

# Verditakst Brandal fiskerihavn

Matrikkel:  
Kommune: **1517 HAREID KOMMUNE**  
Betegnelse: **Brandal fiskerihavn**  
Adresse: **Brandal, 6062 BRANDAL**



Dato befaring: 22.11.2018  
Utskriftsdato: 23.01.2019  
Oppdrag nr: 51872684

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**

Norconsult AS  
Retirovegen 4, 6019 ÅLESUND  
Telefon: 70170500

**Sertifisert takstmann:**

Arnt-Ove Roald  
Telefon: 911 56 309  
E-post: arnt-ove.roald@norconsult.com  
**Rolle: Uavhengig takstmann**



Norsk takst



## Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjoner og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmansens 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 eventuelle 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 av tomt/konstruksjoner.

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.

## Rapportdata

<b>Kunde:</b>	Kystverket Midt-Norge
<b>Takstmann:</b>	Arnt-Ove Roald
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 22.11.2018. - Arnt-Ove Roald. Siv.ing. bygg. Takstmann MNTF. Tlf. 911 56 309

## Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Brandal fiskerihavn
-------------------	---------------------

## Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1517 HAREID Gnr: Bnr:
Areal:	Arealkilde: Norges Eiendommer
Adresse:	Brandal fiskerihavn
Kommentar:	Eiendommen til Kystverket er pr dato ikke registrert med eget gnr/bnr. Kystverket opplyser at moloer i slike fiskerihavner har landfeste med rett til adkomst og transport, jf grunneiererklæringer/kontrakter.

## Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	22.11.2018		Innhentet	1	Ja
Kommuneplan/kommunedelsplan	22.11.2018		Innhentet	1	Ja
Norges Eiendommer			Innhentet		

## Mandat

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

## Eiendomsdata / Konstruksjoner

Eiendommen består av molo sør av sprengstein/naturstein/blokkstein, lende ca 100 m, med dekke, brystning, trapp og slipp i betong.  
Molo nord av sprengstein/naturstein/blokkstein har lengde ca 150 m, dekke .....

Byggestart 1955, påkostet deretter i hovedsak i 1959 og 1981, heri ble utført utdyping i havn.  
Kai i havn tilhører ikke eiendommen.

## 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 begge moloer.

## Grunnforhold. Dybder. Arealer.

Moloer er oppført på antatt naturlig bunn av sand.

## Miljø og forurensing

Ingen kjente forurensninger eller forurensningskilder.

## Vern og kulturminne

Ingen kjente.

## Adkomst

Adkomst til moloer er fra asfaltert gate i Brandal sentrum.

## Områdene rundt

Rundt havn er i hovedsak boligbebyggelse, noen naust innenfor moloer. To stk flytebryggeanlegg er utlagt.

## 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 dekke/trapp.

## 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 næringsutvikling i havna kan være aktuelt.

Vurderes utvikling i økonomie og marked i en større sammenheng, har siste nedgang i oljebransjen gitt negativ effekt på eiendomsmarkedet, med lavere aktivitet både i leie- og transaksjonsmarkedet, og med lavere kjøpekraft i befolkningen. Dette anses likevel å ha mindre betydning her lokalt, fordi turisme anses å ha en særstilling.

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

Beliggenhet kan være attraktiv, men 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 eller

småbåtaktivitet, 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. Da her ikke er landarealer i eiendommen, kun landfester med rett til adkomst og transport, settes tomteverdi til null.

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, markedspotensiale 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 450.000,-

ÅLESUND, 23.01.2019



Arnt-Ove Roald  
Siv.ing. bygg. Takstmann MNTF  
Telefon: 70170500



## Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget







