

Takstdato: 20.11.2025



# LANDBRUKSTAKST



**Gården Granås er taksert til kr 6.500.000.-**

**Adresse:**

Vestsidavegen 750  
2162 Brårud

**Matrikkel**

| Gnr. | Bnr. | Snr. | Fnr. | Lnr. | Andel. |
|------|------|------|------|------|--------|
|------|------|------|------|------|--------|

|    |   |  |  |  |  |
|----|---|--|--|--|--|
| 28 | 6 |  |  |  |  |
|----|---|--|--|--|--|

Kommune nr: 3228

Kommune: NES



**Sjekk rapportens gyldighet med QR kode:**

**Rapportansvarlig:**

Brath Eiendom AS

Org nr: 980 662 527 MVA

Telefon 99 639 739

E-post: brath@nsn.no

Østlandet - Innlandet - Trøndelag

Bygningstype:

Stall

Stabbur

**Bygninger på eiendommen:**

Byggeår: 1978 Omtrentlig areal: 330 BRA-i

Byggeår: 1975 Omtrentlig areal: 150 BTA

Byggeår: ca 1925  
Drivhus.



## OM RAPPORTAVSVARLIG FORETAK:

Brath Eiendom AS utfører alle typer landbruks og næringstakster.  
I samarbeid med TAIT, Lovlige Bygg og Takstsentralen kan vi levere alle typer takstopppdrag i hele landet.

Daglig leder og Takstingeniør Jørn Brath har vært sertifisert takstingeniør siden 1994 og er blitt sertifisert i NITO systemet og Norges Eiendomsakademi (NEAK) for følgende takstområder:

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner, oppussingsplaner, budsjetter og boligsalgsrapporter for boliger og fritidseiendommer. Leievurderinger og forvaltning.

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner og vedlikeholdsbudsjetter for landbruk og næring, hele borettslag og sameier samt fredede og verneverdige bygninger.

Skadetaksering, reklamasjonstaksering, naturskadetaksering, taksering av inventar og løsøre og utstedelse av energiattester.

Det tilbys videre bistand ved kjøp og salg av bolig, næring og landbrukseiendommer, bistand ved finansiering og i forsikringsaker/ valg av selskap/ vilkår.



Godkjent takstingeniør MNITO

## ANBEFALTE TILLEGGSUNDERSØKELSER:

Lovligjføring/ byggesak

☐

Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan

☐

Energiattest og radonkontroll

☐

Oppmåling og utarbeidelse av tegninger

☐

El-Kontroll/ El-Takst

☐

Utviklingsplan for gården

☒

Brann og sikkerhetskontroll/ HMS plan

☐

Budsjett for oppussing og vedlikehold

☐

Internkontrollsystem

☒

Omdisponeringer av ressursgrunnlag

☒

**Gården Granås er taksert til kr 6.500.000.-**

Nes 02.12.2025

Jørn Brath Takstingeniør MNITO

SERTIFISERT/TILSLUTTET:



## Markedsanalyse:

### MARKEDSVURDERING:

Taksten konkluderer med en anslått maksimal konsesjonsverdi og en markedsverdi. Det er i siste instans kommunen eller ankeinstanser som fastsetter maksimal konsesjonsverdi.

### MARKEDSVERDI:

Markedsvurderingen skal vise eiendommens antatte salgsverdi as is på taksttidspunktet. Dette er et resultat av vurderingene nedenfor. For bebygde eiendommer er nedre grense for priskontroll kr 3.500.000. Her er markedsverdien vurdert til kr 6.500.000 og maksimal konsesjonsverdi vurdert til ca kr 7.700.000.-

### EIENDOMSVERDI:

Eiendomsverdi er Norges mest brukte statistikkbaserte verktøy for simulering av eiendomsverdier. Eiendomsverdi estimerer ikke verdier direkte på landbrukseiendommer, men det er hentet et utvalg av boliger og/ eller gårdsbruk som er limt inn nedenfor.

