tangengata 16	-	16/42	-	-	-	-	-

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
U01	0	0	240	240	0	0	0

#### 4: Bygning 166607795: Annen hotellbygning (519), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.08.2007

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Tangengata 16	-	16/42	-	-	-	-	-

#### 5: Bygning 166607809: Annen hotellbygning (519), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	
---------------	---	-----------	--

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.08.2007

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Tangengata 16	-	16/42	-	-	-	-	-

#### 6: Bygning 166607817: Annen hotellbygning (519), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.08.2007

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Tangengata 16	-	16/42	-	-	-	-	-

#### 7: Bygning 166607825: Annen hotellbygning (519), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	

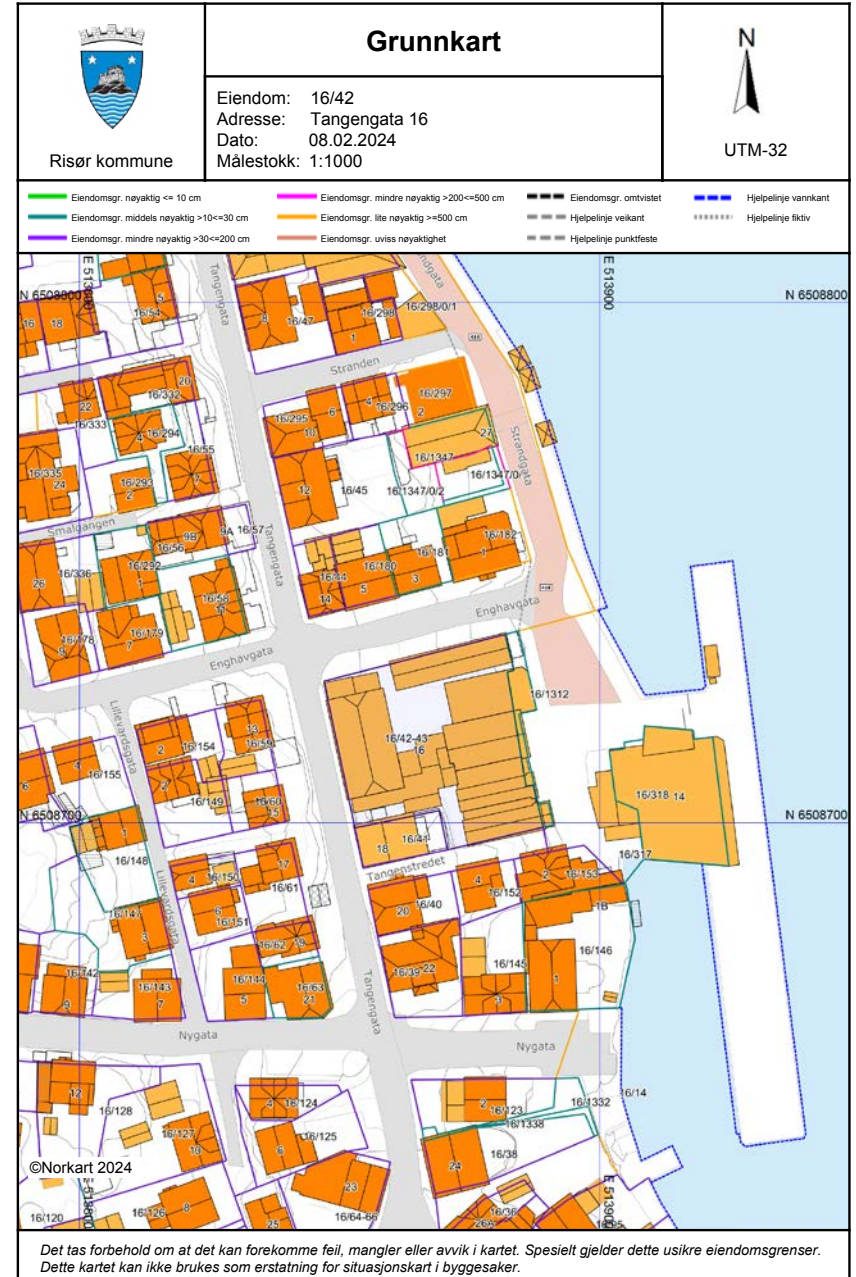
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.08.2007

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Tangengata 16	-	16/42	-	-	-	-	-







# Risør kommune

Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

E-post: [post@risor.kommune.no](mailto:post@risor.kommune.no)

Utskriftsdato: 12.02.2024

## Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Risør kommune

Kommunenr.	4201	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Tangengata 16, 4950 RISØR								

### Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	<input type="checkbox"/>
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr 5716,09
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	<input type="checkbox"/>

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Statskassakontrollen i Moss per 1. januar 1919  
gjør utkast:

På 1919 den 23 mai ble en Kordiktør - forretning avholdt til opmåling og kartlagning av taut med. no. 245<sup>a</sup> i Tangengaten, tilhørende o. n. saltpåren Sæstad.

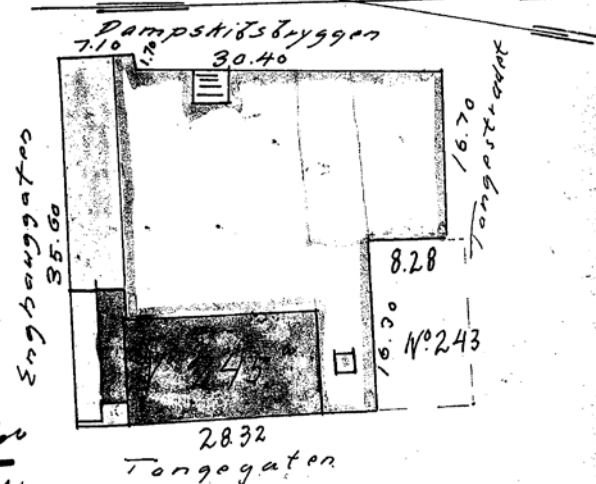
Forretningen administreres av Stats - Kordiktøren og fungerer som vidnes: Styremand P. Halth og L. Wistie.

Ved forretningen holdes tilstede grunnprotokollen av aare 1863. -

Paa stedet møtte vi en sønner Sæstad og medieren i notant med. no. 243 fru. Clara Carlson.

Grunden påviste og beholdt tauter følgende dimensjoner og utstende i 1/50 af den samlede flødet af indholdet 1064 m<sup>2</sup>.

- Linje N<sup>o</sup> 1 = 28.32 meter
- " " 2 = 35.60 "
- " " 3 = 7.10 "
- " " 4 = 1.70 "
- " " 5 = 30.40 "
- " " 6 = 16.70 "
- " " 7 = 8.28 "
- " " 8 = 16.30 "



- Hvorfor betales:
- 1) Maaltid med kart kr. 20.00
  - 2) Karttidens " " 1.60
- Kr. 21.60

tyve en 60 Kroner betalt  
C. B. Halth (s.)

Saaledes overenskommet med det opgjøre kart her. Kredits under bond og sigl.

at ikke er med. no. 243 har ført sin hovedind 0.30 m. ind paa notantens med. no. 245<sup>a</sup>, saaledes som ankydet ved den nikkede rød linje, men forbeholdt vil have sit forbehold, indtil der gives mulighed til at løse det rettel.

Tingl. 20/1-70

Prt.koll XVI side 8  
J. nr. 147/69  
L. nr.

Dagboknr. 159 19 70  
Holt Sorenskriverembete

.....R.I.S.Ø.R..... kommune

# MÅLEBREV

Utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

Parsell av ..... gate/vei nr. .... (gr.nr. .... br.nr. ....)

