

Risholmen 28, Skrova

Innhold

3 Kort om eiendommen

4 Nøkkelinfo

5 Høydepunkter

6 Salgsoppgave

24 Dokumenter

79 Megler

Kort om eiendommen

Lofoten - Skrova. Aasjordbruket - beliggende midt i innseilingen -

Nøkkelinfo

Adresse
Risholmen 28

Matrikkel
Gnr 47, bnr 135 i Vågan kommune.

Prisantydning
Kr 6 000 000,-

BRA Totalt
1033

BTA Totalt
1089

Boligtype/eierform
Fritidsbolig/Eiet

Byggeår
1922

Tomteareal
2076.2 m²

* NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Høydepunkter

Velkommen til øya Skrova i Lofoten - beliggende en kort båttur fra Svolvær

Eiendommen Aasjordbruket ligger svært synlig og midt i innseilingen til Skrova havn.

Adkomst til eiendommen med båt til eget bryggeanlegg, eller via gangvei med ca. 5 miutters gange fra fergeleiet.

Eiendommen er opprinnelig et gammelt fiskebruk, som antas kan utvikles innen kultur og reisevirksomhet.

Fra eiendommen har man panorama utsikt over landskapet rundt, Skrova havn og ikke minst ut mot Vestfjorden.

De beste solforhold.

Øygruppen Skrova består av flere øyer og har et samlet areal på ca. 3,9 kvadratkilometer. Her er det ca. 200 fastboende og mange turister sommerstid. Et unikt naturmiljø både på land og til sjøs.

VISNING ETTER AVTALE MED MEGLER - KONTAKTINFO - mab@sem-johnsen.no - 41301283



Salgsoppgave

Her finner du øvrig informasjon om eiendommen, som prisantydning, omkostninger, beliggenhet, innhold, kvaliteter og øvrig info om eiendommen.

Oppdrag
20-23-1173

Eiendom
Risholmen 28, 8320 SKROVA

Eiendomsbetegnelse
Gårdsnummer 47, bruksnummer 135 i Vågan kommune.

Prisantydning
Kr 6 000 000,-

Kjøpers omkostninger
Kr 151 090,-

kr 6 000 000,- (Prisantydning)
---
kr 6 000 000,-

Omkostninger:
kr 150 000,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte - Kartverket)
kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument - Kartverket)
---
kr 151 090,- (Omkostninger totalt)
---
kr 6 151 090,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Total kjøpesum
Prisantydning 6 000 000,-
+ Totale omkostn. kr. 151 090,-
= sum kr. kr 6 151 090,-

Takstmann
Murmester Willy Preintoft AS

Type takst
Tilstandsrapport

Konstruksjon
Næringsbygg:
Grunnmur og fundamenter:
Innerste del av innerste bryggen mot gårdsplassen har støpt grunnmur, antatt på fjell / fast grunn. Øvrige deler av bygningen står på pæler, dels i vann og dels på fjell / stein. På del under deler av bygningen mot sjøen og gårdsplassen i skillet mellom betongdekket og trekaien, er det under bryggen synlig en tørstablet mur i naturstein, antatt som fundament / grunnmur.

Yttervegger:
Reisverk med paneler innvendig og utvendig. Det er ikke isolasjon i vegger i 1. etasje. I 2. etasje er det opplyst at det er noe isolering i forbindelse med de gamle hyblene. Dette er ikke kontrollert. I innerste brygge er vegg mot gårdsplassen samt Sløyeskuret og dels mot ytterste brygge, i betong som er malt.

Utvendige overflater:
Utvendig har bygningen stående panel som er beiset på hoveddelen. På Sløyeskuret er det malte stålplater, av noen forskjellige typer. Opplyst av eier at det meste av utvendig panel er byttet. Det er på det meste av panelen bruk tranmaling som beis. Dels kjøpt fra ett museum, og dels laget selv på stedet.

Vinduer:
I Sløyeskuret er det hovedsakelig eldre enkle og koblede vinduer i malt treramme. I innerste bryggen mot gårdsplassen er det eldre enkle vinduer i malt treramme. I 2. etasje mot gårdsplassen er det noen eldre koblede vinduer

Ytterdører og porter:
Skyvedør fra gårdsplass og til Sløyeskuret. Oppført i malt treverk. Er opphengt i en stålskinne over døren med små hjul som løper langs stålskinnen. 2 stk to-fløyede skyvedører fra Sløyeskuret og mot sjøen i malt treverk. Er opphengt i en stålskinne over døren med små hjul som løper langs stålskinnen.
Malt dør på baksiden av innerste bryggen mot bryggen ved gangbru.
Malt dør til utvendig bod fra bryggen.
Malt dør fra trappegang og til bryggen under gangbruen.
Malt dør fra gang 2. etasje og til gangbru.

Innvendige dører:
To-fløyede skyvedører fra Sløyeskuret og til ytterste brygge i malt treverk. Er opphengt i en stålskinne over døren med små hjul som løper langs stålskinnen.
Øvrige dører til rom er hovedsakelig malte finerte dører.

Takkonstruksjoner:
- Del mot gårdsplassen, innerste bryggen: Konstruksjon i treverk med takbjelker

og avstivninger. A-takstoler. Undertak av rupanel av resteplank, forskjellige typer. Takkonstruksjonen i tidligere soverom er gjenbygget og ikke synlig.
- På sløyehuset: Hovedkonstruksjon og bæring av konstruksjonen med Limtredragere. Undertak av rupanel lagt på bjelker som hviler ned på Limtredragere.

Taktekking og membraner:
- På sløyehuset: Det ligger stålplater på taket som tekking. Det er liten helning på taket. Vindskier i treverk. Takrenner og nedløp i stål.
- Del mot gårsplassen, innerste bryggen: Det ligger stålplater på taket som tekking. Vindskier i treverk. Takrenner og nedløp i stål.
- Del mot sjøen, ytterste bryggen: Det ligger stålplater på taket som tekking. Vindskier i treverk. Takrenner og nedløp i stål.

Gulvsystemer:
Det er uisolert trebjelkelag i etasjeskiller. I innerste bryggen er det støpt dekke I ytterste bryggen er det kaigulv av tre hvor man ser ned i sjøen i sprekkene mellom gulvbordene. Det er også noen luker i gulvet som kan åpnes. I Sløyeskuret er det dels støpt gulv og dels tregulv som er glissent.

Overflater på innvendige gulv:
Støpt gulv i innerste bryggen og del av Sløyeskuret. I resterende del av Sløyeskuret samt i Ytterste Bryggen er det glissent tregulv, ser ned på sjøen. I trappegang, gang og toaletter er det vanlig tregulv. I 2. etasje er det dels tregulv, malt tregulv, malte plater og vinylbelegg.

Overflater på innvendige vegger:
Dels malt panel og dels malte plater. Synlig underside på gulvbord i noen rom i 1. etasje. I Sløyeskuret er det synlig ubehandlet rupanel i himlingen.

Sjøbod:
Oppført i en etasje og med to utvendige innganger til separate lagerrom.
Fundamentert med Støpt ringmur ned på bakken.
Yttervegger i reisverk med stående malt panel utvendig.
Antatt trebjelkelag i etasjeskiller.
Yttertak i enkel trekonstruksjon som er tekket med rustne stålplater.

Eiendomstype
Fritidsbolig

Eierform
Eiet

Innhold
Hovedbygningen går over 2 etasjer pluss loftsareal. 1. etasje har et BRA-areal på 485 kvm. og inneholder: 3 større oppholdsrom, lagerrom, kjølerom, gang, trappegang og 2 toalett. 2. etasje har et BRA-areal på 316 kvm. og inneholder: Stort gangområde, 4 mindre hybler som inneholder kjøkken, soverom, toalettrom, dusjrom, mellomgang og lagerrom. Loft del 1 har et BRA-areal på 120 kvm. og inneholder: Ett stort rom. Loft del 2 har et BRA-areal på 72 kvm og inneholder: Stor lagerrom samt 2 tidligere soverom. Stort kaianlegg rundt bygningen.

Sjøbod oppført 1900 som har et BRA-areal på 40 kvm. og inneholder: 2 separate lagerrom.

Arealer
Bruksareal: 1033 m²
Bruttoareal: 1089 m²

Byggeår
Byggeår: 1922

Bebyggelsen
Bebyggelsen består av ett tidligere fiskemottak som drev med fiskemottak, trandamperi, salt- og tørrfiskproduksjon og annen fiskeindustri. Opplyst av eiendommen har eksistert i mange generasjoner, sannsynligvis fra 1700 tallet og helt frem til 1986, da fiskeriene for en periode kollapset i landsdelen. Dagens eiere overtok eiendommen i 2009 og startet med renovering og oppgradering av bygningen.

Hovedbygningen er oppført i 2 etasjer samt loft. Påbygget og ombygget flere ganger gjennom årene. Bygningen har to benevnelser da den er oppført i to omganger. Ytterste Brygga oppført i ca. 1922, samt Innerste Brygga oppført i ca 1945. På siden av Ytterste og Innerste Brygga mot syd, ble det i 1975 oppført en bygning i 1 etasje, Sløyeskuret.

Mer en halvparten av bebyggelsen står på peler i sjøen, mens resten står dels på peler til fjell. Innerste delen mot gårdsplassen har støpt grunnmur. Innerste delen av bygningen har støpt dekke. Øvrig del av bygningen, som står på pæler, har glissent tregulv hvor man ser ned i sjøen. Under bygningen ble pælene skifte. Det ble brukt som opprinnelig, naturlig impregnert malmfuru.

Der pælene ikke står i vann ved fjære fjære, er det brukt egenhugget ospestokker. Bryggen ble skiftet og oppgradert med nye bordplanker fra malmfuru, samt bygget helt ny brygge i front av bygningen mot sjøen. Bryggen er vedlikehold og smurt etter oppføring og i senere år vedlikeholdt. Er en åpning i dekket på brygga og med

trapp ned undersiden for vedlikehold og kontroll.

Inntil Ytterste Brygga mot nord, ble det i ca 1950 bygget en agnebod i 1 etasje med utvendig inngang. Deler av arealet er senere innlemmet i 1. etasje til Ytterste brygga og laget toalettavdeling.

På gårdsplassen er det en bygning fra ca 1900 som er oppført i en etasje med to separate rom med utvendig inngang. Opprinnelig bygget som trandamperi. Brukes i dag som bod og lager. Bygningen er i dels dårlig stand og trenger omfattende oppgradering / vedlikehold

Standard
i henhold til takstmanns tilstandsrapport har følgende fått tilstandsgrad 2 eller 3:
Tilstandsgrad 3:
Vinduer utvendig- Næringsbygg: I Sløyeskuret trenger vinduer vedlikehold / utskifting. Mangler flere vinduer som er provisorisk tettet.
I innerste bryggen og 2. etasje trenger vinduer vedlikehold / utskifting. På noen vinduer er det rust på nagler / spiker i vinduer.
Ytterdører og porter - Næringsbygg: Hengsler på dør til utvendig bod er ødelagt. Generelt er alle utvendige dører gamle og mangler vedlikehold. Glisne på sider, man
ser ut.
Kjøkkeninnredning - Næringsbygg: Eldre, slitt og skadet, samt mangler. Ikke ventilasjon ut av rommet, kun ved åpning av vinduer.
Vann var avstengt. Løse vannrør med åpne koblinger i ett kjøkken.
VVS-installasjoner, generelt - Næringsbygg: Vann var avskrudd ved befaringen, som følge av lekkasje i dusjrom i 2. etasje Vann i bygningen er frakoblet I kjøkken mot gårdsplassen er det provisorisk opplegg for vann og avløp. I toalettavdeling i Ytterste Brygga er det provisorisk ledning for kaldt vann. Provisorisk ledningsnett for vann i vaskerom, toalett, dusj og kjøkken i 2. etasje.
Elkraft, generelt - Næringsbygg: Hele skapet med inntak og sikringer virker provisorisk. Det er fare for å ta på ledninger å
kuplinger.
Andre utendørs anlegg - Næringsbygg: Gangbro: Enkel konstruksjon som virket stabil ved befaringen. Åpninger i rekkverk er for store i forhold til dagens krav, og er farlig for spesielt barn.
Utstyr for sanitærinstallasjoner - Næringsbygg: Eldre innredning og konstruksjon.
Bygning generelt - sjøbod: Bygningen er gammel og i generelt dårlig stand. Dels glissen konstruksjon samt knuste ruter. Råte og dels dårlig treverk. Rustne takplater og beslag.
Tilstandsgrad 2:
Grunn og fundamenter - Næringsbygg: Vanskelig å kontrollere undersiden og fundamenteringen, på grunn av beliggenheten ute i

sjøen. Bør kontrolleres jevnlig. TG2 er satt da deler av konstruksjonen med grunnmur og fundamenter er eldre, fra byggeåret, samt vanskeligheten med kontroll.
Yttervegger - Næringsbygg: Det er saltutslag og malingsflass innvendig, spesielt mot gårdsplassen. Tyder på gjennomtrenging fra yttersiden, eventuelt noe oppsug fra grunnen. I opprinnelig yttervegg mellom Indre Bryggen og Sløyeskuret er det en døråpning. Over døren er det en sprekker i betongen i hele dørens bredde. Tyder på rustspreng og skader på armeringsjern i betongen.
På baksiden av innerste bryggen mot gangbroen, er det over dør horisontale sprekker i betongen. Tyder på rustspreng og skader på armeringsjern i betongen. Kan også være noe bevegelse Skader dårlig treverk synlig bak stålplater på Sløyeskuret.
Utvendige overflater - Næringsbygg: Det er registrert skader og noe råte i utvendig panel. Rustmerker på mange stålplater, samt rustskader. Stedvis værslitte utvendige overflater, samt at det er tegn til Svertesopp.
Vinduer innvendig - Næringsbygg: Trenger generelt noe vedlikehold utvendig. Innvendig i begge etasjer gjenstår det arbeider rundt karmen på vinduer. Flere vindusruter er skadet eller knust.
Dører i ytterste brygge - Næringsbygg: Dørene er glisne, man ser ut. Trenger generelt vedlikehold av karmer og overflater. Rust i bærejern over døren.
Innvendige dører - næringsbygg: Vekslende standard og alder på dørene. Oppgradering og vedlikehold bør påregnes.
Takkonstruksjoner - næringsbygg: Takkonstruksjon fra byggeåret. Synlige eldre fuktskader flere steder på undertak og bjelker. Er vanlig på eldre konstruksjoner
Takkonstruksjoner - Sløyeskur: Nytt yttertak. Over port mot gårdsplassen er det fuktmerker og skader på undertak.
Takkonstruksjoner - del mot sjøen/ytterste bryggen: Undertaket er nyer og er fra omleggingen av tekkingen. Synlige eldre fuktskader flere steder på bjelker. Er vanlig på eldre konstruksjoner
Taktekking og membraner - Sløyeskur: På hele taket er det nyere stålplater som tekking. Vindskier er værslitte og trenger vedlikehold / utskifting
Taktekking og membraner - Del mot gårdsplass/innerste bryggen: På den del av taket som vender mot gårdsplassen, er det eldre stålplater som tekking. På del mot sjøen er det nyere stålplater som tekking. Det er ikke montert snøfangere på yttertak mot gårdsplassen. Vindskier er værslitte og trenger vedlikehold / utskifting
Trapper og rammer - Næringsbygg: Mangler sikring og rekkverk / håndløper.
Gulvsystemer - Næringsbygg: Støpte gulver er fra byggeårene og har skader samt sprekker. Åpninger mellom betong og
tregulv. Noen åpninger i tregulv i Ytterst Bryggen.
Kjøkkeninnredning - leilighet: Eldre slitt og skadet innredning. Noe lekkasje fra benken og ned i skapet. Provisorisk opplegg for vann og avløp. Var stengt på grunn av tidligere lekkasje. Ikke ventilasjon ut av rommet, kun ved åpning av vinduer.

Overflater og innvendige gulv - Næringsbygg: Skader og sprekker i betong samt overgang mellom betong og tregulv. Slitte overflater på alle gulver. I 2. etasje er det mye skader på overflater.
Overflater og innvendige vegger - Næringsbygg: Fuktmerker og malingsflass på betongvegger i Innerste Bryggen. I 2. etasje er det mye skader på overflater, samt dels revet vegger.
Overflater og innvendig himling - Næringsbygg: I 2. etasje er det mye skader på overflater I en hybel er himlingsplater revet på grunn av vannlekkasje fra yttertaket.
Varme generelt - Næringsbygg: Varmepumpen var i bruk ved befaringen.
Brannslokking, generelt - Næringsbygg: Det bør monteres røkvarslere og pulverapparat i alle etasje samt oppholdsrom, spesielt med publikum.
Luftbehandling, genrelt - Næringsbygg: Naturlig ventilasjon hovedsakelig ved åpning av vinduer. Mangler ventilasjon ut av kjøkken og noen toalett / våtrom.
Bygning, generelt - Næringsbygg: Bygningen trenger generelt omfattende oppgradering og vedlikehold innvendig og noe
utvendig.
Overnevnte tilstandsgrad kan innebære nødvendig utbedring, se tilstandsrapport med takstmanns kommentarer. Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgrad 1 ikke er kommentert her, men kun fremgår av vedlagte tilstandsrapport.

Byggemåte
Næringsbygg:
Grunnmur og fundamenter:
Innerste del av innerste bryggen mot gårdsplassen har støpt grunnmur, antatt på fjell / fast grunn. Øvrige deler av bygningen står på pæler, dels i vann og dels på fjell / stein. På del under deler av bygningen mot sjøen og gårdsplassen i skillet mellom betongdekket og trekaien, er det under bryggen synlig en tørstablet mur i naturstein, antatt som fundament / grunnmur.

Yttervegger:
Reisverk med paneler innvendig og utvendig. Det er ikke isolasjon i vegger i 1. etasje. I 2. etasje er det opplyst at det er noe isolering i forbindelse med de gamle hyblene. Dette er ikke kontrollert. I innerste brygge er vegg mot gårdsplassen samt Sløyeskuret og dels mot ytterste brygge, i betong som er malt.

Utvendige overflater:
Utvendig har bygningen stående panel som er beiset på hoveddelen. På Sløyeskuret er det malte stålplater, av noen forskjellige typer. Opplyst av eier at det meste av utvendig panel er byttet. Det er på det meste av panelen bruk tranmaling som beis. Dels kjøpt fra ett museum, og dels laget selv på stedet.

Vinduer:

I Sløyeskuret er det hovedsakelig eldre enkle og koblede vinduer i malt treramme. I innerste bryggen mot gårdsplassen er det eldre enkle vinduer i malt treramme. I 2. etasje mot gårdsplassen er det noen eldre koblede vinduer

Ytterdører og porter:
Skyvedør fra gårdsplass og til Sløyeskuret. Oppført i malt treverk. Er opphengt i en stålskinne over døren med små hjul som løper langs stålskinnen. 2 stk to-fløyede skyvedører fra Sløyeskuret og mot sjøen i malt treverk. Er opphengt i en stålskinne over døren med små hjul som løper langs stålskinnen.
Malt dør på baksiden av innerste bryggen mot bryggen ved gangbru.
Malt dør til utvendig bod fra bryggen.
Malt dør fra trappegang og til bryggen under gangbruen.
Malt dør fra gang 2. etasje og til gangbru.

Innvendige dører:
To-fløyede skyvedører fra Sløyeskuret og til ytterste brygge i malt treverk. Er opphengt i en stålskinne over døren med små hjul som løper langs stålskinnen.
Øvrige dører til rom er hovedsakelig malte finerte dører.

Takkonstruksjoner:
- Del mot gårdsplassen, innerste bryggen: Konstruksjon i treverk med takbjelker og avstivninger. A-takstoler. Undertak av rupanel av resteplank, forskjellige typer. Takkonstruksjonen i tidligere soverom er gjenbygget og ikke synlig.
- På sløyehuset: Hovedkonstruksjon og bæring av konstruksjonen med Limtredragere. Undertak av rupanel lagt på bjelker som hviler ned på Limtredragere.

Taktekking og membraner:
- På sløyehuset: Det ligger stålplater på taket som tekking. Det er liten helning på taket. Vindskier i treverk. Takrenner og nedløp i stål.
- Del mot gårsplassen, innerste bryggen: Det ligger stålplater på taket som tekking. Vindskier i treverk. Takrenner og nedløp i stål.
- Del mot sjøen, ytterste bryggen: Det ligger stålplater på taket som tekking. Vindskier i treverk. Takrenner og nedløp i stål.

Gulvsystemer:
Det er uisolert trebjelkelag i etasjeskiller. I innerste bryggen er det støpt dekke I ytterste bryggen er det kaigulv av tre hvor man ser ned i sjøen i sprekkene mellom gulvbordene. Det er også noen luker i gulvet som kan åpnes. I Sløyeskuret er det dels støpt gulv og dels tregulv som er glissent.

Overflater på innvendige gulv:
Støpt gulv i innerste bryggen og del av Sløyeskuret. I resterende del av Sløyeskuret

samt i Ytterste Bryggen er det glissent tregulv, ser ned på sjøen. I trappegang, gang og toaletter er det vanlig tregulv. I 2. etasje er det dels tregulv, malt tregulv, malte plater og vinylbelegg.

Overflater på innvendige vegger:
Dels malt panel og dels malte plater. Synlig underside på gulvbord i noen rom i 1. etasje. I Sløyeskuret er det synlig ubehandlet rupanel i himlingen.

Sjøbod:
Oppført i en etasje og med to utvendige innganger til separate lagerrom.
Fundamentert med Støpt ringmur ned på bakken.
Yttervegger i reisverk med stående malt panel utvendig.
Antatt trebjelkelag i etasjeskiller.
Yttertak i enkel trekonstruksjon som er tekket med rustne stålplater.

Beliggenhet
Velkommen til øya Skrova i Lofoten - beliggende en kort båttur fra Svolvær.

Eiendommen Aasjordbruket ligger svært synlig og midt i innseilingen til Skrova havn.

Adkomst til eiendommen med båt til eget bryggeanlegg, eller via gangvei med ca. 5 miutters gange fra fergeleiet.

Fra eiendommen har man paorama utsikt over landskapet rundt, Skrova havn og ikke minst ut mot Vestfjorden.

Øygruppen Skrova består av flere øyer og har et samlet areal på ca. 3,9 kvadratkilometer. Her er det ca. 200 fastboende og mange turister sommerstid. Et unikt naturmiljø både på land og til sjøs. Næring med tilknytning til fiske og oppdrett. Kultur, turisme og fiskerinæring går hånd i hånd.

Til Skrova kommer du med ferge fra Svolvær, hurtigbåt fra Bodø eller med egen båt.

HISTORIKK: Aasjordbruket har vært en viktig del av næringslivet på Skrova, sannsynligvis har det vært drift her siden 1700-tallet. På eiendommen har det vært drevet næring knyttet til fiske, trandamperi, fiskemottak, tørrfiskproduksjon og fiskemottak. Dette opphørte rundt midten av 1980-tallet. Nårværende bebyggelse er oppført ca. 1920 og er i god stand. De seneste årene har eiendommen vært benyttet til kunst og kultur arrangementer.

BRUKSOMRÅDE FOR EIENDOMMEN: På Skrova er det i dag en betydelig

turismevirksomhet med utleie av hus, hytter og sjbøboder. I tillegg er det etablert et godt kulturmiljø. Som nevnt ovenfor har eiendommen de siste åren vært benyttet til kunst og kultur arrangementer - konferanser, kunstutsillinger, konserter og kafe-restaurangvirksomhet. For ny eier og for fremtiden kan en for eksempel se for seg en etablering og utvikling innenfor dette området. I tillegg utleie og ferieleiligheter. Sjekk www.kreativenord.no. Eier har utarbeidet en plan for bruk av eiendommen, som kan tilsendes etter ønske.

Adkomst
Privat adkomst / gangvei over naboeiendommen Risholmen 33.
Eventuelt med båt til egen brygge.
I reguleringen for eiendommen er det hjemlet adkomst fra sjøen. Eventuelt adkomst langs kai på naboeiendommen. Denne adkomsten er ikke hjemlet og er etter avtale med nevnte nabo.

Grunnarealer
Eiet tomt: 2076 kvm.
Tomten er kupert fremstår i hovedsak som naturtomt med svaberg og fjell. Lite til ingen vegetasjon.
Det er ikke etablert vei frem til eiendommen. Adkomst til eiendommen via naboeiendommer,
gårdsplass og hans brygger.

Flatt støpt gårdsplass mellom bygningene med noe sprekker og skader. Areal ca 313 m².

Trebrygge rundt hovedbygningen på tre sider. Areal ca 265 m².

Flytebrygge beliggende på sydøst siden av eiendommen og med gangbro i stål ned fra bryggen / gårdsplassen. Ca 22 meter lang og ca 3,2 meter bred.

Fra hovedbygningen er det bygget en gangbro i trekonstruksjon fra stor gang i 2. etasje og over til boligen på nabotomten. Risholmen 26.

Risholmen 26 har adkomstrett over gårdsplassen og frem til sin eiendom / bolig.
Tomteareal: 2076.2 m²
Tomt/Eierform: Eiet tomt

Oppvarming
Elektrisk

Energimerking
Energifarge og bokstav unknown.

Energiattest er ikke utført av selger.

Ytterligere opplysninger om energimerking finner du på www.energimerking.no

Radon
Selger har ikke målt radonnivået. Kjøper må selv sørge for å oppfylle bestemmelsene om målinger og evt. tiltak.

Overtakelse
Etter nærmere avtale. Angi ønsket overtakelse i Deres bud.

Kommunale avgifter
Kr 8 130,-
Årlige kommunale utgifter utgjør - vannavgift (kr. 19,-/m3) kr. 2 400,-, eiendomsskatt kr. 5 800,-

Øvrige kostnader som forsikring, strøm, parabol/kabel-TV, internett, alarm o.l. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, bredbåndshastighet etc.

Info eiendomsskatt
Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundær bolig. For å finne beregningsgrunnlaget vennligst se Oslo kommunes hjemmeside: https://www.oslo.kommune.no/skatt-ognaring/
skatt-og-avgift/eiendomsskatt/om-eiendomsskatt-i-oslo

Info formuesverdi
Formuesverdi ikke oppgitt.

Diverse
Meglerkontoret er tilknyttet Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester, og eventuelle tvister kan forelegges for nemndas behandling.

Det økonomiske oppgjøret mellom partene utføres av:
Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS
Org.nr. 999 638 996
Pb. 1613 Vika
0119 Oslo
Ved ansvarlig oppgjørsmedhjelper: Rita Bråten, Kathrine Fjeldberg, Christian R. Sunde, Kristine Dahl, Kristin Nornes-Moen

Vei, vann, avløp
Tilknytning vann: Tilknyttet offentlig vannledning, og med privat ledning fra bygningen og til offentlig ledning.
Tilknytning avløp: Tilknyttet offentlig avløpsledning, og med privat ledning fra bygningen og til offentlig ledning.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt
Eiendommen er underlagt reguleringsbestemmelsene for Skrova øst, datert 26.06.1990, revidert 07.12.1990.
Eiendommen ligger i området S2 - 5 og er opprinnelig regulert til fiskebruk - industri. Kopi av
reguleringsbestemmelsene følger vedalgt salgsoppgaven. Kommunen har under utarbeidelse områderegulering
for Skrova og oppgir at eiendommen foreløpig er reguelrt til kombinert bebyggelse og anlegg, med formålene næring, bolig, fritidsbebyggelse.Hele eiendommen er registrert som kulturminne. Her gjelder
Kulturminneloven.Eiendommen er et kulturminne og er vernet. Dette innebærer at offentlige myndigheter skal
varsles i forbindelse med planer om endring av det ytre bygningsmiljø, og at det dermed kan innebære
begrensninger i endringer av fasader.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant følger av loven, og tinglyses derfor i grunnboken. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. Forpliktelsen vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forsikringsselskap
Sparebank 1

Lovanvendelse
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som er næringsdrivende

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse.