### PANTEKURRANS:

Gården oppfattes som et normalt godt pantobjekt. Romslig kurant enebolig, nyere stall for 3 hester. Garasje, stabbur og fin hage med drivhus og fin beplantning. Rimelig sentralt beliggende på Brårud.

### SALGBARHET:

God. Attraktiv gård med hestedrift. Nærhet til tettsted, skole og barnehage.

### UTLEIBARHET:

Ikke vurdert her.

### BYGNINGENES POTENSIALE:

Oppfattes som fullt utnyttet.

### EIENDOMMENS POTENSIALE:

Oppfattes som fullt utnyttet.

### REGULERINGSMESSIGE UTFORDRINGER ELLER MULIGHETER:

Ingen utfordringer eller konkrete muligheter vurdert her.

Det kan bestilles en analyse av gårdens utviklingsmuligheter fra undertegnede.

## Sammenlignbare salg:

### SAMMENLIGNINGSGRUNNLAG



**Landbruks- & Eiendomsverdi** Eiendomsverdi 1 (Boligdel) - and Landbruk: Vestfoldsvegen 126, Rind Rasthus, Hurdal  
Hurdal - Gårdsbruk med strandlinje til Hurdalsjeen. Sjelden mulighet.  
229 m² 8 500 000 kr



**Landbruks- & Eiendomsverdi** Landbruks Eiendom: Gårdsbruksvegen 160, Maura  
Kombinert nærings-/boligbygg. Godt egnet som dyrehotell. Lendig men likevel...  
582 m² 6 750 000 kr



**Landbruks- & Eiendomsverdi** Landbruks Eiendom: Mørkvedsvegen 42B, Vollen  
Søndre Jostedal gård, ideelt småskala landbruk, hest/hundehold, godkjent...  
335 m² 13 000 000 kr



**Landbruks- & Eiendomsverdi** Landbruks Eiendom: Fjellveien 60, Fjell  
Idyllisk beliggende, stort gårdstun. Per d.d. inntekt på kr 25 000,- per mnd...  
219 m² 6 900 000 kr



**TEKNISKE & GRUNNREGULERING I ANDBRUKSMEGLING AS** Tiltaksplan 33, Mørstad  
Ny Pris. Enebolig / småbruk på stor tomt 68,5 mål i naturskjønne omgivelser...  
150 m² 7 995 000 kr



## Premisser:

### PERSONVERN:

Rapporter basert på TakstCom takstsystemer deles ikke med andre aktører, eller lagres i søkbare datasystemer. Det er kun rekvirent/ kunde og den sertifiserte takstingeniøren som har tilgang til rapporten. Vi velger ikke å selge / dele kundedata, da dette lett kan misbrukes ved dataangrep. Dataene lagres trygt hos undertegnende av personvern hensyn. Om en med interesse i takstens konklusjoner ønsker tilgang til originaldokumentet, kan dette gis ved fullmakt fra rekvirent.

### EGNE PREMISER:

#### MANDAT:

Det er bestilt Landbruktakst på nivå 1 VERDIVURDERING. Dette er den enkleste takstformen for landbrukseiendommer. Taksten settes i forhold til Konesjonslovgivningen med prisregulering. Taksten kan benyttes som grunnlag for internt bruk, finansiering og for å fastslå normal salgsverdi for eiendommen slik den framsto på taksttidspunktet.

#### HABILITET:

Takstingeniør Jørn Brath er frittstående og uavhengig uten bindinger til noen som kan ha interesse av takstens utfall og konklusjoner.

#### KOMPETANSE:

Jørn Brath er sertifisert for taksering av Landbrukseiendommer, først i NITO-Takst fra 1995, senere også i Norsk Takst fra 2018. Det er gjennomgått relevant og pålagt etterutdanning i alle år siden førstegangs sertifisering. Videre ble det gjennomgått ny grunnutdanning i landbruktaksering i forbindelse med resertifisering i 2016.

