

# Verditakst Brandal fiskerihavn

Matrikkel: **Gnr 40: Bnr 307**  
Kommune: **1517 HAREID KOMMUNE**  
Betegnelse: **Brandal fiskerihavn**  
Adresse: **Brandal, 6062 BRANDAL**



Dato befaring: 20.11.2020  
Utskriftsdato: 24.11.2020  
Oppdrag nr: 5209099

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**

Norconsult AS  
Retirovegen 4, 6019 ÅLESUND  
Telefon: 70 17 05 00

**Sertifisert takstmann:**

Arnt-Ove Roald  
Telefon: 91156309  
E-post: arnt-ove.roald@norconsult.com  
**Rolle: Uavhengig takstmann**



## Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

## Egne forutsetninger

Verdivurdering er bygget på den kjennskap takstmannen har til omsetning av eiendommer i området. Eiendommen er besiktiget ved en enkel visuell gjennomgang. Det er ikke foretatt spesielle undersøkelser med hensyn til evnetuelt skjulte feil eller mangler eller andre bygningsmessige feilkonstruksjoner. Taksten er derfor ikke en tilstandsrapport. Herav kan forekomme forhold ved eiendommen som ikke fremkommer i takstrapporten. Det er ikke foretatt oppmålinger.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil, mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor. Det er forutsatt at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene, og at brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Kystverket Midt-Norge
<b>Takstmann:</b>	Arnt-Ove Roald
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 20.11.2020. - Arnt-Ove Roald. Siv.ing. bygg. Takstmann MNTF. Tlf. 911 56 309

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Brandal fiskerihavn

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1517 HAREID Gnr: 40 Bnr: 307
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 699,7 m <sup>2</sup> Arealkilde: Norges Eiendommer
Hjemmelshaver:	Hareid kommune, Rådhusplassen 5, 6060 HAREID
Adresse:	Brandal fiskerihavn
Kommentar:	Eiendommen til Kystverket er pr dato ikke registrert med eget gnr/bnr. Kystverket opplyser at moloer i slike fiskerihavner normalt fikk landfeste med rett til adkomst og transport gjennom grunneiererklæringer/kontrakter. For denne havna er ikke erklæring/kontrakt fremlagt, fordi det ble ansett som tilstrekkelig at Hareid kommune ervervet områder for landfeste, og regulerte havneområdet til fiskeriformål. Kystverket er ikke hjemmelshaver på 40/307, men har bruksrett til mologrunnen.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	23.11.2020		Innhentet	2	Ja
Kommuneplan/ reguleringsplan	20.11.2020		Innhentet	2	Ja
Brev fra Kystverket v/ Arne N Lyså		Udatert	Innhentet	2	Ja
Notat fra Kystverket v/ Ivar Sigbjørn Lindås	25.10.2020		Innhentet	2	Ja
Molorapport	28.06.2006		Innhentet	8	Ja
KYD planhefte	01.07.1988		Innhentet	18	Ja
Utskrift fra møteboka til Hareid kommunestyre	23.01.1986		Innhentet	19	Ja
Taksrapport	15.05.2019		Innhentet	6	
Norges Eiendommer	23.11.2020		Innhentet	3	Ja

## Mandat

Mandat / formål med denne takstrapporten er ansettelse av markedsverdi for Brandal fiskerihavn, slik denne eiendommen fremstod ved befaringen.

## Eiendomsdata / Konstruksjoner

Eiendommen består av molo sør av sprengstein/naturstein/blokkstein, lende ca 100 m, med dekke, brystning og trapp i betong. Eier er Kystverket, jf planhefte 2176 Brandal.

Bruksrett til hele mologrunnen vil også følge moloen, jf kommunestyrevedtak av 23.01.1986.

Mudring/utdyping i havn ble utført i 1978-79.

Molo nord ble bygget i flere omganger fra 1955 til 1987 og har nå lengde ca 150 m, men er ikke med i denne rapporten som del av angjeldende eiendom. Kai tilhører heller ikke eiendommen.

Slipp ved molo sør i havna er opplyst å ikke tilhøre eiendommen. Eiendomsgrenser på kart fra Ambita Norges Eiendommer viser at slipp er del av grunnen på gnr/bnr 40/307, og dermed del av eiendommen tilhørende Hareid kommune. Kystverket har moloen og bruksrett til mologrunnen.

Flytebryggeanlegg er utlagt fra moloen, tilhører ikke eiendommen. I nevnte Notat fra 15.10.2020 er beskrevet: "... andre eiendomsrettslige problemstillinger .... faller utenfor avhendingen. .... så lenge disse ikke strider mot Kystverkets rettigheter (anm: molo og bruksrett til hele mologrunnen)"

## Formål / anvendelse

Eiendommen ble etblert som fiskerihavn. Brukes i dag i hovedsak av hobbyfiskere/småbåteiere.