Hvitvaskingsreglene
Megler er rapporteringspliktig etter hvitvaskingsloven. Megler er derfor forpliktet til å gjennomføre kundetiltak for både oppdragsgiver og kjøper, som blant annet innebærer plikt til å gjøre tiltak for å få bekreftet identiteten til kjøper og eventuelle reelle rettighetshavere.

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument (ved personlig fremmøte), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en bekreftet kopi av et legitimasjonsdokument. Dersom kjøper er en juridisk person (AS, ANS, eller øvrige selskapsformer) må det foretas egnede tiltak for å kartlegge reelle rettighetshavere av kjøper. Kjøper er forpliktet til å bidra til gjennomføring av de kundetiltak som initieres av Sem & Johnsen.

Dersom kjøper ikke bidrar til at Sem & Johnsen får gjennomført tilfredsstillende kundetiltak, kan ikke Sem & Johnsen gjennomføre transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 21. Manglende bidrag til gjennomføring av tilfredsstillende kundetiltak er å betrakte som mislighold av avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

10.11.2025

Vedlegg til leieoppgave
Det forutsettes at interessenter gjør seg kjent med alle salgsoppgavens vedlegg før inngivelse av bud. Kontakt megler ved spørsmål.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

Informasjon om budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "Gi bud knappen" eller via våre hjemmesider. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet, i tillegg må legitimasjon fremlegges. Forhøyelser bør også alltid inngis skriftlig, og vi oppfordrer alltid til at megler kontaktes pr. telefon i tillegg, ettersom det kan være forsinkelser på SMS-trafikk og e-post.

Skal budene bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser må derfor skje i god tid før fristens utløp, helst 10 minutter før stående bud løper ut.

Bud kan ikke ha kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Salgsoppgavedato
10.11.2025

Dokumenter

Her finner du øvrig dokumenter som omhandler eiendommen, som tilstandsrapport, servitutter/heftelser, info fra kommunen.

TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 47: Bnr 135**
Kommune: **1865 VÅGAN KOMMUNE**
Adresse: **Risholmen 28, 8320 SKROVA**



Dato befaring: 26.01.2023
Utskriftsdato: 20.03.2023
Oppdrag nr: 20230006

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst
Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A, 0756 OSLO
Telefon: 901 50 569

Sertifisert takstingeniør:
Willy Preintoft
Telefon: 901 50 569
E-post: willy@akertakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

Norsk takst

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Denne rapporten bør ikke benyttes for boligsalg til forbruker etter 1. januar 2022. Den tilfredsstiller ikke de nye reglene i Avhendingslova og forskriften til den. Bare tilstandsrapporter som tilfredsstiller de nye kravene, er gyldige mellom selger og kjøper. Dersom du tror at boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/7063718d-4f55-4b97-8d29-32612a02869c

Forutsetninger

Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst, da denne rapporten er bygget på en standard (NS 3600) ment for boligomsetning.

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstmannens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningsdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggtekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.
Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Konklusjon tilstand

Hovedbygningen er oppført i 2 etasjer samt loft. Påbygget og ombygget flere ganger gjennom årene. Bygningen har to benevnelser da den er oppført i to omganger. Ytterste Brygga oppført i ca 1922, samt Innerste Brygga oppført i ca 1945. På siden av Ytterste og Innerste Brygga mot syd, ble det i 1975 oppført en bygning i 1 etasje, Sløyeskuret.

Mer en halvparten av bebyggelsen står på peler i sjøen, mens resten står dels på peler til fjell. Innerste delen mot gårdsplassen antas å ha støpt grunnmur. Innerste delen av bygningen har støpt dekke. Øvrig del av bygningen, som står på pæler, har ett kaigulv av tre hvor man ser ned i sjøen i sprekkene mellom gulvbordene. Det er også noen luker i gulvet som kan åpnes
Under bygningen ble pælene skifte. Det ble brukt som opprinnelig, naturlig impregnert malmfuru. Der pælene ikke står i vann, flo og fjære, er det brukt egenhugget ospestokker.

Det er foretatt utskifting av stokker som fundamenter under bygningen og bryggen, samt laget nye trebrygger. Utvendig er nesten hele taket lagt om samt lagt ny panel og renovert vinduer på flere av fasadene.
Innvendig er det startet oppgradering, men her gjenstår det mye arbeid.

Elektrisk anlegg er dels gammelt og med provisorisk sikringsskap og tilkobling av hovedstrømledning.
Ved befaring var vann avskrudd, på grunn av lekkasjer i ledninger som følge av frost. Provisorisk fordelingsnett for vannledninger i bygningen.

Det må påregnes omfattende oppgradering og restaurering innvendig og dels utvendig på bygningsmassen

OSLO, 20.03.2023



Willy Preintoft
Telefon: 901 50 569

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Aasjordbruket AS
Takstingeniør:	Willy Preintoft
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 26.01.2023. - Willy Preintoft. Takstmann. Tlf. 901 50 569 - Mette Bolsøy. Medeier i eiendommen. Tlf. 907 69 837

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen er beliggende på Skrova i Vågan kommune, øy i Lofoten. Skrova ligger i Vestfjorden ca 30 min med ferge fra Svolvær. Kommunikasjon med ferge til Svolvær og til fastlandet på Hamarøy. Også hurtigbåt fra Bodø og til Svolvær. Det er gangavstand fra fergeleiet og til eiendommen, ca 700 meter. Det er kun gangadkomst til eiendommen over naboeiendommer, eventuelt med båt som parkeres på egen brygge. Eiendommen er beliggende ytterst på Risholmen vis a vis fergeleiet, og har sjøen på tre sider. Utsyn ut fjorden, på innseilingen samt til bebyggelsen og fergeleiet. Det er mulighet med bilkjøring på Skrova med adkomst via fergen. Parkering i veien i start av Risholmen hvis man får tillatelse av eier, eller på fergekaia. Fra veien er det kun gangvei over naboeiendommen som adkomst. Eiendommen er nabo til ett kjent overnattingsted, Oljetanken. Er opprinnelig en Oljetank som er ombygget, tilbygget og innredet for utleie som bolig. Butikk i sentrum ved fergeleiet som har åpent hele året. Utested med restaurant og pub ved fergeleiet som er åpent om sommeren samt noe i helger om vinteren. Øvrig handling må gjøres i Svolvær, som blant annet har flyplass samt offentlig kommunikasjon med buss. Skrova har post i butikk, kafé, galleri, fotobrygge, barne og ungdomsskole og barnehage. På øya finnes en stor produksjonsbedrift innen lakseproduksjon, samt noe fiskerelatert industri. Det er mye aktivitet og turmuligheter rundt på øya om sommeren. Mulighet for kajakkpadling, ørnesafari og havfiske, samt ribbtur fra Solvær.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av ett tidligere fiskemottak som drev med fiskemottak, trandamperi, salt- og tørrfiskproduksjon og annen fiskeindustri. Opplyst av eiendommen har eksistert i mange generasjoner, sannsynligvis fra 1700 tallet og helt frem til 1986, da fiskeriene for en periode kollapset i landsdelen. Dagens eiere overtok eiendommen i 2009 og startet med renovering og oppgradering av bygningen. Hovedbygningen er oppført i 2 etasjer samt loft. Påbygget og ombygget flere ganger gjennom årene. Bygningen har to benevnelser da den er oppført i to omganger. Ytterste Brygga oppført i ca 1922, samt Innerste Brygga oppført i ca 1945. På siden av Ytterste og Innerste Brygga mot syd, ble det i 1975 oppført en bygning i 1 etasje, Sløyeskuret. Mer en halvparten av bebyggelsen står på peler i sjøen, mens resten står dels på peler til fjell. Innerste delen mot gårdsplassen har støpt grunnmur. Innerste delen av bygningen har støpt dekke. Øvrig del av bygningen, som står på pæler, har glissent tregulv hvor man ser ned i sjøen. Under bygningen ble pælene skifte. Det ble brukt som opprinnelig, naturlig impregnert malmfuru. Der pælene ikke står i vann ved fjære fjære, er det brukt egenhugget ospestokker. Bryggen ble skiftet og oppgradert med nye bordplanker fra malmfuru, samt bygget helt ny brygge i front av bygningen mot sjøen. Bryggen er vedlikehold og smurt etter oppføring og i senere år vedlikeholdt. Er en åpning i dekket på brygga og med trapp ned undersiden for vedlikehold og kontroll. Inntil Ytterste Brygga mot nord, ble det i ca 1950 bygget en agnebod i 1 etasje med utvendig inngang. Deler av arealet er senere innlemmet i 1. etasje til Ytterste brygga og laget toalettavdeling. På gårdsplassen er det en bygning fra ca 1900 som er oppført i en etasje med to separate rom med utvendig inngang. Opprinnelig bygget som trandamperi. Brukes i dag som bod og lager. Bygningen er i dels dårlig stand og trenger omfattende oppgradering / vedlikehold
Om tomten:	Tomten er kupert fremstår i hovedsak som naturtomt med svaberg og fjell. Lite til ingen vegetasjon. Det er ikke etablert vei frem til eiendommen. Adkomst til eiendommen via naboeiendommer, gårdsplass og hans brygger. Flatt støpt gårdsplass mellom bygningene med noe sprekker og skader. Areal ca 313 m². Utmålt på kart til FINN.NO Trebrygge rundt hovedbygningen på tre sider. Areal ca 265 m². Utmålt på kart til FINN.NO

	Flytebrygge beliggende på sydøst siden av eiendommen og med gangbro i stål ned fra bryggen / gårdsplassen. Ca 22 meter lang og ca 3,2 meter bred. Utmålt på kart fra FINN.NO Fra hovedbygningen er det bygget en gangbro i trekonstruksjon fra stor gang i 2. etasje og over til boligen på nabotomten. Risholmen 26. Risholmen 26 har adkomstrett over gårdsplassen og frem til sin eiendom / bolig.
Regulering:	Eiendommen er underlagt reguleringsbestemmelsene for Skrova Øst, datert 26.06.1990, og revidert 07.12.1990 Ligger i området S3. Området S2 - S5 er regulert til Fiskebruk - industri. TU: 50 % og 2 etasjer i høyden. § 10.2 Tomt 47/135 lengs sør på Risholmen har ikke adkomst til offentlig eller felles veg. Denne planen hjemler kun adkomst fra sjø for denne tomta. Hele eiendommen er registrert som kulturminne i kulturminneplanen for Lofoten.
Adkomstvei:	Privat adkomst / gangvei over naboeiendommen Risholmen 33. Eventuelt med båt til egen brygge. I reguleringen for eiendommen er det hjemlet adkomst fra sjøen. Eventuelt adkomst langs kai på naboeiendommen.
Tilknytning vann:	Tilknyttet offentlig vannledning, og med privat ledning fra bygningen og til offentlig ledning.
Tilknytning avløp:	Tilknyttet offentlig avløpsledning, og med privat ledning fra bygningen og til offentlig ledning.
Opplysninger fra tidligere takst	Opplyst i en tidligere takst: Bygningen ble oppført i to omganger Opprinnelig fremsto bygningen med 2 arker. Før restaurering var det en ark igjen da den andre er blitt fjernet. Under restaureringen, er ark nr 2 nyoppført igjen - slik den original bygningen fremsto. Eiendommen er restaurert i samarbeid med kulturvernmyndighetene på den måten at dårlige deler er skiftet ut med nye, i det opprinnelige materialet. Det er foretatt utskiftninger under husene som står på pæler også slik at hele kaikonstruksjonen er renovert. Det er brukt spesial utplukket, naturlig impregnert malmfuru, blanding av milebrent tretjære, linolje og terpentin. I tillegg til malmfuru til dekke, bjelker osv er det brukt utplukkede ospestokker av god kvalitet (frisk ved tvers igjennom) som pæler der de ikke står permanent under vann (flo og fjære). Dette var også det opprinnelige materialet. Det er brukt syrefaste bolter i berg til feste og tilleggs-sikring av kaikonstrukssjonen.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1865 VÅGAN Gnr: 47 Bnr: 135
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 076,2 m² Arealkilde: Norges Eiendommer på internett EDR. Gjelder hele tomtearealet for denne adressen.
Hjemmelshaver:	Mette Bolsøy Hugo Aasjord
Adresse:	Risholmen 28, 8320 SKROVA

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Diverse nyere plantegninger, tenkt ombygning			
Tidligere takst	14.03.2016	BoligTakst & BoligTest Torkjell Nilsen			
Diverse bilder og video vedr. oppgradering		Utlevert av eier			
Folder med presentasjon					
Markedsundersøkelse, privatmarkedet	01.03.2018	Utarbeidet av Inkubator Salten			
Markedsundersøkelse, bedriftsmarkedet	01.03.2018	Utarbeidet av Inkubator Salten			
Eiendomsmegler Marius Berger		Skriftlige opplysninger i forkant av befaringen			
Eier	26.01.2023	Muntlige opplysninger under befaringen.			

Norges Eiendommer	16.02.2023	Norges Eiendommer på internett.			