### GENERELLE PREMISER:

Denne rapporten kan kun benyttes av takstingeniører tilknyttet TakstCom og sertifisert i TakstCom for taksering av landbrukseiendommer/ denne type oppdrag. Verdivurderinger er laveste nivå for verdivalidering av eiendom. Bruksområde vil være internt bruk og finansiering. I verdivurderinger foretas det ikke arealkontroll eller tilstandskontroll. Bygningsmassen er kun enkelt beskrevet. Rekvirent/ hjemmelshaver plikter å gjennomgå verdivurderingen og gi tilbakemelding om noe i rapporten ikke stemmer. Rekvirent/ hjemmelshaver er fullt og helt ansvarlig for innholdets riktighet. Verdivurderinger er i stor grad basert på opplysninger fra rekvirent/ hjemmelshaver.

Denne verdivurderingen er ikke egnet som grunnlag for salg av eiendommen. Ved forbrukersalg av eiendommer med boligeiendom/ våningshus og kårboliger gjelder det strenge regler for selgers opplysningsplikt. Denne opplysningsplikten kan først og fremst oppfylles ved utarbeidelse av en SALGSRAPPORT med AREALDOKUMENTASJON.

Ønskes mer utfyllende opplysninger til annet bruk kan KOMPLETT VERDITAKST eller TILSTANDSRAPPORT bestilles.

Skal eiendommen endres vil en FORHÅNDSTAKST som viser verdien etter eventuell til- eller påbygging, eventuelt oppussing kunne vurderes.

Skal det ytes byggelån vil en BYGGELÅNSOPPFØLGING anbefales. Ved byggelånsoppfølging er normal prosedyre å starte med en VERDIVURDERING som viser dagens verdi, en FORHÅNDSTAKST som stipulerer ferdig verdi og en BYGGELÅNSOPPFØLGING der takstingeniøren forklarer tilførte verdier og framdrift i prosjektet. Dette gir nyttig sikkerhet for både byggherre og långiver.

#### FÅ MERE UT AV GÅRDEN DIN:

De langt fleste landbrukseiendommer har et betydelig uforløst potensiale både i jord/ skog/ utmarksareal, i bygningsmassen og i andre areal og ressursgrunnlag. Brath Eiendom AS tilbyr økonomisk og teknisk landbruksrådgivning og kan bistå med utarbeidelse av finansieringsplaner, arealplaner, planer for driftsoptimalisering, forvaltningsplaner og utviklingsplaner for bygningsmassen. Det tilbys også bistand til utarbeidelse av HMS og Internkontrollsystemer samt drifts og sikkerhetsanalyser i denne sammenheng. Kontakt eventuelt Jørn Brath på [brath@nsn.no](mailto:brath@nsn.no) eller tlf. 99 639 739.



## Eiendomsopplysninger:

|                                        |                                               |                                          |      |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------|------|
| Gnr:                                   | 28                                            | Bnr:                                     | 6    |
| Adresse:                               | Vestsidavegen 750                             |                                          |      |
| Postnr/ sted:                          | 2162                                          |                                          |      |
| Område/ bydel:                         | Brårud                                        |                                          |      |
| Kommune:                               | NES                                           |                                          |      |
| Rekvirent:                             | Ronny Elsetrønning                            |                                          |      |
| Hjemmelshaver 1:                       | Ida Elsetrønning                              |                                          |      |
| Hjemmelshaver 2:                       | Ronny F. Elsetrønning                         |                                          |      |
| <b>TILSTEDE/ OPPLYSNINGER GITT AV:</b> |                                               |                                          |      |
| Takstingeniør:                         | Jørn Brath                                    |                                          |      |
| Oppdragsgiver:                         | Ronny Elsetrønning                            |                                          |      |
| Rekvirent:                             |                                               |                                          |      |
| Andre:                                 |                                               |                                          |      |
| Eiendommens tomt:                      |                                               |                                          |      |
| Opplyst areal:                         | 126 daa.                                      | Type tomt:                               | Eiet |
| Arealmerknad:                          | Opplysningene er hentet fra Gårdskart / NIBIO |                                          |      |
| Tinglyst:                              | Ja: <input checked="" type="checkbox"/>       | Nei: <input type="checkbox"/>            |      |
| Under sammenslåing:                    | Ja: <input type="checkbox"/>                  | Nei: <input checked="" type="checkbox"/> |      |
| Grunnforurensning:                     | Ja: <input type="checkbox"/>                  | Nei: <input checked="" type="checkbox"/> |      |
| Seksjonert:                            | Ja: <input type="checkbox"/>                  | Nei: <input checked="" type="checkbox"/> |      |
| Festegrunner:                          | Ja: <input type="checkbox"/>                  | Nei: <input checked="" type="checkbox"/> |      |
| Kulturminne:                           | Ja: <input type="checkbox"/>                  | Nei: <input checked="" type="checkbox"/> |      |
| Vei:                                   | Privat adkomst fra offentlig vei.             |                                          |      |
| Vann:                                  | Nes Kommunale Vannverk                        |                                          |      |
| Avløp:                                 | Privat tank med komm. tømning                 |                                          |      |
| Renovasjon:                            | I kommunal regi                               |                                          |      |
| Annet:                                 |                                               |                                          |      |