Parsellen er betegnet **TANGENGT:** gate/vei nr. **16** (gr.nr. **Matr.nr. 245a**)

År 1969 den 11 des. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over **Matr.nr. 245a i Risør.**

Forretningen er forlangt av **Eyvind Saastad**  
nu **Kristin Skolem**  
(Oppmålingsattest utstedt 6/10 - 69.)

som har grunnbokshjemmel til eiendommen:

Forretningen ble administrert av **Oppmålingssjefen**

I nærvær av kartvitne **Olav Uldal**

1000. 17715/69. R.A. - N64-41

Ved forretningen møtte: 1)

Eyvind Saastad som rekvirent og selger.  
Kristin Skolem som kjøper.  
Annes Nørberg som nabo, eier av matr.nr. 243.  
Havnafogd Henry Pedersen for matr.nr. 245b, bryggerområdet.  
Administrator for Risør kommune.

Fremlagte dokumenter: Målebrev dat. 23-5-1919 over matr.nr. 245a. Målebrev dat. 5-10-1937 over matr.nr. 245b. Målebrev dat. 21-9-1861 over matr.nr. 243.

Mellom ny eier av matr.nr. 245a og eier av matr.nr. 243 ble det innsett følgende avtale om grensejustering: Grensen for matr.nr. 243 flyttes mot øst slik at oppsett mur (murfot) blir stående i eiendomsgrensen. Matr.nr. 243's grensepunkt mot nordøst flyttes 19 cm sydover. Samme tomt's grenselinje mot øst vil etter dette måle 8,09 m.

Tomtens grenselinjer fikk følgende dimensjoner:

linje	A - B	26,52 m
"	B - C	35,87 m
"	C - D	7,10 m
"	D - E	1,35 m
"	E - F	30,40 m
"	F - G	16,58 m
"	G - H	8,09 m
"	H - A	16,50 m

Arealen er beregnet til: 1147 m<sup>2</sup>

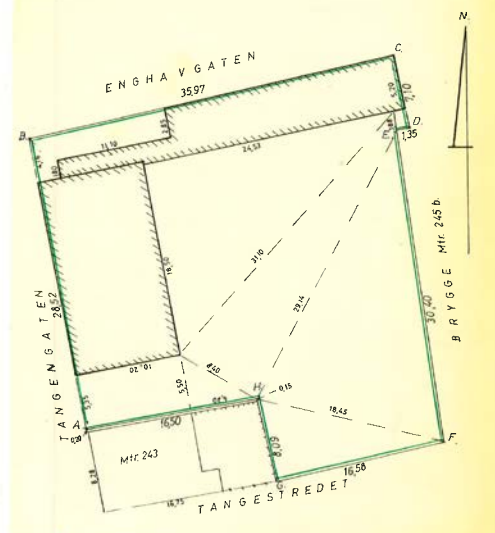
Hans Røgevdal  
Oppmålingssjef


Olav Uldal  
kartvitne

1) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten oppføres hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administratoren. En bør omgås: Grensebetegnelse, hvem som har gjeld eller arvelig grense, hvilke dokumenter det er henrettet til o. s. v. Vikere kommer selve grensebetegnelsen med arealoppgave. Tilsett eventuelle generelle tilføyelser.

For inntegning eller innliming av kart.

Kart over matr. nr. 245 a.  
Areal: 1147 m<sup>2</sup>  
M<sup>1</sup>: 250



	<b>Risør kommune</b> Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR Telefon: 37 14 96 00 E-post: <a href="mailto:post@risor.kommune.no">post@risor.kommune.no</a>	
		Dato: 19.02.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Vann og avløp

Gnr:	16	Bnr:	42	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Tangengata 16, 4950 RISØR						

#### Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

#### Vannmåler

Vannmåler	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

#### Eiendomsskatt

Eiendomsskatt	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

#### Grunnleie

Grunnleie/festeavgift	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

#### Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer

Restanser:





## Risør kommune

Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

E-post: [post@risor.kommune.no](mailto:post@risor.kommune.no)

Utskriftsdato: 19.02.2024

## Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Risør kommune

Kommunenr.	4201	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Tangengata 16, 4950 RISØR								

### Kommunale gebyrer 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp
Avløp	22.800,62
Eiendomsskatt	-
Feiing	437,50
Renovasjon	-
Septiktømming	-
Tomteleie/festeavgift	1499
Vann	11.164,55

Viser kun gebyrer som faktureres seksjonseier. Andre gebyrer kan bli sendt til sameiet.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

## FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tangengt.16,4950 Risør	245 a			
Arbeids art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak sak
Påbygg	Hotell	31/5-79	6/9-79	318/79
Byggherrens navn	Adresse	Telefon		
Risør Hotel v/Kristin Mønter	Tangengt.16,4950 Risør	041-52100		
Anmelderens navn	Adresse	Telefon		
Størk & Co,	Årendal			
Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon		
Ing.T.Furuholmen A/S	boks 222,4801 Årendal.			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ferdigattesten gjelder de bygningmessige arbeider med påbygg av en etasje på "Sjebodene", og nødvendige endringer i forbindelse med dette arbeid.

Risør, den 17.okt.1980

*Agnar Krieg*

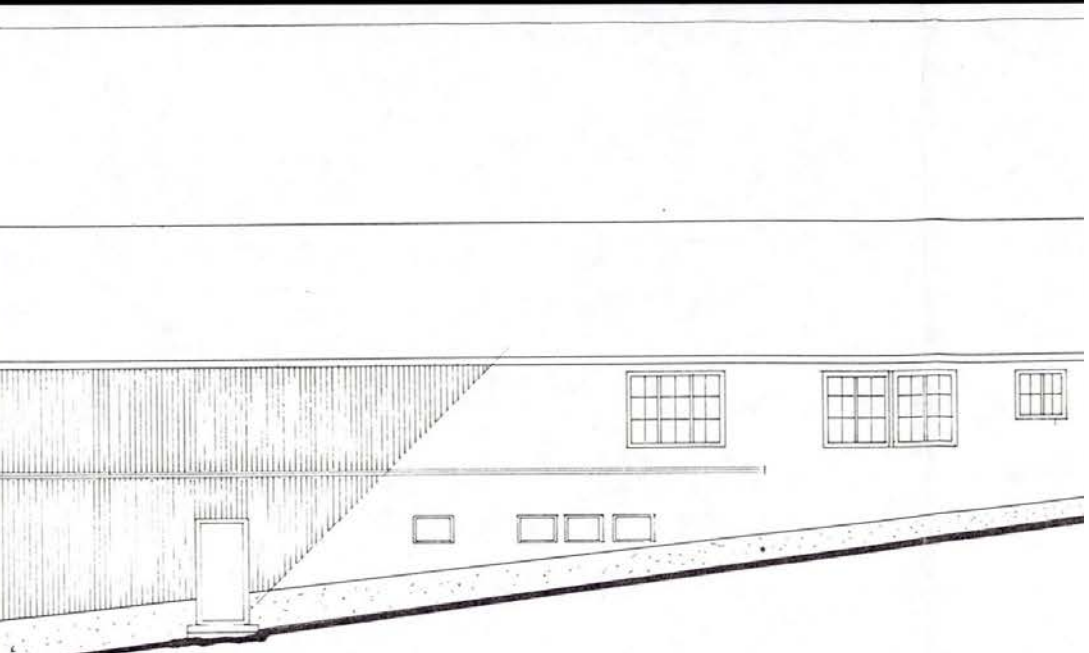
bygningssjefen

Agnar Krieg.