Bygninger på eiendommen

Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1922 Kilde: Opplyst av eier, ikke registrert i EDR

Oppført (i 1922) Ytterste bryggen med 1. og 2. etasje samt loft
Oppført (i 1945) Innerste bryggen med 1. og 2. etasje samt loft
Oppført (i 1975) Tilbygget Sløyeskuret
Modernisering (i 2009) Start utskifting av pæler under brygger og bebyggelsen samt nytt dekke på bryggen mot sjøen
Modernisering (i 2012) Nytt tak på ytterste bryggen og del av innerste bryggen, samt nytt tak på Sløyeskuret.
Modernisering (i 2012) Ny panel utvendig på ytterste og innerste brygge, malt med tranoljemaling og linoljemaling
Modernisering (i 2012) Restaurert og byttet de fleste av vinduene. Montert noen nye porter.
Modernisering (i 2012) Lagt inn ny elektrisk hovedledning som er tilkoblet provisorisk i sikringsskapet.

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	510	485		485	Sløyeskuret, Ytterste Bryggen, Innerste Bryggen, trappegang, kjølerom, gang, 2 toaletter, lagerrom
2. etasje	330	316		316	Stort gangområde. 4 mindre hybler med oppholdsrom, kjøkken og to soverom, mellomgang, toalett, dusjrom, vaskerom, 3 separate soverom, tavlerom, diverse lager rom
Loft 1	126	120		120	Ligger over delen nærmest sjøen. Ett stort rom. Adkomst fra stor gang.
Loft 2	78	72		72	Ligger over delen nærmest gårdsplassen. Stort lager rom samt 2 tidligere soverom. Adkomst fra mellomgang.
Sum bygning:	1 044	993	0	993	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Arealene er målt innvendig som bruksareal, tillagt veggtykkelse for beregning av BTA. Arealene er avrundet. Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med gjeldene byggeforskrifter og godkjente tegninger. Avvik kan forekomme

Sjøbod

Bygningsdata



Byggeår: 1900 Kilde: Opplyst av eier, ikke registrert i EDR

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	45	40		40	2 separate lager rom med utvendig inngang
Sum bygning:	45	40	0	40	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Arealer er oppmålt / beregnet ut fra kart til FINN.NO. Er et ca areal. Oppmåling bør foretas når bygningen er tomt innvendig. Vanskelig å komme inn i rommene, var fulle av lagrede ting.

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Næringsbygg

Grunn og fundamenter, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	Innerste del av innerste bryggen mot gårdsplassen har støpt grunnmur, antatt på fjell / fast grunn. Øvrige deler av bygningen står på pæler, dels i vann og dels på fjell / stein. På del under deler av bygningen mot sjøen og gårdsplassen i skillet mellom betongdekket og trekaien, er det under bryggen synlig en tørstablet mur i naturstein, antatt som fundament / grunnmur.		
	Steinmur under kaien		Steinmur under kaien
	Grunnmur mot gårdsplassen		Grunnmur mot gårdsplassen
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vanskelig å kontrollere undersiden og fundamenteringen, på grunn av beliggenheten ute i sjøen. Bør kontrolleres jevnlig. TG2 er satt da deler av konstruksjonen med grunnmur og fundamenter er eldre, fra byggeåret, samt vanskeligheten med kontroll. Material/symptom: Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.		TG: 2

Pelefundamentering - Næringsbygg

Beskrivelse:	Alle pæler er i følge eier byttet, med start i 2009 og fortløpende. Brukt Malmfuru i stokker som står i sjøen, naturlig impregnering. Bruk selvhugget osp i de pæler som ikke blir berørt av flo og fjære. Noe synlig rustent jern som avstivning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Opplyst at alle pæler er byttet fra 2009 og fremover med nye godkjente kaipæler. Vanskelig å kontrollere undersiden med pæler og fundamenteringen, på grunn av beliggenheten ute i sjøen. Bør kontrolleres jevnlig. Material/symptom: Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.	TG: 1

Drenering - Næringsbygg

Beskrivelse:	Det er kun naturlig drenering rundt bygningen. Hovedsakelig åpent under.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Drenering er ivaretatt ved at undersiden av bygningen er åpen og selvdrenerende. Material/symptom: Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.	TG: 1

Yttervegger - Næringsbygg

Beskrivelse:	Reisverk med paneler innvendig og utvendig. Det er ikke isolasjon i vegger i 1. etasje. I 2. etasje er det opplyst at det er noe isolering i forbindelse med de gamle hyblene. Dette er ikke kontrollert. I innerste brygge er vegg mot gårdsplassen samt Sløyeskuret og dels mot ytterste brygge, i betong som er malt.		
	Rustmerker på betong. Armeringsjern som er eksponert for fuktighet.		Åpning mellom Sløyeskur og Galleri. Sprekk i overdekning.

	malingsflass og fukt i yttervegg innvendig i Galleri		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er saltutslag og malingsflass innvendig, spesielt mot gårdsplassen. Tyder på gjennomtrenging fra yttersiden, eventuelt noe oppsug fra grunnen. I opprinnelig yttervegg mellom Indre Bryggen og Sløyeskuret er det en døråpning. Over døren er det en sprekker i betongen i hele dørens bredde. Tyder på rustspreng og skader på armeringsjern i betongen. På baksiden av innerste bryggen mot gangbroen, er det over dør horisontale sprekker i betongen. Tyder på rustspreng og skader på armeringsjern i betongen. Kan også være noe bevegelse Skader dårlig treverk synlig bak stålplater på Sløyeskuret. Material/symptom: Vanskelig å gjøre noe med oppsug fra grunnen. Man kan grave opp og drenere, men ingen garanti at dette vil fjerne problemet. Skader i døråpning og vegg mot gangbru, bør kontrolleres nærmere / utbedres. Vegg bak stålplater bør kontrolleres.		TG: 2

Utvendige overflater - Næringsbygg

Beskrivelse:	Utvendig har bygningen stående panel som er beiset på hoveddelen. På Sløyeskuret er det malte stålplater, av noen forskjellige typer. Opplyst av eier at det meste av utvendig panel er byttet. Det er på det meste av panelen bruk tranmaling som beis. Dels kjøpt fra ett museum, og dels laget selv på stedet.		
	Rust på stålplater		Rust på stålplater
	Rust på stålplater		Glipper stålplater med eldre skadet treverk bak
	Bjelke i døråpning til Sløyeskuret, råte og dårlig treverk		Svertesopp på panel
	Flass på panel.		

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert skader og noe råte i utvendig panel. Rustmerker på mange stålplater, samt rustskader. Stedvis værslitte utvendige overflater, samt at det er tegn til Svertesopp. Kopiert fra MycoTeam, sin hjemmeside: https://mycoteam.no/inneklima-mugg/svertesopp/ Svertesopp er en fellesbetegnelse på sopp som danner blå til svarte misfarginger i ved og på overflaten av maling, lakk og enkelte plaststoffer. Typisk utseende er svarte flekker på overflaten av yttervegger, i vinduskarmer og på andre flater som utsettes for fuktighet. Både soppens hyfer (soppтråder) og sporer er mørkfargede. I tillegg til en kosmetisk skade kan større mengde svertesopp svekke overflatebehandlingen og bidra til å holde på fuktigheten i treverket. Dette kan føre til en forsinke opptørking av trematerialer, hvilket innebærer en større risiko for råtesopp. Svertesopp angriper oftest trematerialer og overflater som blir stående fuktige over lengre tid. Material/symptom: Fasader på Sløyeskuret vedlikehold / utskifting. Baksiden av stålplatene bør kontrolleres da det er registrert noe dårlig treverk. Panelte vegger trenger vedlikehold / overflatebehandling.	TG: 2

Vinduer - Næringsbygg

Beskrivelse:	I Sløyeskuret er det hovedsakelig eldre enkle og koblede vinduer i malt treramme. I innerste bryggen mot gårdsplassen er det eldre enkle vinduer i malt treramme. I 2. etasje mot gårdsplassen er det noen eldre koblede vinduer		
	Manglende og skadede vinduer i Sløyeskuret		Enkelt vindusglass
	Fukt og malingsflass på siden av vindu i Galleri		Vindu i Galleri
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I Sløyeskuret trenger vinduer vedlikehold / utskifting. Mangler flere vinduer som er provisorisk tettet. I innerste bryggen og 2. etasje trenger vinduer vedlikehold / utskifting. På noen vinduer er det rust på nagler / spiker i vinduer. Material/symptom: Generelt vedlikehold av karmer og overflater. Utskifting av manglende og skadede vinduer.		TG: 3

Beskrivelse:	Opplyst at i begge etasjene mot sjøen, ytterste bryggen, samt noen vinduer mot gårdsplassen, er enkle eldre vinduer som er renovert, samt noen nyere vinduer.		
	Gjenstående arbeider		Gjenstående arbeider
	Knust rute		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trenger generelt noe vedlikehold utvendig. Innvendig i begge etasjer gjenstår det arbeider rundt karmen på vinduer. Flere vindusruter er skadet eller knust. Material/symptom: Generelt vedlikehold av karmer og overflater. Skadet eller ødelagte vinduer må repareres / skiftes. Gjenstående arbeider må ferdigstilles.		TG: 2

Ytterdører og porter - Næringsbygg			
Beskrivelse:	Skyvedør fra gårdsplass og til Sløyeskuret. Oppført i malt treverk. Er opphengt i en stålskinne over døren med små hjul som løper langs stålskinnen. 2 stk to-fløyede skyvedører fra Sløyeskuret og mot sjøen i malt treverk. Er opphengt i en stålskinne over døren med små hjul som løper langs stålskinnen. Malt dør på baksiden av innerste bryggen mot bryggen ved gangbru. Malt dør til utvendig bod fra bryggen. Malt dør fra trappegang og til bryggen under gangbruen. Malt dør fra gang 2. etasje og til gangbru.		
	Dør fra 2. etasje og til gangbru		To-fløyet dør i Sløyeskuret
	To-fløyet dør i Sløyeskuret		Dør fra trappegang og til kai under gangbru
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hengsler på dør til utvendig bod er ødelagt. Generelt er alle utvendige dører gamle og mangler vedlikehold. Glisne på sider, man ser ut. Material/symptom: Anbefaler utskifting / ombygning til tett karm, hvis bygningen skal benyttes hele året.		TG: 3

Beskrivelse:	I ytterste brygge er det montert 2 nye to-fløyede skyvedører mot sjøen i malt treverk. Er opphengt i en stålskinne over døren med små hjul som løper langs stålskinnen.	
	To-fløyet dør i Salteriet, sett fra innsiden	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dørene er glisne, man ser ut. Trenger generelt vedlikehold av karmer og overflater. Rust i bærejern over døren. Material/symptom: Anbefaler utskifting / ombygning til tett karm, hvis bygningen skal benyttes hele året.	TG: 2

Innvendige dører - Næringsbygg		
Beskrivelse:	To-fløyede skyvedører fra Sløyeskuret og til ytterste brygge i malt treverk. Er opphengt i en stålskinne over døren med små hjul som løper langs stålskinnen. Øvrige dører til rom er hovedsakelig malte finerte dører.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vekslende standard og alder på dørene. Material/symptom: Oppgradering og vedlikehold bør påregnes.	TG: 2

Takkonstruksjoner - Næringsbygg			
Beskrivelse:	DEL MOT GÅRDSPLASSEN, INNERSTE BRYGGEN: Konstruksjon i treverk med takbjelker og avstivninger. A-takstoler. Undertak av rupanel av resteplank, forskjellige typer. Takkonstruksjonen i tidligere soverom er gjenbygget og ikke synlig.		
	I tidligere soverom er konstruksjonen innkledd		Takkonstruksjon med undertak
	Fuktmerker på undertak		Takkonstruksjon med undertak
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takkonstruksjon fra byggeåret Synlige eldre fuktskader flere steder på undertak og bjelker. Er vanlig på eldre konstruksjoner Material/symptom: Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.		TG: 2

Beskrivelse:	PÅ SLØYESKURET: Hovedkonstruksjon og bæring av konstruksjonen med Limtredragere. Undertak av rupanel lagt på bjelker som hviler ned på Limtredragere.		
	Konstruksjon av yttertak		Konstruksjon av yttertak
	Fuktmerker og skader på undertak mot gårdsplassen		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Nytt yttertak. Over port mot gårdsplassen er det fuktmerker og skader på undertak Material/symptom: Da dette er en nyere takkonstruksjon bør fuktmerker og skader kontrollerens nærmere.		TG: 2

Beskrivelse:	DEL MOT SJØEN, YTTERSTE BRYGGEN: Konstruksjon i treverk med takbjelker og avstivninger. A-takstoler, enkle og plassbygget. Dels understøttet med bjelker ned på loftsgulvet. Venstre karnapp mot sjøen er bygget helt ny. Undertak av folie. Ikke opplyst type produkt. På siden mot havna er yttertak på lite tilbygg i 1. etasje, er konstruksjonen gjenbygget og ikke synlig.		
	Takkonstruksjon med undertak av duk		Takkonstruksjon med undertak av duk
	Takkonstruksjon med undertak av duk		Ny konstruksjon i ett karnapp
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takkonstruksjon fra byggeåret. Undertaket er nyer og er fra omleggingen av tekkingen. Synlige eldre fuktskader flere steder på bjelker. Er vanlig på eldre konstruksjoner Material/symptom: Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.		TG: 2

Taktekking og membraner - Næringsbygg		
Beskrivelse:	PÅ SLØYESKURET: Det ligger stålplater på taket som tekking. Det er liten helning på taket. Vindskier i treverk. Takrenner og nedløp i stål.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Besiktigelsen er foretatt fra bakken. Vanskelig å kontrollere på grunn av snø. Bør kontrolleres nærmere til våren. På hele taket er det nyere stålplater som tekking. Vindskier er værslitte og trenger vedlikehold / utskifting Material/symptom: Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.	TG: 2