## Eiendommens bygninger:

|                 |          |                   |
|-----------------|----------|-------------------|
| Bygningstype:   | Byggeår: | Ombygd/ rehab år: |
| Våningshus      | 1978     | Over tid          |
| Stall/ vognskul | 1975     | Over tid          |
| Stabbur         | 1925     |                   |
|                 |          |                   |
|                 |          |                   |
|                 |          |                   |

## Kostnader:

|                     |              |                        |                               |
|---------------------|--------------|------------------------|-------------------------------|
| Forsikringsselskap: | Gjensidige   | Skattetakst:           | Kr 2.073.000 i 2025           |
| Type forsikring:    |              | Ligningsverdi Grunnlag | Kr 2.277.395 + 270.221 i 2024 |
| Polisenummer        | 84666784     | Forsikringspremie:     |                               |
| Tv/ Internett:      |              | Renovasjonsavgift:     |                               |
| Vedlikehold:        | Normalt      | Kommunale avgifter:    | Kr 5.289 for siste halvår 25  |
| Samdrift/ almening  | Ikke opplyst | Innestående skogkonto  | Kr 30.940.-                   |

## Dokumentkontroll:

| DOKUMENTKONTROLL:             | INNHEMTET:                          | VEDLAGT:                            | IKKE KONTROLLERT:        | EIERS ANSVAR:            |
|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gårdskart                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Eiendomsopplysninger:         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Utskrift grunnbok             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Godkjente tegninger:          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Ferdigattest/ brukstilatelse: | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Fdv perm:                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| HMS/ Internkontroll:          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Skogbruksplan:                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Annet:                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