## Beliggenhet og påkjenninger.

Havn er beliggende i Brandal sentrum, på østsiden av Hareidlandet, åpent mot Sulafjorden/Breisundet i øst og nord. Utsatt for tidvis ekstreme bølgepåkjenninger.

Beliggende ved skipsleia. Kjøretid til Ørsta/Volda flyplass Hovden er ca 45 min. Har alle servicefunksjoner i nærheten.

## Vann og avløp. Strøm.

Strøm og utelys er ført frem langs molo.

## Grunnforhold. Dybder. Arealer.

Molo er oppført på antatt naturlig bunn av sand.

## Miljø og forurensing

Ingen kjente forurensninger eller forurensningskilder.

## Vern og kulturminne

Ingen kjente.

## Adkomst

Adkomst til molo er fra asfaltert gate i Brandal sentrum.

## Områdene rundt

Rundt havn er i hovedsak boligbebyggelse, noen naust innenfor moloer.

## Kommuneplan/kommunedelsplan

Vedlagte reguleringsplan/kommunplan angir to mindre næringsområder i tilknytning til moloer, pluss område for fritidsbebyggelse hvor naust er oppført ved molo sør. Planen angir faresone/flomfare for havnen.

## Forsikringsforhold

Eiendommen er ikke forsikret.

## Tilstand

Tilstand er vurdert ved enkel visuell besiktigelse. Stedvis er registrert indikasjon på mindre bevegelser i steinplastring på utside av moloer. Videre er registrert sprekker i betongkonstruksjon i brystning og dekke.

## Eiendomsmarked / potensiale

Kommunplan viser at havn er registrert som faresone for flom, kan bety at eventuell økt/ny (nærings-)aktivitet i/ved havna vill bli gjenstand for ekstra vurderinger fra kommunen.

Sunnmøre og regionen har vært preget av sterk fiskeri-, fiskeforedlings- og verftsbransje. Med endring i fiskeri til mindre antall og mye større fiskefartøy, er slike havner ikke like aktuelle lenger som fiskerihavn, og denne endringen antas å være varig. Derfor antas at tidvis oppganger i fiskeindustrien likevel vil gi liten effekt her da fiskeri er ute. Ytterligere/annen næringsutvikling i havna kan være aktuelt.

Vurderes utvikling i økonomie og marked i en større sammenheng, har siste tiders problemer i finans, oljebransjen og pandemien gitt negativ effekt på eiendomsmarkedet, med lavere aktivitet både i leie- og transaksjonsmarkedet, og med lavere kjøpekraft i befolkningen.

Der er i dag betydelig aktivitet av småbåter i havna. Tilgjengelige plasser for småbåter kan økes betydelig.

Beliggenhet kan være attraktiv, men er også utsatt for ekstreme påkjenninger fra vind og bølger. Derfor er aktiviteter helt/delvis avhengige av at moloene består og holdes vedlike.

Vi anser at eiendommen videre fremover eventuelt vil kunne selges eller leies ut i forbindelse med næringsaktiviteten, småbåtaktivitet eller turisme med normalt gode priser/leieinntekter.

## Konklusjon / verdi

Som et underordnet moment for å ansette markedsverdien er vurdert den tekniske verdi i form av normale byggekostnader i dag for tilsvarende moloer/kaier/konstruksjoner, med fradrag for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser m.m.

Verdi i tomt tillegges normalt i en verdivurdering. Her inngår imidlertid ikke tomt, men molo sør og bruksrett til hele grunnen til denne moloen, for adkomst, transport, vedlikehold.

Viktigst i verdivurderingen blir herav hvilke interessenter som kan være villige til å kjøpe eiendommen, dvs stat, fylke, kommune, lag/foreninger, firma/næringsdrivende eller private, og hvordan disse kan bedømme attraktivitet, beliggenhet, markedspotensielle m.m. i forhold til hvilken anvendelse de kan gjøre av eiendommen.

På denne bakgrunn vurderes markedspris som eiendommen antas å kunne omsettes for i dagens marked til:

kr 220.000,-

ÅLESUND, 24.11.2020



Arnt-Ove Roald  
Siv.ing. bygg. Takstmann MNT  
Telefon: 70 17 05 00

## Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget



Slip (Bilde fra 22.11.2018)



Slip



(Bilde fra 22.11.2018)



Utside av molo, i retning mot sør.



Betongplate ved ende molo, noe undervasket



Bilde fra ende av molo.



Trapp til flytebryggeanlegg.



Landområde langs Fv.