Beskrivelse:	DEL MOT GÅRDSPLASSEN, INNERSTE BRYGGEN: Det ligger stålplater på taket som tekking. Vindskier i treverk. Takrenner og nedløp i stål.		
	Yttertak mot gårdsplassen		Yttertak mot gårdsplassen
	Yttertak mot gårdsplassen		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Besiktigelsen er foretatt fra bakken. Vanskelig å kontrollere på grunn av snø. Bør kontrolleres nærmere til våren. På den del av taket som vender mot gårdsplassen, er det eldre stålplater som tekking. På del mot sjøen er det nyere stålplater som tekking. Det er ikke montert snøfangere på yttertak mot gårdsplassen. Vindskier er værslitte og trenger vedlikehold / utskifting Material/symptom: Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid. Del av taket mot gårdsplassen har eldre tekking.		TG: 2

Beskrivelse:	DEL MOT SJØEN, YTTERSTE BRYGGEN Det ligger stålplater på taket som tekking. Vindskier i treverk. Takrenner og nedløp i stål.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Besiktigelsen er foretatt fra bakken. Vanskelig å kontrollere på grunn av snø. Bør kontrolleres nærmere til våren. På hele taket er det nyere stålplater som tekking. Det er ikke montert snøfangere på yttertak mot gårdsplassen. Vindskier er værslitte og trenger vedlikehold / utskifting Material/symptom: Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.	TG: 1

Trapper og ramper - Næringsbygg		
Beskrivelse:	Meget enkle bratt tretrapper til 2. etasje fra Ytterste Bryggen samt trapper til loft.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Mangler sikring og rekkverk / håndløper. Material/symptom: Trapper bør sikres med rekkverk.	TG: 2

Gulvsystemer - Næringsbygg			
Beskrivelse:	Det er uisolert trebjelkelag i etasjeskiller. I innerste bryggen er det støpt dekke I ytterste bryggen er det kaigulv av tre hvor man ser ned i sjøen i sprekkene mellom gulvbordene. Det er også noen luker i gulvet som kan åpnes. I Sløyeskuret er det dels støpt gulv og dels tregulv som er glissent.		
	Overgang betong og tregulv i Sløyeskuret		Overgang betong og tregulv i Sløyeskuret
	Åpning i gulv i Salteriet		Åpning i gulv i Salteriet
	Glissent mellom plank i bordgulv, ser sjøen		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Støpte gulver er fra byggeårene og har skader samt sprekker. Åpninger mellom betong og tregulv. Noen åpninger i tregulv i Ytterst Bryggen Material/symptom: Åpninger i gulv må sikres med luke. Skader bør utbedres.		TG: 2

Kjøleromsystemer - Næringsbygg		
Beskrivelse:	Det er ett kjølerom i 1. etasje ved trapp til 2. etasje. Kledd innvendig med panel Kjølerommet er ute av funksjon og har ikke vært benyttet på mange år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Foreligger ingen opplysninger konstruksjon av selve kjølerommet eller aggregatet, men virker eldre. Material/symptom: Kjølerom og aggregat bør kontrolleres av egen fagmann.	

Kjøkkeninnredning - Næringsbygg	
Beskrivelse:	I de 3 hyblene mot sjøen er det dels noe eldre laminat innredning og dels rester etter innredninger.

			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eldre, slitt og skadet, samt mangler Ikke ventilasjon ut av rommet, kun ved åpning av vinduer. Vann var avstengt. Løse vannrør med åpne koblinger i ett kjøkken. Material/symptom: Full utskifting bør påregnes.		TG: 3

Beskrivelse:	I leiligheten mot gårdsplassen er det eldre laminat innredning og med rustfritt benkebeslag med 2 kummer. Provisorisk opplegg for vann og avløp. Eldre vedovn, noe rusten.		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eldre slitt og skadet innredning. Noe lekkasje fra benken og ned i skapet. Provisorisk opplegg for vann og avløp. Var stengt på grunn av tidligere lekkasje Ikke ventilasjon ut av rommet, kun ved åpning av vinduer. Material/symptom: Trenger oppgradering / utskifting.		TG: 2

Overflater på innvendige gulv - Næringsbygg		
Beskrivelse:	Støpt gulv i innerste bryggen og del av Sløyeskuret. I resterende del av Sløyeskuret samt i Ytterste Bryggen er det glissent tregulv, ser ned på sjøen. I trappegang, gang og toaletter er det vanlig tregulv. I 2. etasje er det dels tregulv, malt tregulv, malte plater og vinylbelegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Skader og sprekker i betong samt overgang mellom betong og tregulv. Slitte overflater på alle gulver. I 2. etasje er det mye skader på overflater. Material/symptom: Total oppgradering / utbedring må påregnes.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Næringsbygg

Beskrivelse:	Malt betong i Innerste Bryggen. Øvrige overflater har hovedsakelig malt panel og malte plater.		
	Betong yttervegg i Galleri		Bilde fra en hybel
	Stor gang i 2. etasje		Stor gang i 2. etasje
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fuktmerker og malingsflass på betongvegger i Innerste Bryggen. I 2. etasje er det mye skader på overflater, samt dels revet vegger. Material/symptom: Total oppgradering / utbedring må påregnes.		TG: 2

Overflater på innvendig himling - Næringsbygg

Beskrivelse:	Dels malt panel og dels malte plater. Synlig underside på gulvbord i noen rom i 1. etasje. I Sløyeskuret er det synlig ubehandlet rupanel i himlingen.	
	Revet himling i en hybel	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I 2. etasje er det mye skader på overflater I en hybel er himlingsplater revet på grunn av vannlekkasje fra yttertaket. Material/symptom: Total oppgradering / utbedring må påregnes.	TG: 2

VVS-installasjoner, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	Det er innlagt offentlig vann og avløp i bygningen. Forlegger ingen opplysninger om når ledninger ble lagt / tilkoblet eller hvordan rør som er brukt. Det er varmekabel langs vannledningen med bryter i Ytterste Brygga. Innvendig er det noe synlig kobber rør for vann samt plastrør for avløp fra benker. Stoppekran i Innerste Brygga. Synlig plast vannrør innover i bygningen som hovedledning. I himling i Innerste Brygga er det synlig avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder i vaskerom. Ca 50 liter fra 2021.		
	Stoppekran for vann i Innerste Brygga		Vannledninger, provisorisk fra stoppekran.

	Bryter for varmekabler		Opplegg i toalett i 2. etasje, provisorisk.
	Opplegg i dusj i 2. etasje, provisorisk.		Opplegg i vaskerom i 2. etasje, provisorisk.
	Avløpsrør i himling i Innerste Brygga		Vannledning til 2. etasje, provisorisk festet langs drager i Innerste Brygga.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vann var avskrudd ved befaringen, som følge av lekkasje i dusjrom i 2. etasje Vann i bygningen er frakoblet I kjøkken mot gårdsplassen er det provisorisk opplegg for vann og avløp. I toalettavdeling i Ytterste Brygga er det provisorisk ledning for kaldt vann. Provisorisk ledningsnett for vann i vaskerom, toalett, dusj og kjøkken i 2. etasje. Material/symptom: Det anbefales full gjennomgang av egen spesialist på VVS-installasjoner. Alt av vann og avløpsrør må byttes.		TG: 3

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Næringsbygg

Beskrivelse:	1. etasje i Ytterste Brygga er det toalettavdeling med 2 toaletter og 1 servant. Normal hvit porselen. 2. etasje i Innerste Brygga er det ett rom med toalett og servant samt ett dusjrom med to dusjer. Normal hvit porselen i toalett og servant. Åpen løsning mellom dusjer. Tremmer på gulvet. Vinylbelegg på gulvet med nedfelt plastsluk, svakt fall.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eldre innredning og konstruksjon. Material/symptom: Full ombygning / oppgradering bør påregnes.	TG: 3

Varme, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	I stuen i leilighet mot gårdsplassen er det montert luft til luft varmepumpe på veggen. Aggregat er plassert utvendig på ytterveggen i 1. etasje mot gårdsplassen. Resten av bygningen er uten oppvarming.		
	Varmepumpe innvendig i stuen mot gårdsplassen		Utvendig aggregat for varmepumpen
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Varmepumpen var i bruk ved befaringen. Material/symptom: Bør kontrolleres av egen fagmann		TG: 2

Brannslokking, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	Det er montert røkvarslere i himling i 1. etasje og i leiligheten. Pulverapparat i 1. etasje ved toalettene etasjene, samt i 2. etasje ved leiligheten.		
	Røkvarsler		Pulverapparat
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det bør monteres røkvarslere og pulverapparat i alle etasje samt oppholdsrom, spesielt med publikum.		TG: 2

Luftbehandling, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon i bygningen fra byggeåret.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Naturlig ventilasjon hovedsakelig ved åpning av vinduer. Mangler ventilasjon ut av kjøkken og noen toalett / våtrom. Material/symptom: Naturlig ventilasjon av boligen fra byggeåret som ikke tilfredsstiller dagens krav til ventilasjon og utskifting av innvendig luft.
	TG: 2

Elkraft, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	Sikringsskapet plassert i en bod i 2. etasje. Det er ett gammelt åpent skap med skrusikringer. Hovedinntaket er en tykk ledning som henger løst gjennom rommet og går direkte inn i skapet fra fronten. Hovedledningen er dels festet med trår og bøyde spiker. Selve ledningsnettet i bygningen er blending av veldig gammelt og nyere.		
	Ledninger i Ytterste Bryggen		Ledning til lampe i Innerste Bryggen

	Sikringsskap		Sikringsskap med inntakskabel
	Sikringsskap		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hele skapet med inntak og sikringer virker provisorisk. Det er fare for å ta på ledninger å kuplinger. Material/symptom: Generelt kontroll anbefales på grunn av alder på anlegget og at takstmannens har liten kompetanse på elektrisk anlegg Alt av elektrisk anlegg må byttes ut.		TG: 3

Andre utendørs anlegg - Næringsbygg

Beskrivelse:	Det er bygget en gangbro fra stor gang i 2. etasje og over til bolighuset på naboeiendommen. Innfestet på en side i hovedbygningen med 2 trebjelker som er understøttet med tresøyle ned på bakken. På andre siden ved bolighuset ligger de 2 trebjelkene ned på fjell. På midten er gangbroen understøttet av 2 stålsøyler. Hele konstruksjonen av gangbroen er i treverk og med enkelt rekkverk med store åpninger		
	Gangbro mellom bygningene		Oversiden av gangbro
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkel konstruksjon som virket stabil ved befaringen. Åpninger i rekkverk er for store i forhold til dagens krav, og er farlig for spesielt barn. Material/symptom: Gangbruen er oppbygget slik den fremsto originalt.		TG: 3

Beskrivelse:	På siden mot vest ligger det er stor flytebrygge fra 2017. Oppført i trekonstruksjon og med tredekket. Leider fra hovedbryggen og ned i stål.		
	Flytebrygge		Flytebrygge
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vanskelig å kontrollere da den ligger i vann og er dekket med snø. Virket hel og stabil på overflaten ved befaringen. Material/symptom: Foreta nærmere kontroll senere på året uten snø.		TG: 1

Bygning, generelt - Næringsbygg		
Beskrivelse:	Tidligere fiskebruk som er litt påbegynt ombygning til kulturhus / konserter / utstillinger innvendig. Oppført i 2 etasjer samt 2 separate loftsetasjer. Dels åpen konstruksjon under bygningen	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningen trenger generelt omfattende oppgradering og vedlikehold innvendig og noe utvendig.	TG: 2

Tilstandsvurdering for Sjøbod

Bygning, generelt - Sjøbod		
Beskrivelse:	Oppført i en etasje og med to utvendige innganger til separate lagerrom. Fundamentert med Støpt ringmur ned på bakken. Yttervegger i reisverk med stående malt panel utvendig. Antatt trebjelkelag i etasjeskiller. Yttertak i enkel trekonstruksjon som er tekket med rustne stålplater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningen er gammel og i generelt dårlig stand. Dels glissen konstruksjon samt knuste ruter. Råte og dels dårlig treverk. Rustne takplater og beslag. Material/symptom: Trenger full renovering / oppgradering. Eventuelt sanering og full gjenoppbygging.	TG: 3

Utskriftsdato: 30.11.2022

Eiendomskart for eiendom 1865 - 47/135//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 076,20 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7561495,9	**Øst**	486168,2	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7561499,43	486142,08	4 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,63	
2	7561491,27	486150,37	4 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,63	
3	7561492,71	486156,54	4 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,34	
4	7561499,27	486165,12	4 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,80	
5	7561510,2	486151,98	4 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,09	
6	7561542,78	486149,97	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,11	
7	7561500,64	486179,1	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	51,23	
8	7561486,4	486188,61	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,12	
9	7561481,91	486191,38	36 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	5,28	
10	7561468,33	486174,71	36 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	21,50	
11	7561465,35	486155,63	36 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	19,31	
12	7561481,87	486139,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	23,03	
13	7561542,31	486142,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	62,07	

Norkart AS

Adresse:
meglerpakke@norkart.no

Utskriftsdato:
01.12.2022

Formuesverdi

Kommunenr.	1865	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	135	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Risholmen 28, 8320 SKROVA								

Informasjon om formuesverdi

Det foreligger ikke opplysninger om formuesverdi i Skatteetatens register	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ISHAHLTOMTA	Beregnet areal	2076.2
Etablert dato	28.07.1964	Historisk oppgitt areal	2353
Oppdatert dato	06.12.2017	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	06.12.2017 06.12.2017	 O-91/1980		 47/1, 47/135, 47/200
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	14.07.2015 16.07.2015	 O-58/2015	Tinglyst 13.08.2015	47/135 (-232,3), 47/301 (232,3)
Endre egenskaper Annen forretningstype	23.03.2012 23.03.2012	 Sentralpunkt flyttet		47/135
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	15.07.2009 09.03.2010	O-60/2009		47/1, 47/1/296, 47/1/305, 47/135
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Kart- og delingsforretning	15.07.2009 09.03.2010	O-60/2009 M-2009113	Tinglyst 17.03.2010	47/1 (-511,4), 47/282 (511,4), 1865-47/1/305 (Tidligere festegrunn) 47/1/296, 47/135
Skylddeling Skylddeling	28.07.1964			47/1, 47/135