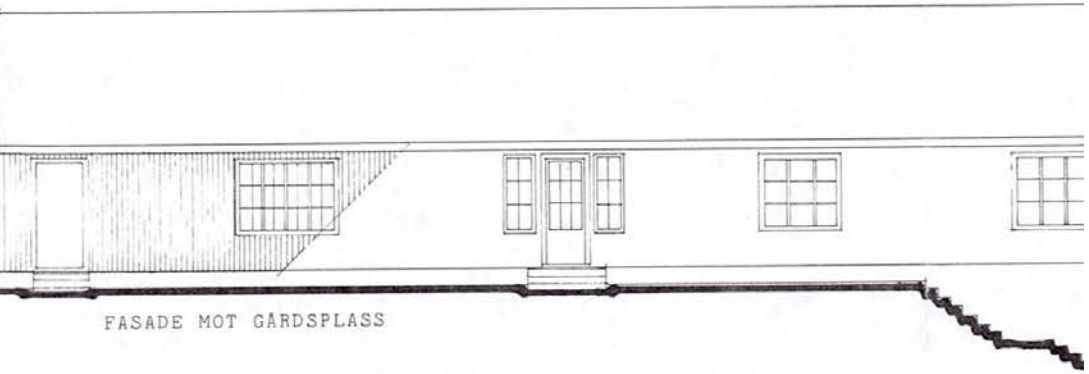
Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- 
- 

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



EKS. FASADE MOT ENGHAVGAREN



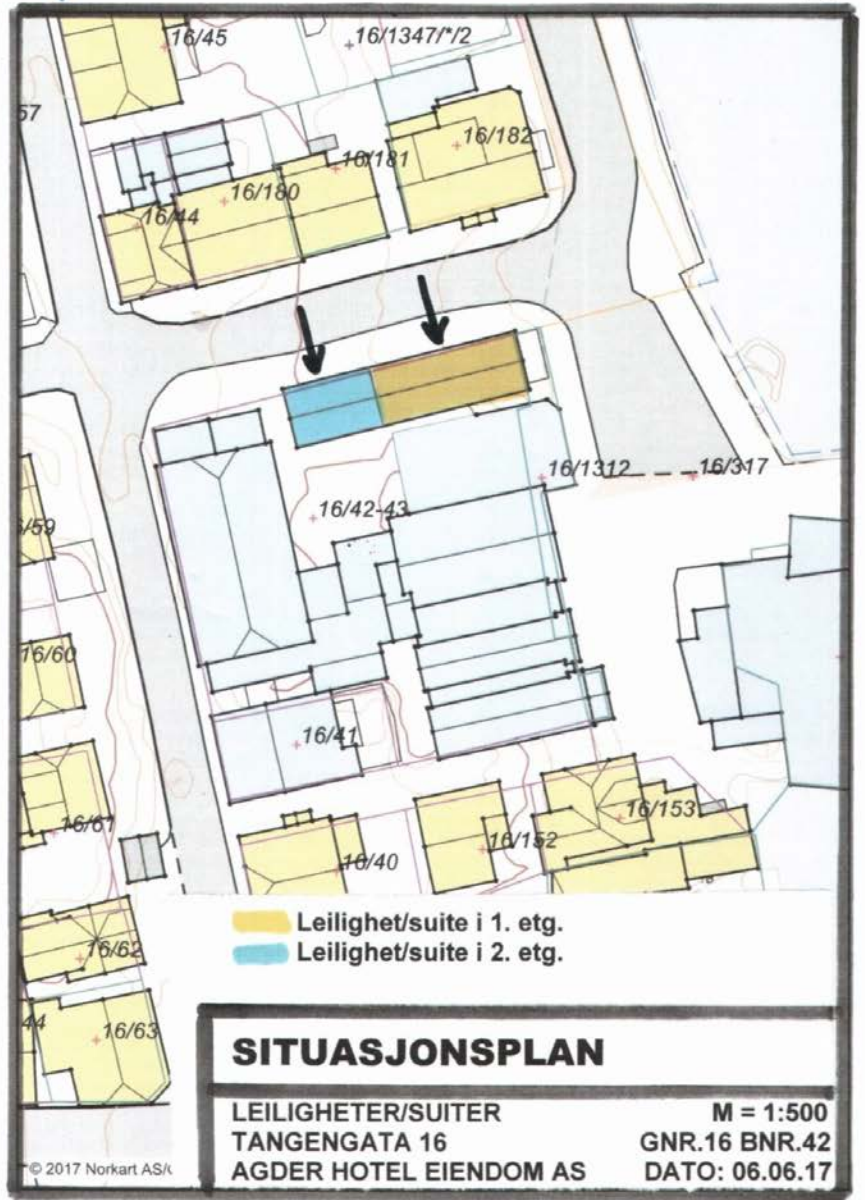
FASADE MOT GARDSPLASS



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



- Leilighet/suite i 1. etg.
- Leilighet/suite i 2. etg.

### SITUASJONSPLAN

LEILIGHETER/SUITER  
TANGENGATA 16  
AGDER HOTEL EIENDOM AS

M = 1:500  
GNR.16 BNR.42  
DATO: 06.06.17

© 2017 Norkart AS/l





# Næringseiendom er så mangt – vi er mange som kan næringseiendom!

**Når store verdier er involvert, lønner det seg å bruke meglere som kan faget til fingerspissene.**

Næringseiendommer er vårt spesialfelt – fra kontorer og lagerbygg til tomter og utviklingsprosjekter. Sammen har vi et bredt kontaktnett og solid oversikt over markedet på Sørlandet.

Vi forvalter dine verdier på en trygg og profesjonell måte enten det er kjøp, salg, leie eller utleie som står på agendaen.



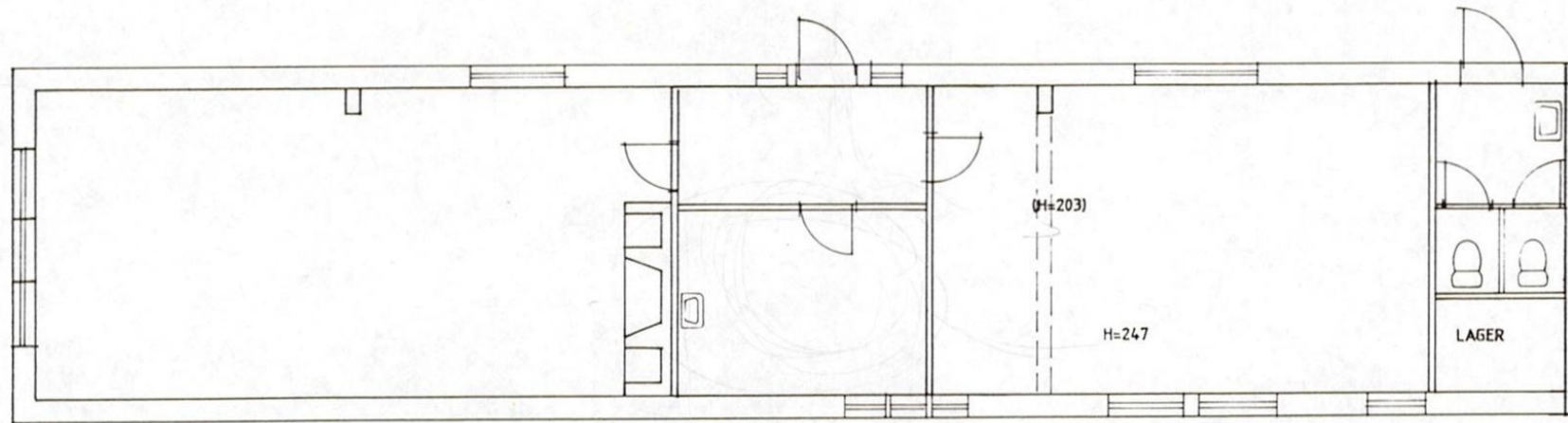
Kontakt vårt kompetente meglerteam i dag for en ryddig og lønnsom eiendomshandel!

Fra venstre: **John Christian Webb**,  
**Kjetil Lossius** (stående) og **Snorre Myhre**

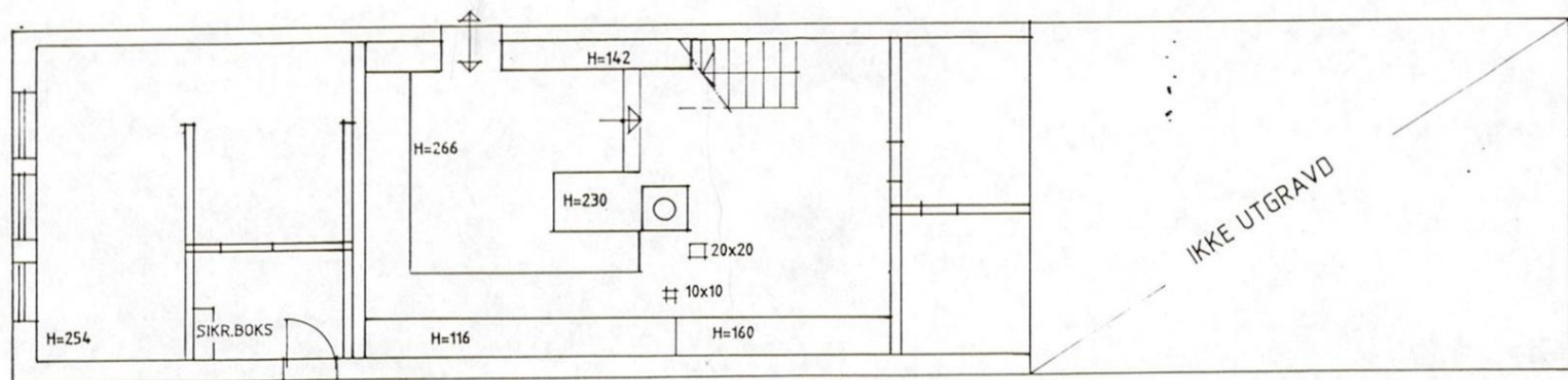
  
**SØRMEGLEREN**

[sormegleren.no](https://sormegleren.no)





1. ETASJE



U. ETASJE

RISØR KOMMUNE  
 TEKNISK ETAT  
 3 APR. 1987  
 BEH.   
 ORIENT.   
 ARKIV   
 NR. 16  
*79*

**MALDE OG  
BENESTAD**

**ARK. MNAL · NPA**

Jørgen Bangsgate 1, 4890 GRIMSTAD  
 Telefon: 041 · 42 355

MEDLEM: **ATEK** GRUPPEN

TEGN  
 RISØR HOTELL  
 NÅVÆRENDE PLANLØSNING

PROSJEKT/BYGGHERRE

JAN STABEL

DATO  
 26-11-86

SIGN

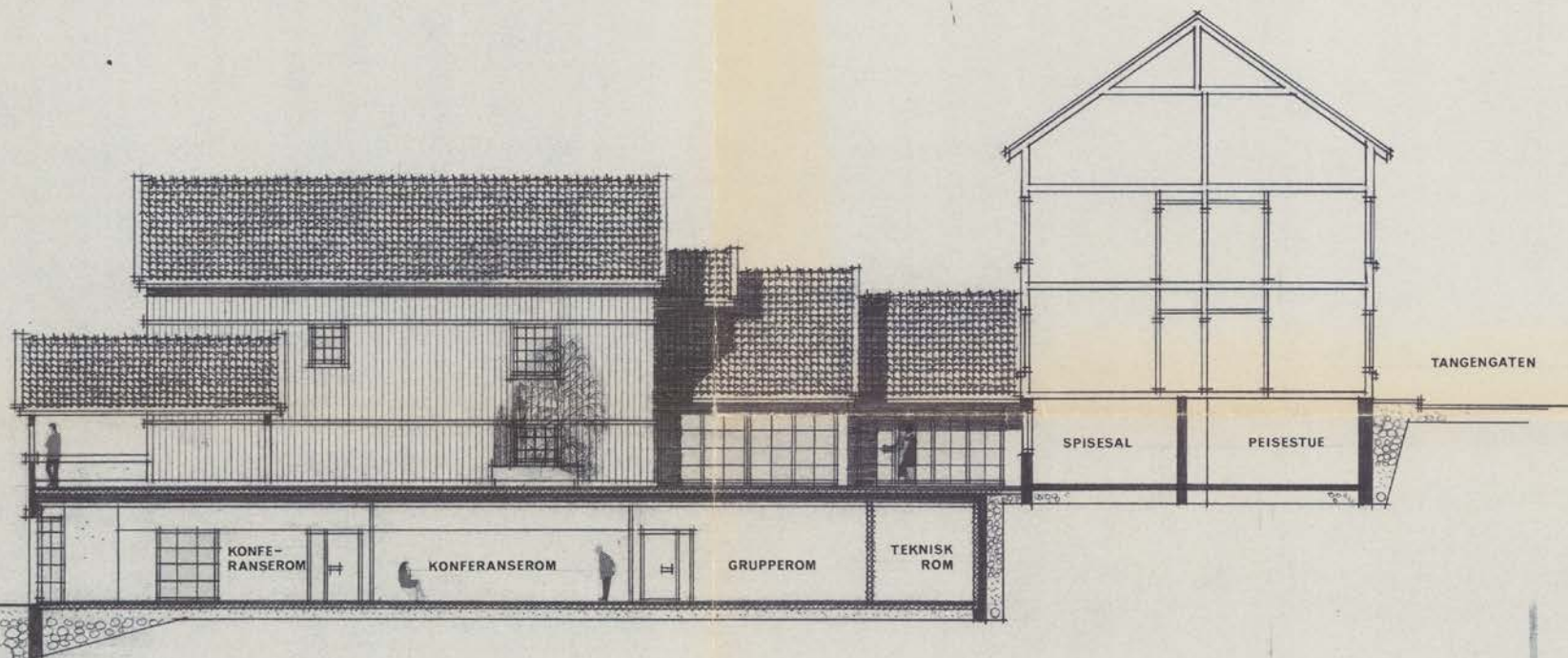
MÅL  
 1 : 100

PROSJEKT NR  
 86075

TEGN NR

101

STRANDGATEN



SNITT

Risør bygningsråd, 06/03, 85  
 Sak: 74/85  
 Godkjent på vilkår  
 Ansatt  
 Distriktn

RISØR KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
17. DES. 1984	
BEH. <input type="checkbox"/>	ARKIV <input type="checkbox"/>
ORIENT. <input type="checkbox"/>	NR. 16/192