| <b>JORDRESSURSER:</b>                                                            |  | Verdi            |
|----------------------------------------------------------------------------------|--|------------------|
| Dyrket mark og beite: 94,8daa a kr. 15.000                                       |  | 1.422.000        |
| Skog 26,8 daa a kr. 2.000                                                        |  | 53.600           |
| Utmark: XXXX daa a kr 500                                                        |  |                  |
| Annet: 4,5 daa a kr 50.000 ( tun, gårdsplass, hageanlegg etc )                   |  | 225.000          |
|                                                                                  |  |                  |
| SUM VERDI JORDRESSURSER Summer 1                                                 |  | 1.700.600        |
|                                                                                  |  |                  |
| <b>BYGNINGSMASSE BOLIGDEL:</b>                                                   |  |                  |
| VåningshusKostnader nytt tilsvarende bygg10.400.000. Nedskrevet til kr 4.800.000 |  | 4.800.000        |
| Kårbolig                                                                         |  |                  |
| Vognskjul.                                                                       |  |                  |
| Stabbur Nyverdi kr 460.000. Nedskrevet til kr 60.000                             |  | 60.000           |
| Naust:                                                                           |  |                  |
| Seter                                                                            |  |                  |
| Hytter                                                                           |  |                  |
| Drivhus Nyverdi kr 40.000. Nedskrevet til r 25.000                               |  | 25.000           |
| SUM VERDI BOLIGDEL                                                               |  | 4.885.000        |
|                                                                                  |  |                  |
| <b>BYGNINGSMASSE DRIFTSDEL:</b>                                                  |  |                  |
| Stall og vognskjul Nybyggverdi kr 1.900.000. Nedskrevet verdi kr 1100000         |  | 1.100.000        |
| Driftsbygning 2                                                                  |  |                  |
| Skjul og løer                                                                    |  |                  |
| Vognskjul.                                                                       |  |                  |
| Andre driftsbygg                                                                 |  |                  |
|                                                                                  |  |                  |
| SUM VERDI DRIFTSDEL                                                              |  | 1.100.000        |
|                                                                                  |  |                  |
| <b>ØVRIGE RESSURSER:</b>                                                         |  |                  |
| Innestående Skogkonto                                                            |  | 30.940           |
| Jakt og fiske:                                                                   |  |                  |
| Sameieområder:                                                                   |  |                  |
| Almenningsrett:                                                                  |  |                  |
| Beiterett:                                                                       |  |                  |
| Grusl o.l:                                                                       |  |                  |
| Samdriftsressurser/ fellesbeite/ fjøs:                                           |  |                  |
| Andeler i fellesanlegg ( vei, vanningsanlegg o.l):                               |  |                  |
| Festeinntekter:                                                                  |  |                  |
| Forpaktningssinntekter:                                                          |  |                  |
| Erstatninger o.l:                                                                |  |                  |
| BOVERDITILLEGG:                                                                  |  |                  |
| NEDSKREVET GJENANSKAFFELSESVRDI ER BESKREVET I OPPUMMERINGENE.                   |  | 30.940           |
| DENNE HENSYNTAR TEKNISK TILSTAND SAMT DRIFTSRELEVANS FOR DRIFTSDEL.              |  |                  |
| FOR BOLIGDEL LEGGES TEKNISK TILSTAND OG MARKEDSVRDI TIL GRUNN.                   |  |                  |
| <b>SAMLEDE TEKNISKE VERDIER/ ANTATT MAKSIMAL KONSEJONSVERDI</b>                  |  | <b>7.716.540</b> |

## PREMISSER OG LANDBRUKSOPPLYSNINGER

TF1

### KONSESJONSPLIKT:

Eiendommen er konsesjonspliktig etter konsesjonslovens §2.

### PRISTAKSTPLIKT:

Eiendommen er pristakstpliktig etter konsesjonslovens §9a.

### ODLINGSJORD:

Eiendommer har/ har ikke odlingsjord i henhold til Odelsoven.

Det må være dyrket jord eller produktiv skog på eiendommen for å oppfylle kravene til odel. I dag er kravet at eiendommen har minst 35 daa fulldyrket eller overflatedyrket jord, eller 500 daa produktiv skog.

For at det skal bli odelsrett på en eiendom må den ha vært i samme families eie i minst 20 år. Dette kalles odelshevdstiden.

I denne perioden kalles jord på eiendommen odlingsjord. Når odelshevdstiden er utløpt er jorda på eiendommen odelsjord.

### EIERTID:

Eier har eid eiendommen siden 2020.

De er ikke gitt opplysninger om odelsberettigede til eiendommen.

### ÅSETE:

Åsetetakst er en takst som kan redusere verdien i henhold til odelstaksten med 0 - 30% Det skal tas økonomiske hensyn.

Åsete tar utgangspunkt i at eiendommen er et dødsbo og en odelseiendom.

Det er i denne taksten ikke tatt åsetehensyn.

### SKATT:

Ved salg til arvinger og det gis en rabatt på minst 25% kan normalt overdragelsen gjøres skattefritt.

### BOPLIKT:

Eiendommen har boplikt etter konsesjonslovens § 5 og 6.

Boplikt forutsetter i utgangspunktet at det er beboelig hus med innlagt vann og avløp samt har vei.