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7561495.9	486168.2		Ja	2076.2	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BOLSØY METTE F020170*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ENGELØYVEIEN 738 8289 ENGELØYA	Bosatt (B)
AASJORD HUGO F270355*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ENGELØYVEIEN 738 8289 ENGELØYA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Risholmen 28

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8320 SKROVA	Kirkesogn	10070101 Svolvær
Grunnkrets	106 SKROVA	Tettsted	
Valgkrets	9 SKROVA		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	189752687		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	
2	189752679		Driftsb. fiske/fangst/oppdr (244)	Tatt i bruk (TB)	
3	189752679	1	Ombygging	Rammetillatelse (RA)	25.08.2014

1: Bygning 189752687: Naust båthus sjøbu (183), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	41
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	41
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.03.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Risholmen 28	-	47/135	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	41	41	0	0	0

2: Bygning 189752679: Driftsb. fiske/fangst/oppdr (244), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	950
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	950
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	470
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		01.12.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Risholmen 28	-	47/135	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	0	230	230	0	0	0
H02	0	0	250	250	0	0	0
H01	0	0	470	470	0	0	0

3: Bygningsendring 189752679-1: Ombygging, Rammetillatelse 25.08.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	950
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	950
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1400
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.08.2014	28.08.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	47/135	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	0	230	230	0	0	0
H02	0	0	250	250	0	0	0
H01	0	0	470	470	0	0	0

Vågan Kommune
Adresse Rådhuset, 8305
Telefon 75 42 00 00

Utskriftsdato: 02.12.2022

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup Kjelde: Vågan Kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1865 **Gardsnr.:** 47 **Bruksnr.:** 135
Adresse: Risholmen 28, 8320 SKROVA
Referanse: 211/3000625/3-22-0937 Aasjordbruket, Skrova

Vatn	Eigedomen er tilknytta offentleg nett. Eigedomen har vannmåler
Avløp	Eigedomen er tilknytta privat nett.
Veg	Eigedomen har ikkje opparbeida veg.
Pålegg	Tilknytningsforhold ikkje vurdert.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Vågan Kommune
Adresse Rådhuset, 8305
Telefon 75 42 00 00

Utskriftsdato: 06.12.2022

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt Kjelde: Vågan Kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1865 **Gardsnr.:** 47 **Bruksnr.:** 135
Adresse: Risholmen 28, 8320 SKROVA
Referanse: 211/3000625/3-22-0937 Aasjordbruket, Skrova

Kommunalt standardgebyr for eigedommar som det er bygd på, og som er knytt til kommunalt/interkommunalt tenestetilbod

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Vatn	Abonnementsgebyr kr 2 255, forbruk kr 19 pr m3 (kubikk) inkl. mva	
Avløp	Ekstern leverandør	
Renovasjon	Ekstern leverandør	Lofoten Avfallsselskap IKS
Slamtømming	Ekstern leverandør	
Eigedomsskatt		5875

Vassmålar: Ja

	Dato	m3
Sist avlesen	13.01.2022	12870

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Vågan Kommune
Adresse Rådhuset, 8305
Telefon 75 42 00 00

Utskriftsdato: 06.12.2022

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Restansar og legalpant Kjelde: Vågan Kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1865 **Gardsnr.:** 47 **Bruksnr.:** 135
Adresse: Risholmen 28, 8320 SKROVA
Referanse: 211/3000625/3-22-0937 Aasjordbruket, Skrova

Ubetalte gebyr og eigedomsskatt

Det finst ingen ubetalte gebyr eller skyldig eigedomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finst ikkje inkassokrav/legalpant på eigedomen.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Vågan Kommune
Adresse Rådhuset, 8305
Telefon 75 42 00 00

Utskriftsdato: 08.12.2022

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Planstatus Kjelde: Vågan Kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1865 **Gardsnr.:** 47 **Bruksnr.:** 135
Adresse: Risholmen 28, 8320 SKROVA
Referanse: 211/3000625/3-22-0937 Aasjordbruket, Skrova

Status reguleringsplan	
Planen er vedlagt	Ja
Eigedomen ligg i regulert område	Ja
Namn på plan	Skrova Øst
Reguleringsføremål	Fiskebruk - industri

Eksisterer det igangsett planlegging som vedkjem eigedomen: Ja

Vedlegg
3 vedlegg

Kommentar
Eiendommer ligger i areal regulert til fiskebruk industri i gjeldende reguleringsplan, Skrova Øst (planID.83). For arealet regulert til fiskebruk - industri tillates det oppføring av bygninger og kaier for fiskemottak og tilvirkning/lager av fiskeriprodukter. Kommunen utarbeider områderegulering for Skrova, med tentativ ferdigdato høsten 2023. Eiendommen er foreløpig regulert til kombinert bebyggelse og anlegg, med formålene næring, bolig, fritidsbebygelse, vei, kai, etc.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

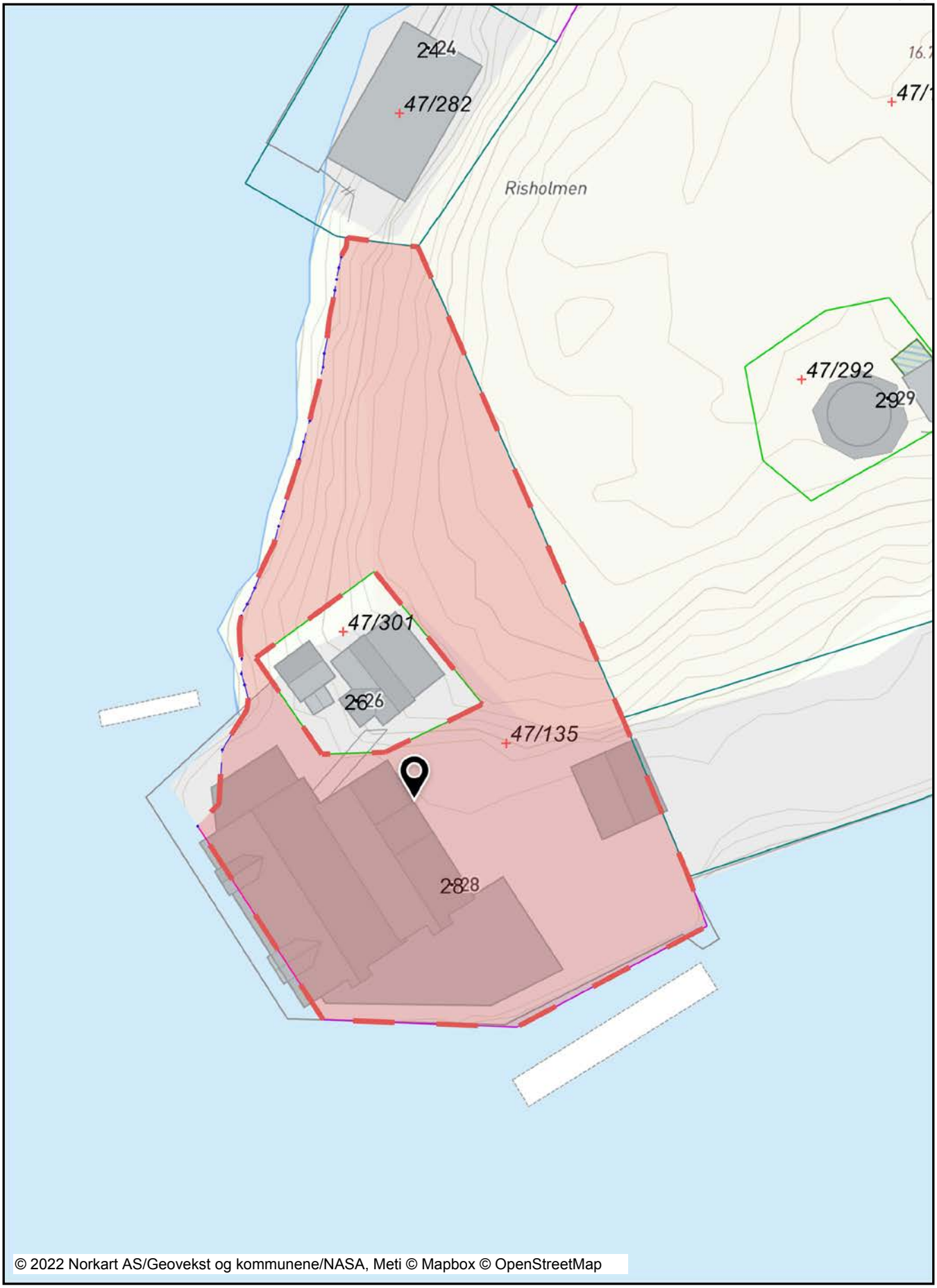
Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

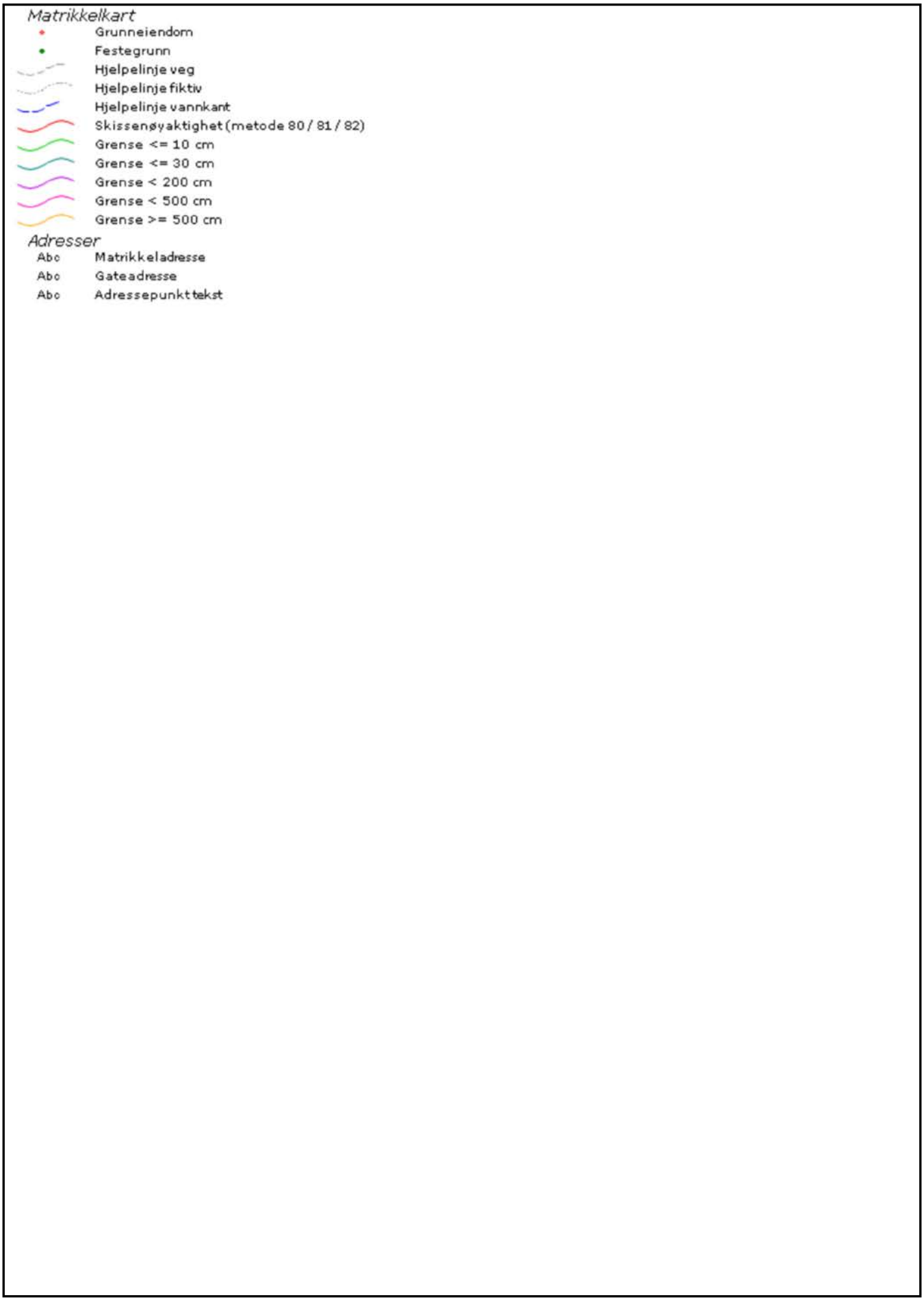
Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Kartutsnitt Gbn 47/135

Dato: 06.12.2022 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 35N



Tegnforklaring



Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1865 - VÅGAN
Gårdsnummer:	47
Bruksnummer:	135

Utskriftsdato/klokkeslett:	06.12.2022 kl. 13:13
Produsert av:	Viggo Torkildsen
Attestert av:	Vågan kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	ISHAHLTOMTA
Etableringsdato:	28.07.1964
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 47 / 135	2 076,2 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		270355	AASJORD HUGO		ENGELØYVEIEN 738 8289 ENGELØYA	1 / 2
Hjemmelshaver		020170	BOLSØY METTE		ENGELØYVEIEN 738 8289 ENGELØYA	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7561496	486168		2 076,2 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	14.07.2015	Tinglyst	13.08.2015	1865rir	16.07.2015
Oppmålingsforretning	O-58/2015	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1865 - 47/135	-232,3	
		Mottaker	1865 - 47/301	232,3	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Endre egenskap	23.03.2012			1865rir	23.03.2012
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1865 - 47/135	0	
	Sentralpunkt flyttet				
Skyldeling	28.07.1964				
Skyldeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1865 - 47/1	0	
		Mottaker	1865 - 47/135	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	06.12.2017			1865rir	06.12.2017
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1865 - 47/1	0	
	O-91/1980	Berørt	1865 - 47/135	0	
		Berørt	1865 - 47/200	0	
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	15.07.2009	Tinglyst	17.03.2010	1865rir	09.03.2010
Kart- og delingsforretning	O-60/2009	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1865 - 47/1	-511,4	
	M-2009113	Mottaker	1865 - 47/282	511,4	
		Tidligere festegrunn	1865 - 47/1/305	0	
		Berørt	1865 - 47/1/296	0	
		Berørt	1865 - 47/135	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	15.07.2009			1865rir	09.03.2010
Feilretting Feilføring	O-60/2009				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1865 - 47/1	0
Berørt	1865 - 47/1/296	0
Berørt	1865 - 47/1/305	0
Berørt	1865 - 47/135	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Risholmen	1212	28			Grunnkrets	0106	SKROVA	Nei
						Stemmekrets:	9	SKROVA	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10070101	Svolvær	
				7561481	486166	Postnr.område:	8320	SKROVA	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	189 752 679	Bebygd areal:	470	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	950	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7561479 Øst: 486154	Bruksareal totalt:	950	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Driftsb. fiske/fangst/oppdr	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	0	0	230	230	0	0	0	0	0
H02	0	0	250	250	0	0	0	0	0
H01	0	0	470	470	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1212 Risholmen 28		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	47/135

Bygningsnr: 189 752 679
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7561479 Øst: 486154
Bygningsendringskode: Ombygging
Bygningstype: Driftsb. fiske/fangst/oppdr
Næringsgruppe: Overnattings- og serveringsvirksomhet
Bygningsstatus: Rammetillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	1 400	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:		25.08.2014
Bruksareal annet:	950	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	950	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					
Alternativt areal:	0					
Alternativt areal 2:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	0	0	230	230	0	0	0	0	0
H02	0	0	250	250	0	0	0	0	0
H01	0	0	470	470	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	47/135

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	270355	AASJORD HUGO		ENGELØYVEIEN 738 8289 ENGELØYA

Bygningsnr: 189 752 687
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7561493 Øst: 486180
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Naust båthus sjøbu
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

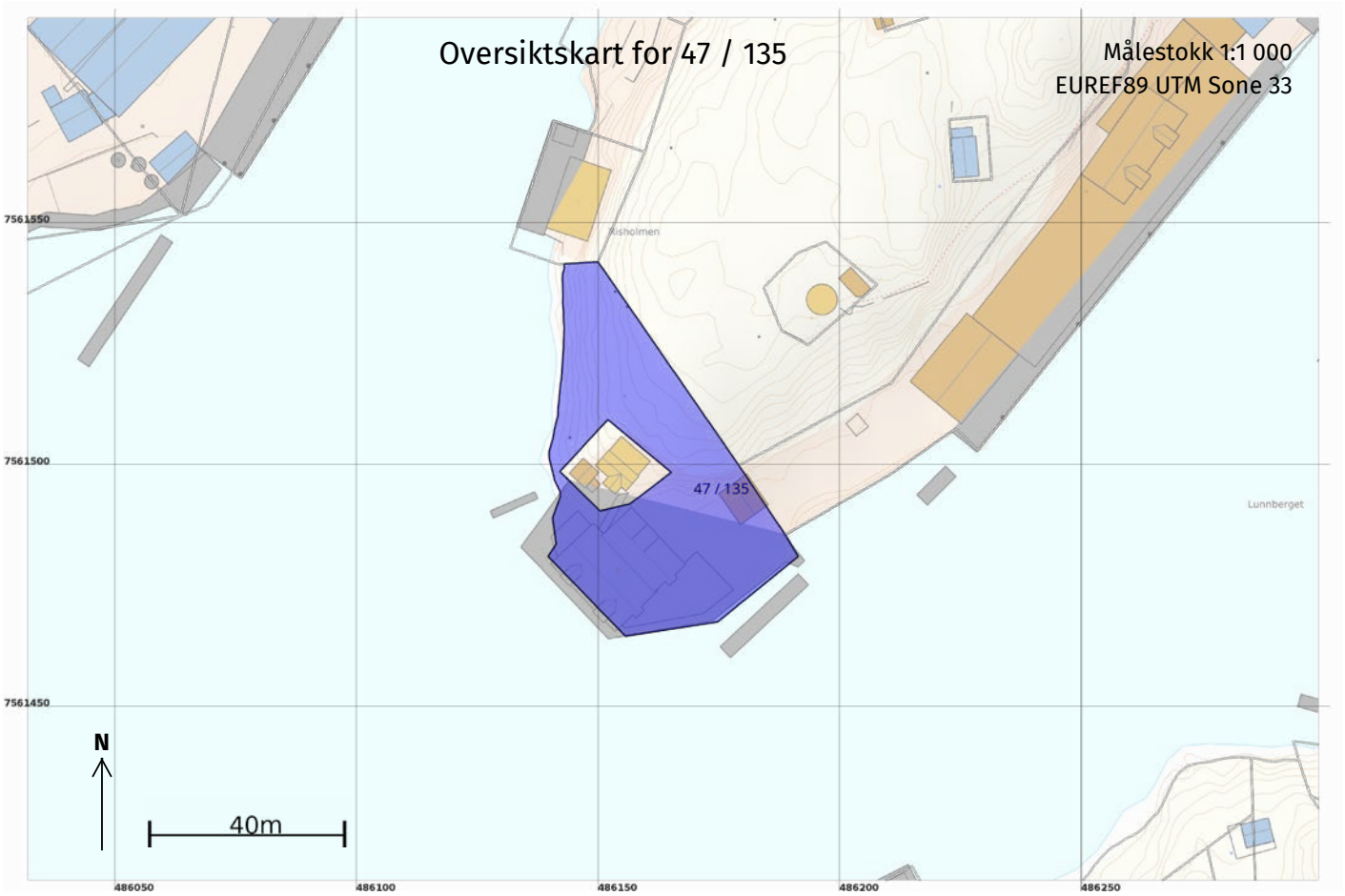
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	41	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	41	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					
Alternativt areal:	0					
Alternativt areal 2:	0					

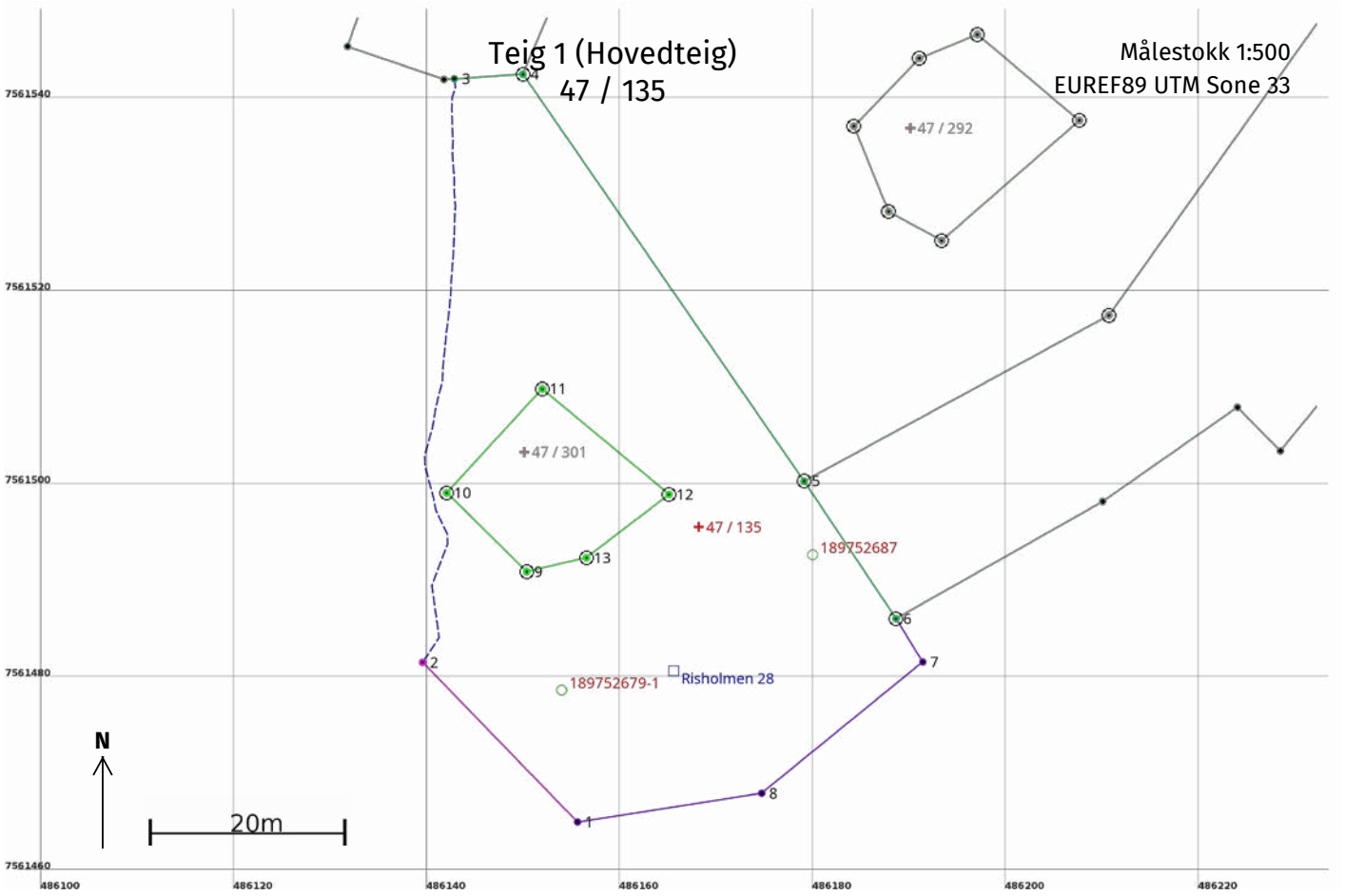
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	41	41	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1212 Risholmen 28		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	47/135


Oversiktskart for 47 / 135
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
7561550
7561500
7561450
47 / 135
Risholmen
Lunnberget
N
40m
486050
486100
486150
486200
486250


Teig 1 (Hovedteig)
47 / 135
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
+47 / 292
+47 / 301
+47 / 135
189752687
189752679-1
Risholmen 28
N
20m
7561540
7561520
7561500
7561480
7561460
486100
486120
486140
486160
486180
486200
486220

Areal og koordinater

Areal: 2 076,2 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7561496 **Øst:** 486168

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7561465,35	486155,63	Jord 23,03	Annet grensemerke	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	7561481,87	486139,59	 62,07	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	24 Digitalt stereoinstrument	200 200	
3	7561542,31	486142,88	 7,11	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	7561542,78	486149,97	Fjell 51,23	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
5	7561500,64	486179,10	Fjell 17,12	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
6	7561486,40	486188,61	Fjell 5,28	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
7	7561481,91	486191,38	Jord 21,50	Annet grensemerke	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
8	7561468,33	486174,71	Jord 19,31	Annet grensemerke	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	

Grensepunkt / Grenselinje **Indre avgrensing 1**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
9	7561491,27	486150,37	Mur 11,63	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
10	7561499,43	486142,08	Fjell 14,63	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
11	7561510,20	486151,98	Fjell 17,09	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
12	7561499,27	486165,12	Fjell 10,80	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
13	7561492,71	486156,54	Fjell 6,34	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	

Utskriftsdato: 30.11.2022

Ortofotorapport for eiendom 1865 - 47/135//



2021



2015



2009



2009



2004


20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Plan ID: 83

Reguleringsplan for



SKROVA ØST

REGULERINGS-BESTEMMELSER

PlanID: 83

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANEN "SKROVA ØST" DATERT 26.06.90, REVIDERT 07.12.90

§ 1
GENERELT

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

1.2 Den viste skiltplan for Øraveien, vedrørende vikepliktsforhold må behandles som egen sak og godkjennes av formannskap og Vegsjefen i Nordland for å være gyldig.

§ 2
FELLES BESTEMMELSER

2.1 I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsplan i M=1:500. Foruten bebyggelse skal angis; Nabotomt/bebyggelse, forstøtningsmurer, gjerder, evt. kaifront, evnt. parkeringsareal, terrengmessig behandling m/høydeangivelse, koordinathenvisning og nordpil.

2.2 Parkering
Bygningsrådet bør oftere enn ellers dispensere fra parkeringsvedtektenes krav til parkeringsarealer ut fra de noe spesielle forhold (liten biltetthet, ingen gjennomgangstrafikk osv.)

2.3 Bygningsrådet skal påse at bebyggelsens form, fasade, propo sjoner, vindusinndeling og synlige materialer harmonerer innbyrdes og med den omgivende bebyggelse.