30.103

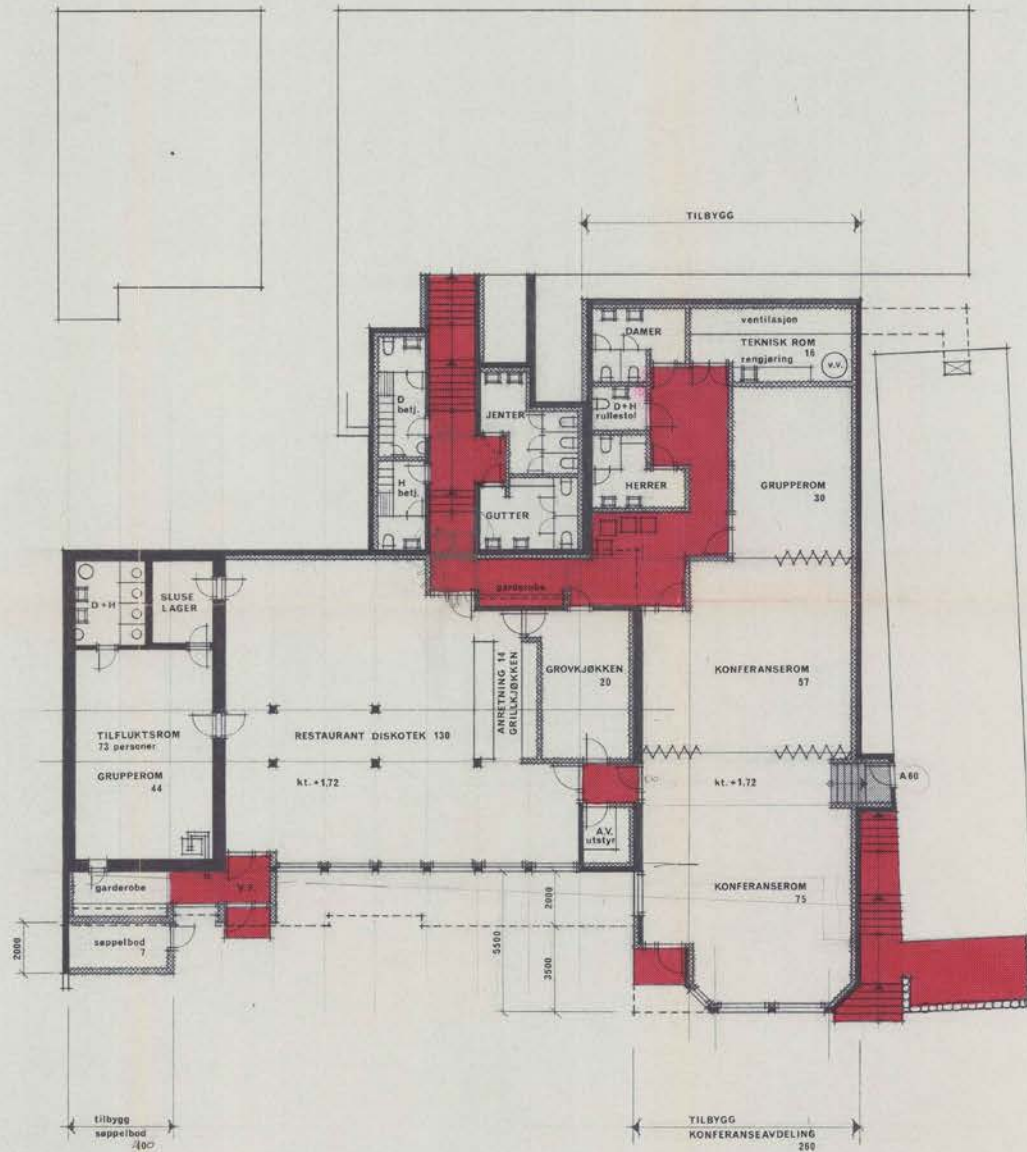
RISØR HOTEL

KONFERANSEAVDELING TILBYGG 1985

SNITT m 1:100

KNUT NYLAND mnl mlf 12.12.1984





PLAN BRYGGEETASJEN



Risør bryggeetasje 0.6/0.2. 85  
 Side 14 / 15  
 Oppført på visse  
 Arealer  
 Forholdet

RIISØR KOMMUNE  
 TEKNISK ETAT  
 17 DES. 1984  
 REL. D. ARKIV. D.  
 DIRIGT. D. NR. 472

30.102

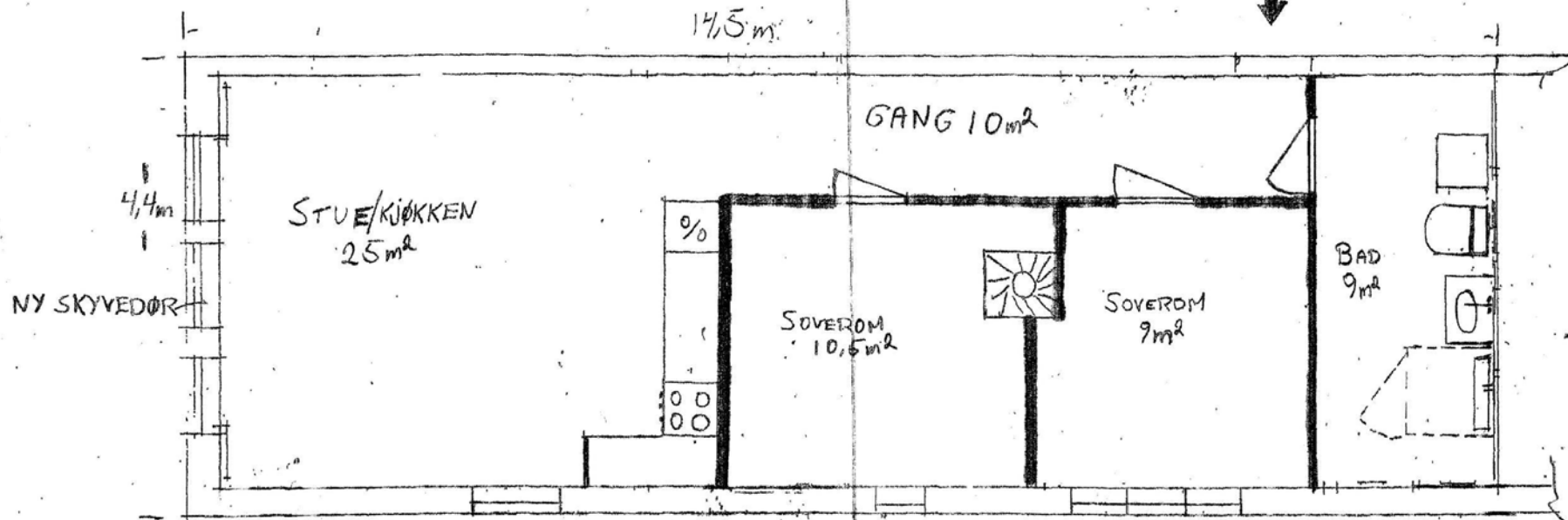
RISØR HOTEL

KONFERANSEAVDELING TILBYGG 1985

PLAN BRYGGEETASJEN m 1:100

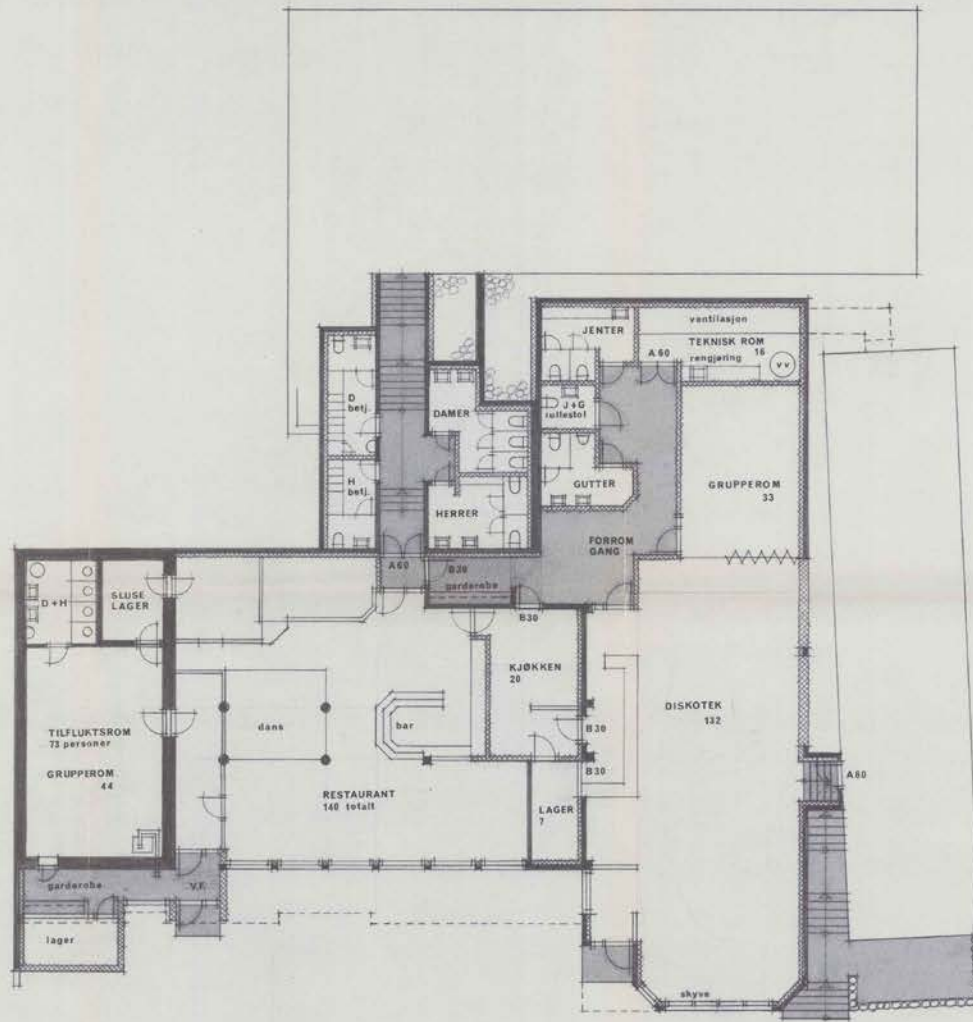
KNUT NYLAND maa1 maa12 12.12.1984





10.03.18: ERSTATTET DØR MOT ENGHAVGATA  
MED ET MINDRE VINDU.

SKIPPERSTUA			
U-ETAGE			
REV	Revidert - 06.06.17.		
TEGN	RISØR HOTELL FORSLAG TIL NY PLANLØSNING	DATE	10/3/17
	PROSJEKT/BYGGHERRE	SKAL	1:50
	RISØR HOTELL	PROSJEKT NR.	



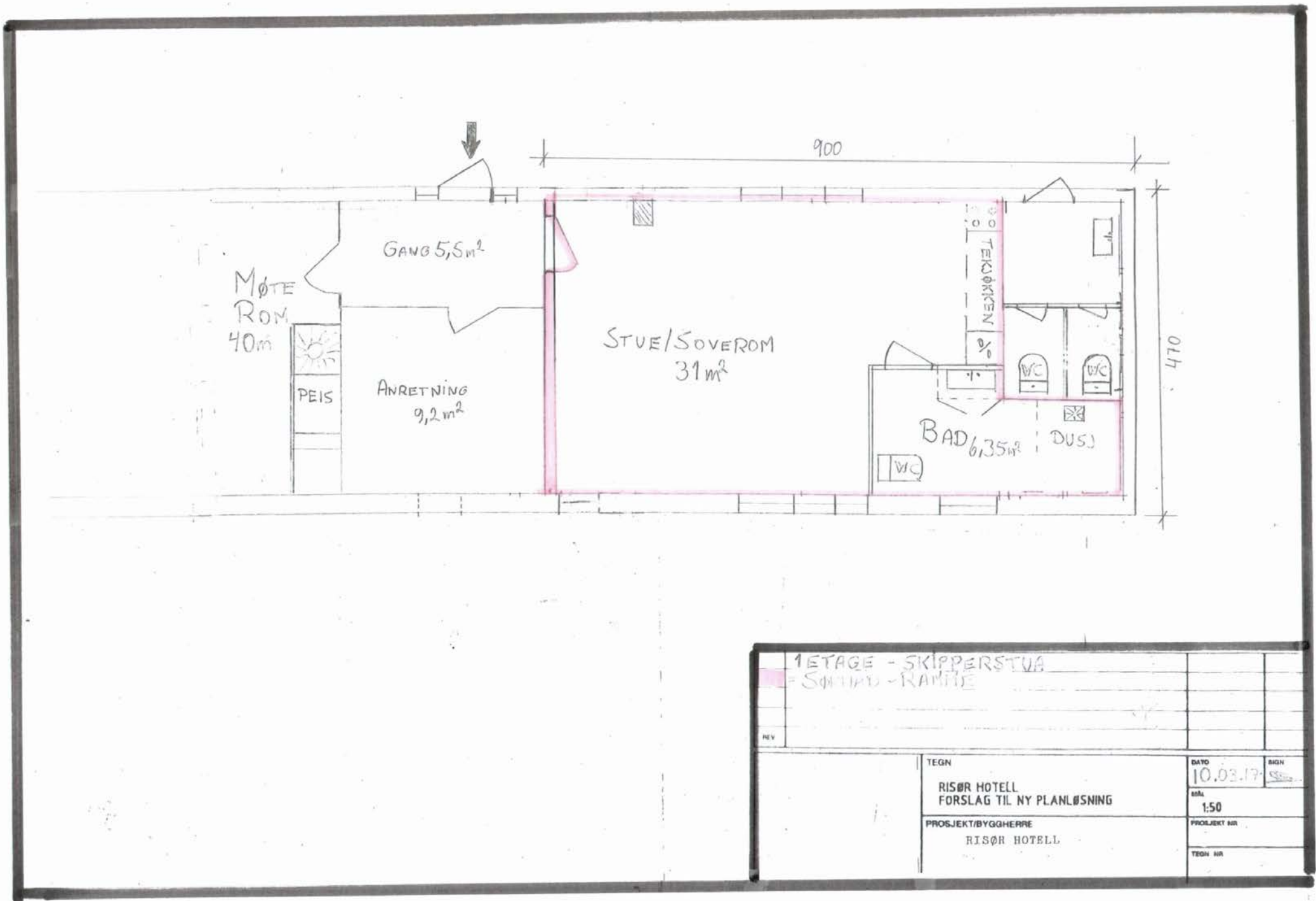
PLAN BRYGGEETASJEN  
brutto 635 m<sup>2</sup>

 BETONG  
 LECA  
 TRE



30.202  
**RISØR HOTEL**

OVERSIKTSTEGNING  
 PLAN BRYGGEETASJEN m 1:100  
 Knut Nyland, maal. nps 29.03.1994



1 ETAGE - SKIPPERSTUA			
= SKILTNING - RAMME			
REV			
TEGN	RISØR HOTELL FORSLAG TIL NY PLANLØSNING	DATE	10.03.17
PROSJEKT/BYGGHERRE	RISØR HOTELL	SKALA	1:50
		PROSJEKT NR	
		TEGN NR	



# BUDSKJEMA



## Selskap

Tangengata 16 - Salg Agder Hotell AS Org.nr: 993238007, 4950 RISØR, gnr. 16, bnr. 42 i Risør kommune.  
Oppdragsnummer: 92240015

Jeg/vi legger herved inn et bud for 100 % av aksjene i selskapet

Netto eiendomsverdi

Blokkbokstaver

+ evt. omkostninger. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelse

Evt. forbehold

## Budgiver

Navn firma

Organisasjonsnr.

Adresse

Postnr./-sted

## Finansiering av kjøpet

Långiver bank

Navn saksbehandler

Telefonnr.

Lånefinansiering kr.

Egenandel kr.

Sum totalt kr.

Kontaktperson

Fødselsnr.

Telefonnr.

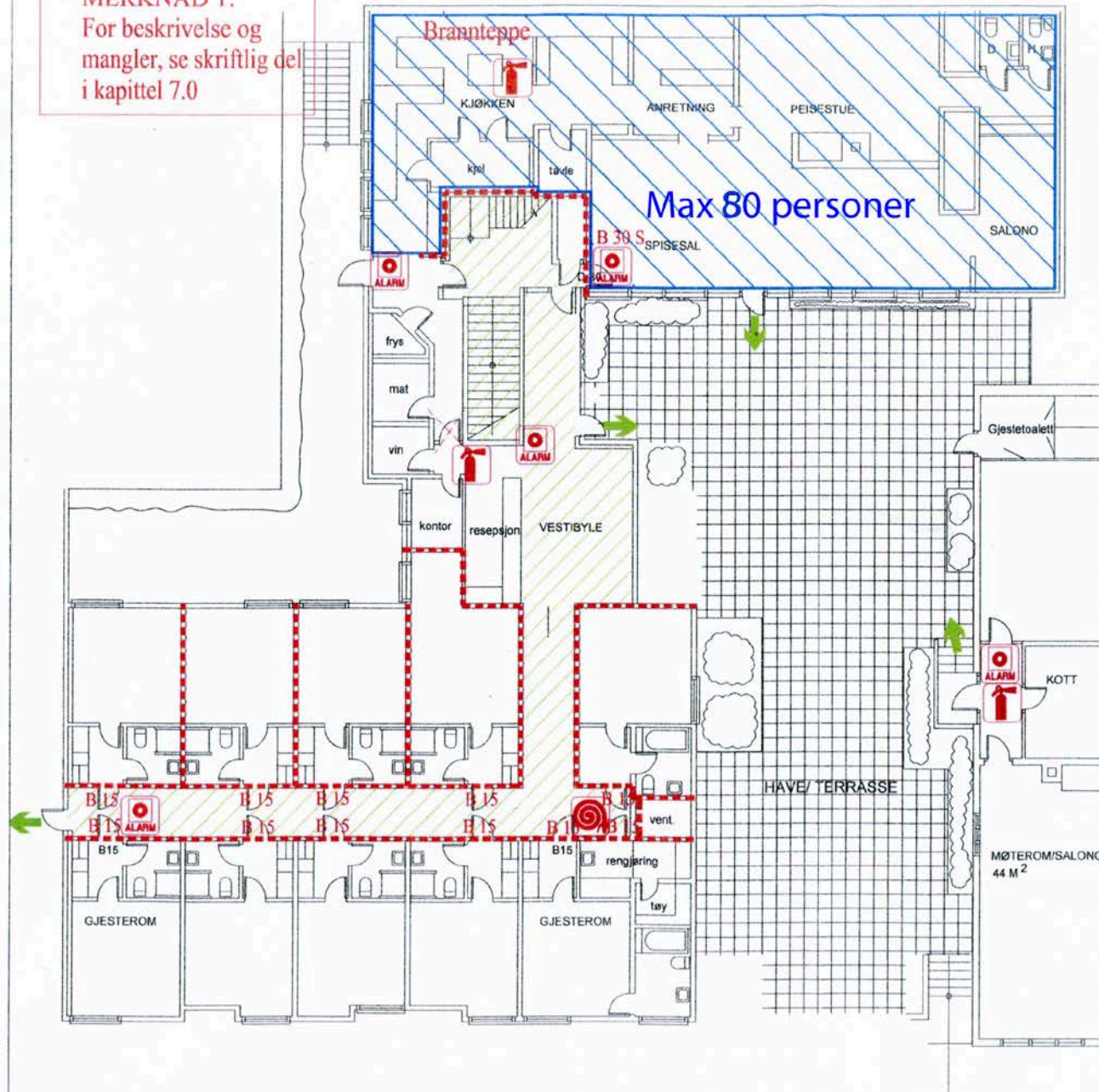
E-post

Undertegnede har lest, og gjort seg kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er juridisk bindende for budgiver straks budet er kommet til selgers kunnskap, og frem til akseptfristen. Eiendommen er besiktiget av undertegnende. Eventuelle forbehold som ikke er medtatt i budskjema vil ikke bli formidlet til selger. Budforhøyelser må skje skriftlig til megler. **NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

Dato/sted

Signatur

**MERKNAD 1:**  
For beskrivelse og mangler, se skriftlig del i kapittel 7.0



## SYMBOLOVERSIKT

-  Branncelle EI 60 (ant.)
-  Seksjon REIM 120 ant.)
-  Sprinklet areal
-  Rømningsvei - ledelys.
-  Rømningsstracé - ledelys.
-  Rømningsutgang - markeringslys
-  Trapp - ledelys.
-  Alarm.
-  Brannslange.
-  Håndsløkker.

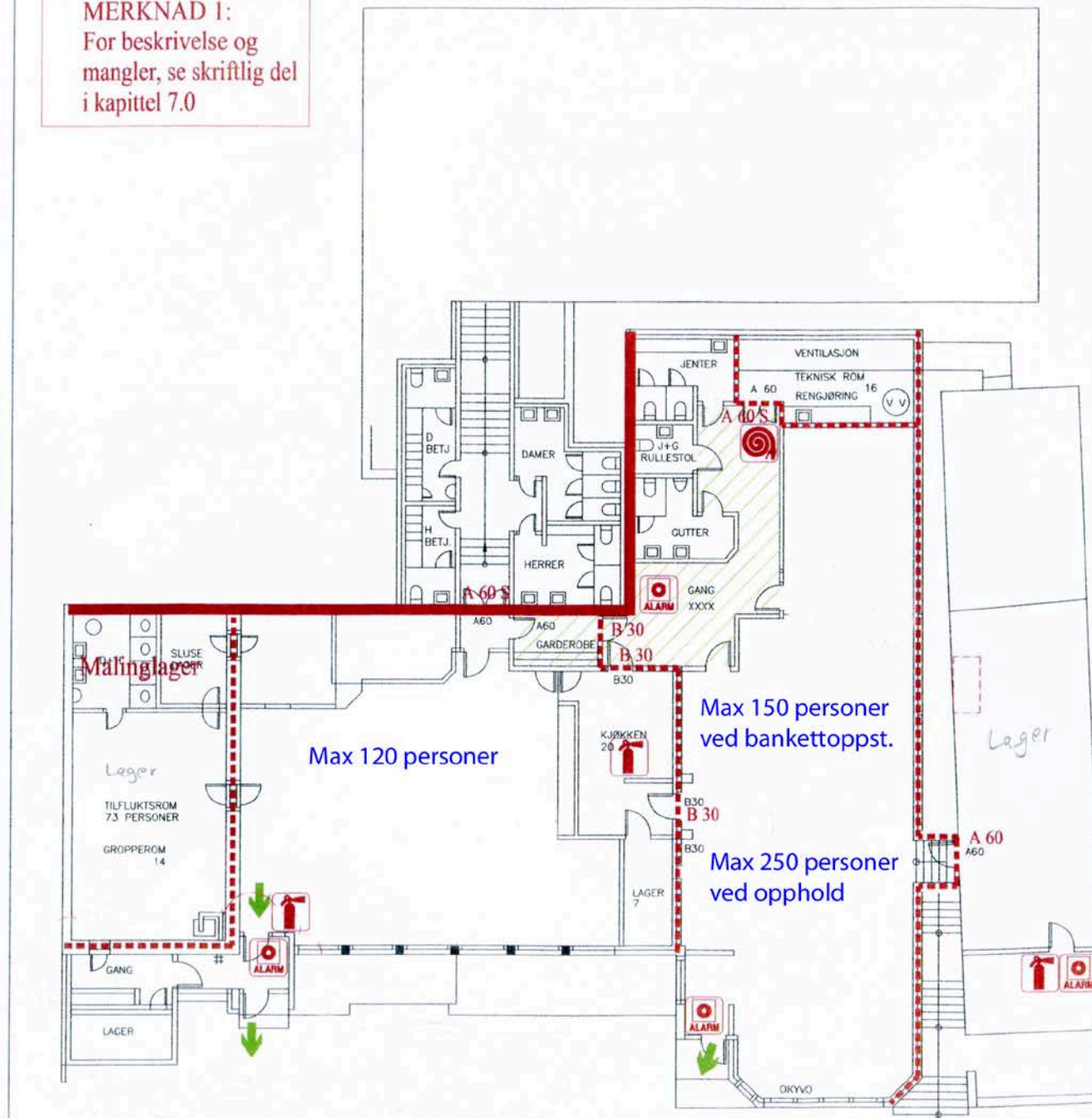
Tegning er basert på underlagstegning mottatt fra Sissén Munther (datategning), samt noen få korreksjoner etter befaring.