2.4 Takvinkel bør være minst 30 ^{o}

2.5 Skilting
Bygningsrådet skal godkjenne skilt som er synlig fra offentlig trafikkområde og som er større enn 1,5 m^2.

2.6 Privatrettslig avtaler i strid med planen er forbudt.

2.7 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

2.8 Tomteutnyttelse, etasjer: se plankartet



07RW011J/BRAD90

§ 3
B1-B10 OMRÅDER FOR BOLIGER

3.1 I områdene kan bygges bolighus med tilhørende garasje og uthus.

§ 4
FK1 OMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR

4.1 I området kan oppføres bygninger for forretning- og/eller kontorvirksomhet.

4.2 Det kan innredes boligenheter i 2. etasje.

4.3 Bebyggelsen bør plasseres i formålsgrensa mot Havneveien.

§ 5
M1 OMRÅDE FOR BLANDET FORMÅL BOLIGER OG NAUST/SJØHUS

5.1 I området kan oppføres bygninger for bolig og naust/sjøhus hver for seg eller i kombinasjon.

5.2 Bygningsrådet skal ved byggesaksbehandling påse at områdets spesielle miljø ikke blir ødelagt.

5.3 Plan- og bygningslovens § 70 avstand fra annen bygning og nabogrense gjelder ikke for område M1.

§ 6
M2 OMRÅDE FOR BLANDET FORMÅL BOLIGER/FISKERISERVICE

6.1 I området kan oppføres boliger eller bygninger/bryggehus/ kaier for fiskeriservice.

6.2 Bryggehus kan ha bolig i 2. eller 3. etasje.

§ 7
T1-T6 TRAFIKKOMRÅDER

7.1 Vegsystemet og havn skal være som angitt i planen.

T1= fergeleie, T2= off. havn, T3= off. adkomst til sjø, båtopptrekk m.v, T4= småbåthavn, T5= parkering, T6= snuplass, midl. parkering.

7.2 Øraveien forbi område M1, klemt mellom berget og bebyggelsen er for smal til å passe inn i noen standard vegklasse. Den bør dog bevares da den er med på å gi stedet karakter. Det er derfor avsatt areal til møteplass ved T3. det bør også skiltes som vist i planen. NB: Egen skiltplan må godkjennes av formannskap og vegsjef.

§ 8
Fr1-Fr5 FRIOMRÅDER

8.1 Områdene skal være tilgjengelig for allmenheten og skal ikke bebygges.

8.2 Områdene kan bearbeides terrengmessig.

8.3 Områdene Fr 1 og Fr 2 er å betrakte som en utvidelse av tilgrensende friområder i reguleringsplanen "Ørhaugen" stadfestet 02.07.76.

§ 9
S1 SPESIALOMRÅDE
MOLO/TEKNISK ANLEGG

9.1 Området er avsatt til molo og tilhørende anlegg.

§ 10
S2-S5 SPESIALOMRÅDER
FISKEBRUK - INDUSTRI

10.1 I områdene kan oppføres bygninger og kaier for fiskemottak og tilvirking/lager av fiskeriprodukter.

10.2 Tomt 47/135 lengst sør på Risholmen har ikke adkomst til offentlig eller felles veg. Denne plan hjemler kun adkomst fra sjø for denne tomta.

§ 11
S6 - S8 SPESIALOMRÅDER
FRILUFTSOMRÅDER

11.1 Områdene skal nyttes som friluftsområder for allmenheten og skal ikke bebygges eller bearbeides.

11.2 Områdene S6 og S7 utgår av planen.

Plan ID: 83

§ 12
FAREOMRÅDER
Hvit/grøntstriplet signatur.

12.1 Området inngår bruksmessig som en del av friluftsområdet.

12.2 Horisontal sikkerhetsavstand fra ytterste strømførende kabel er 10 m.

§ 13
FELLESOMRÅDER

13.1 Felles adkomst.
Områdene som er merket med tett, skråstilt skravur og grå farge, skal nyttes som felles adkomst for de eiendommer som grenser til områdene.

13.2 Det er avsatt plass til "felles adkomst" fra "T6" til spissen av Kuholmen. Denne skal kunne være adkomst til området sørligst på Kuholmen og sjøområdet utenfor.

13.3 Felles lekeplass.
Område merket FL1 er "felles lekeplass" for områdene B8 - B10.

Utarbeidet ved teknisk etat 26.06.90 RW
Revidert 07.12.90 RW

Plan ID: 83

KOMMUNESTYRET I VÅGAN

VÅGAN KOMMUNE. REGULERINGSPLAN/ENDRING
FOR Skrova øst

I medhold av § 27-2 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 har Vågan kommunestyre i møte den **22.5.91, sak 42/91** vedtatt disse reguleringsbestemmelser i tilknytning til ovenfornevnte reguleringsplan.

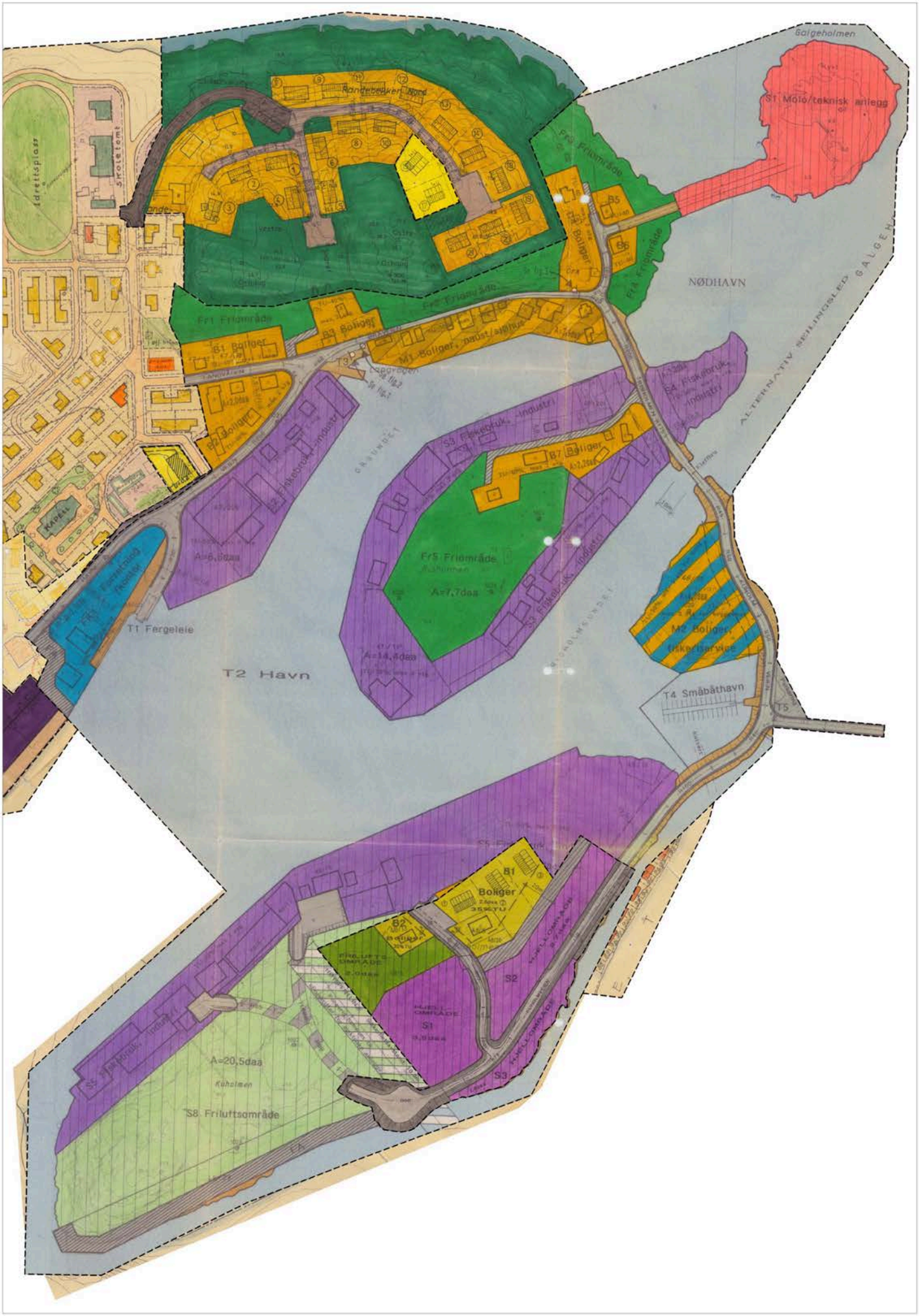
VÅGAN KOMMUNE

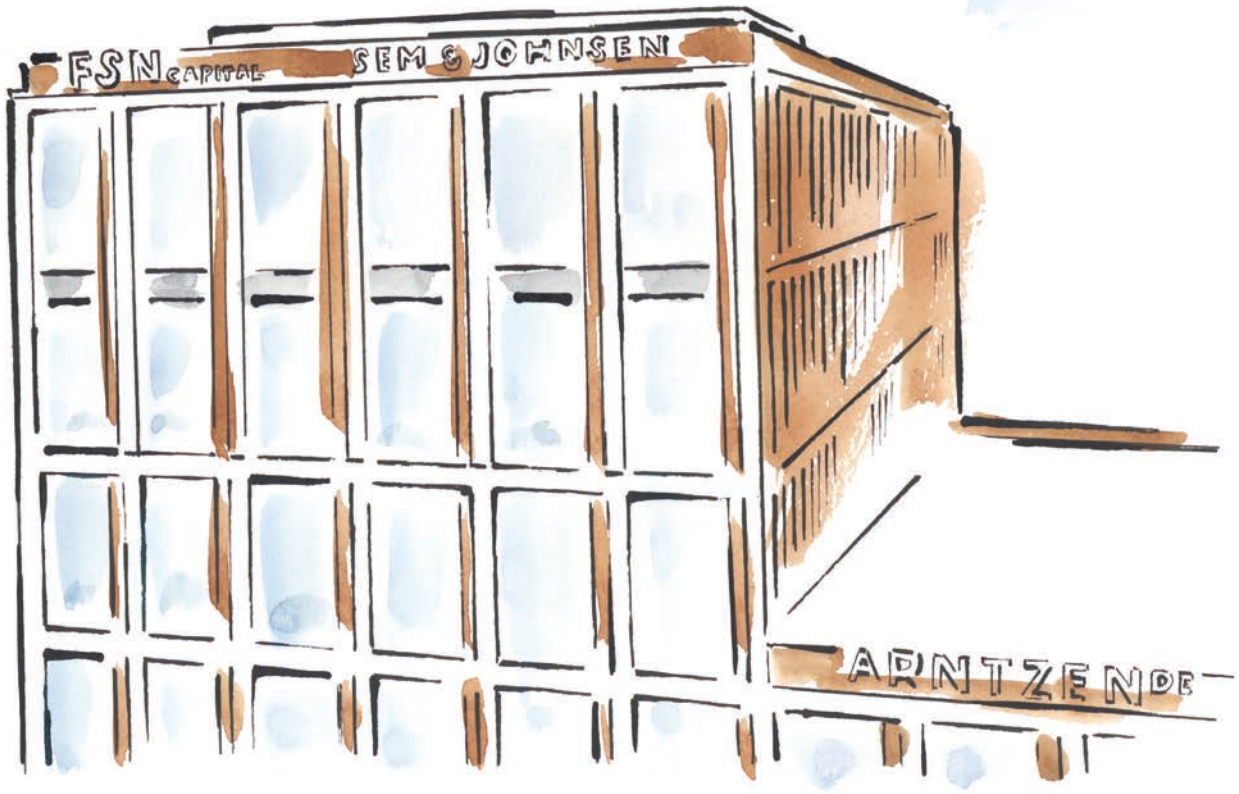
Steinar Molvik
ordfører

for Leif Finsveen
teknisk sjef

REGULERINGS-BESTEMMELSER

SKROVA ØST


Galgeholmen
S1 Moto/teknisk anlegg
Fr6 Friområde
B5
B6
Fr4 Friområde
NØDHAVN
ALTERNATIV SEILINGSLED GALGEH
Randebekken Nord
Idrettsplass
Skoletomt
Fr1 Friområde
B1 Bolger
B3 Bolger
Fr2 Friområde
M1 Bolger, naust/sjøhus
T3
Fr3 Friområde
B4 Bolger
A=2,0daa
F1 Fiskebruk-industri
A=6,6daa
KAPELL
S3 Fiskebruk-industri
B7 Bolger
A=7,2daa
F4 Fiskebruk-industri
Fr5 Friområde
A=7,7daa
A=14,4daa
M2 Bolger, fiskerihavn
T1 Fergeleie
T2 Havn
T4 Småbåthavn
T5
B1
Bolger
B2
S2
S1
S3
A=20,5daa
Kuholmen
S8. Friluftsområde



Om Sem & Johnsen

Telefon: 22 83 01 00
E-post: post@sem-johnsen.no

Sem & Johnsen er ledende innen eiendomsmegling av de mest attraktive eiendommene i Oslo og Bærum, og omsetter totalt over 2500 boligeiendommer årlig. I 2016 var Sem & Johnsen mestomsettende megler i prisklassen 10 millioner og oppover i de vestlige bydeler.

Meglerne våre har lang fartstid i bransjen og vi stiller strenge krav til utdanning og kunnskap om områdene hvor vi tilbyr våre tjenester. Etter mange år i bransjen har Sem & Johnsen Eiendomsmegling et stort nettverk av boligkjøpere og profesjonelle aktører. Vi omsetter mange kostbare eiendommer – også utenom det åpne markedet.

Vår portefølje av eiendommer består av boliger i mellom- og høyprissegmentet i Oslo vest og Bærum øst. Men vi formidler også attraktive eiendommer i andre deler av Oslo, fritidseiendommer på fjellet og ved sjøen, samt utviklings- og næringseiendommer for og til profesjonelle aktører.



Marius Berger

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

Kontaktdetaljer:
Telefon: 413 01 283
E-post: mab@sem-johnsen.no

Ansvarlig megler
Marius Berger
Eiendomsmegler MNEF / Partner
413 01 283

mab@sem-johnsen.no

Meglerkontor
Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
Ruseløkkveien 30, 0251 OSLO

Postboks 1613 Vika, 0119 OSLO

22 83 01 00
post@sem-johnsen.no

Org nr 998387361
© Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS|
sem-johnsen.no