Rev.	Dato	Sign.	Revisjonen gjelder
Målestokk	Tegning		
Ti. n. 1:150	A3 - format		
Dato	Tegn.	Risor Hotell	
30.08.04	B. Pedersen	Plan 1. etg.	
Prosj. ansv.	Kontor.	Branntegning	
G. Harnes	G. Harnes		
Utført av			
 BYGGADMINISTRASJON		Henrik Ibsensgt. 12	
		4878 Grimstad	
Fil nr.		Tegn. nr.	
Branntegning samlet.dwg		B 02	
Rev.		-	

**MERKNAD 1:**  
For beskrivelse og mangler, se skriftlig del i kapittel 7.0

## SYMBOLOVERSIKT

-  Branncelle EI 60 (ant.)
-  Seksjon REIM 120 ant.)
-  Sprinklet areal
-  Rømningsvei - ledelys.
-  Rømningstracè - ledelys.
-  Rømningstracè - markeringsslys
-  Trapp - ledelys.
-  Alarm.
-  Brannslange.
-  Håndsløkker.



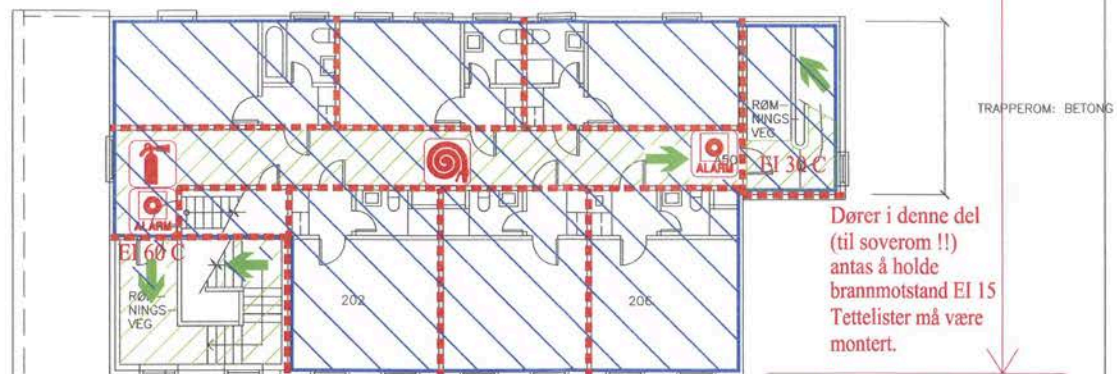
Tegning er basert på underlagstegning mottatt fra Simen Munther (datategning), samt noen få korreksjoner etter befaring.

Rev.	Dato	Sign.	Revisjonen gjelder
Målestokk	Tiln. 1:150	A3 - format	Tegning
Dato	30.08.04	Tegn.	B. Pedersen
Prosj. ansv.	G. Harnes	Kontr.	G. Harnes
Utført av			
Fil nr. Branntegning samlet.dwg	Tegn. nr. B 01	Rev. -	Henrik Ibsensgt. 12 4878 Grimstad Tlf.: 37 25 89 90 Fax: 37 25 89 91






**MERKNAD 1:**  
For beskrivelse og mangler, se skriftlig del i kapittel 7.0



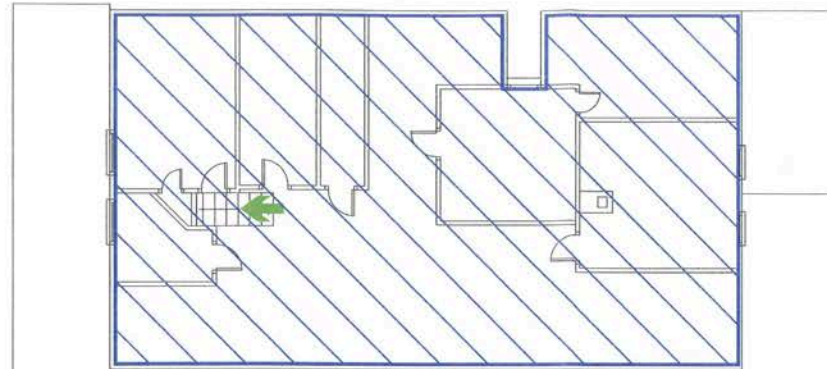
## SYMBOLOVERSIKT

-  Branncelle EI 60 (ant.)
-  Seksjon REIM 120 ant.)
-  Sprinklet areal
-  Rømningsvei - ledelys.
-  Rømningsstracè - ledelys.
-  Rømningsutgang - markeringslys
-  Trapp - ledelys.
-  Alarm.
-  Brannslange.
-  Håndslukker.

Tegning er basert på underlagstegning mottatt fra Simen Munther (datategning), samt noen få korreksjoner etter befaring.

Rev.	Dato	Sign.	Revisjonen gjelder
Målestokk	Tiln. 1:150	A3 - format	Tegning
Dato	30.08.04	Tegn. B. Pedersen	Risør Hotell Plan 3. etg. Branntegning
Prosj. ansv.	G. Harnes	Kontr. G. Harnes	
Utført av			
 BYGGADMINISTRASJON		Henrik Ibsensgt. 12 4878 Grimstad Tlf.: 37 25 89 90 Fax. 37 25 89 91	
		Fil nr. Branntegning samlet.dwg	Tegn. nr. B 04

**MERKNAD 1:**  
For beskrivelse og mangler, se skriftlig del i kapittel 7.0




**MERKNAD 2:**  
ETASJEN KAN IKKE BENYTTES  
PGA. MANGLENDE RØMNINGSVEI

## SYMBOLOVERSIKT

-  Branncelle EI 60 (ant.)
-  Seksjon REIM 120 ant.)
-  Sprinklet areal
-  Rømningsvei - ledelys.
-  Rømningstracè - ledelys.
-  Rømningsutgang - markeringslys
-  Trapp - ledelys.
-  Alarm.
-  Brannslange.
-  Håndslukker.

Tegning er basert på underlagstegning mottatt fra Simen Munther (datategning), samt noen få korreksjoner etter befaring.

Rev.	Dato	Sign.	Revisjonen gjelder
Målestokk	Tiln. 1:150 A3 - format		Tegning
Dato	30.08.04	Tegn. B. Pedersen	Risor Hotell Plan Lofts-etg. Branntegning
Prosj. ansv.	G. Harnes	Kontr. G. Harnes	
Utført av			
		Henrik Ibsensgt. 12 4878 Grimstad Tlf.: 37 25 89 90 Fax. 37 25 89 91	
		Fil nr. Branntegning samlet.dwg	Tegn. nr. B 05







**SØRMEGLEREN**

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)