### BORETT/KÅR:

Det er ikke opplyst om boretts- eller kårberettigede til eiendommen.

### DRIVEPLIKT:

Eiendommen har driveplikt etter jordlovens § 8 og 9.

### LEIEAVTALER:

Jorda er leiet ut ut 2027

### FESTEAVTALER

Det er ikke gitt opplysninger om festeforhold til denne eiendommen

s.

### SÆREIE:

Det er ikke gitt opplysninger om eventuell særeie for eiendommen.

### OFFENTLIGE PÅLEGG/PÅBUD:

Det er i følge eier ingen offentlige pålegg eller påbud for denne eiendommen.



## Reguleringsmessige forhold:

### VERNEFORHOLD:

Det er ikke registrert kulturminner i matrikkelen.  
Det kommer ikke frem sefrakregistreringer i matrikkelen.

### FØLGENDE OPPLYSNINGER ER HENTET FRA MATRIKKELEN:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelen: Matrikkelfører tar forbehold om at informasjonen som hentes fra matrikkelen kan avvike fra faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feilregistrert. Matrikkelen viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfellene grensene er markert som fiktive brukes i stede oppgitt areal hvis det finnes i matrikkelen. Undertegnede og matrikkelfører er ikke ansvarlige for tap som kan oppstå som følge av feil i matrikkelen.

### SPESIFIKKE REGULERINGER:

Eiendommen ligger i LNF/ LNFR område.

### OPPFORDRING OM UNDERSØKELSE:

Reguleringsplan er ikke innhentet, Gårdskart samt kartutsnitt fra Statens Kartverk følger vedlagt [www.seeiendom.no](http://www.seeiendom.no)  
Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises i kommunen. Eventuell kjøper eller långiver bør sette seg grundig inn i eiendommens reguleringsmessige forhold da dette kan ha stor betydning for mulig bruk av eiendommen.

### LOVLIG BRUK:

Det er bygningenes godkjente tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommens bygninger. Hvis man ønsker endret bruk, eller lovliggjøring av allerede utførte, men ikke byggemeldte endringer, kan undertegnede bistå med dette. Ta kontakt på tlf 99 639 739 eller [brath@nsn.no](mailto:brath@nsn.no) Ta kontakt for hjelp.

### HVA ER HVA:

Nedenfor følger en oppsummering av reguleringsnivåer og prosesser

### AREALPLANER:

En arealplan gir regler for hvordan arealene innenfor et område kan brukes, eller hva slags bebyggelse som kan tillates. Den består av plankart og vanligvis også planbestemmelser. Det finnes ulike typer arealplaner. Denne eiendommen kan være berørt av flere. Plankartet viser hvor boliger, veier, lekeplasser, skoler osv. skal ligge. Bestemmelsene utfyller plankartet og definerer nærmere hvordan området skal brukes, hva som kan bygges, hva som skal bevares etc. Ofte inneholder bestemmelsene også regler om hva som må være på plass før man får lov til å bygge. Dette kan være en mer detaljert plan, opparbeidelse av vei, gangvei, lekeplass etc.

En arealplan er rettslig bindende for arealbruken i området.

### KOMMUNEPLAN:

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og gir rammer for utvikling av kommunesamfunnet og forvaltningen av arealressursene. Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Kommuneplanen består av en samfunnsdel (teksthefte) og en arealdel. Arealdelen består av kart med bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i hele kommunen. Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende for alt arbeid og alle tiltak som er omfattet av loven.

### KOMMUNEDELPLAN:

En kommunedelplan er - som kommuneplanen - en overordnet plan, men på et mer detaljert nivå. En kommunedelplan kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et avgrenset geografisk område med tilhørende kartdel og bestemmelser.

### REGULERINGSPLAN:

En reguleringsplan er en mer detaljert arealplan. Reguleringsplanen angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i et bestemt område i en kommune. En reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for å gjennomføre tiltak og utbygging, herunder eventuell ekspropriasjon. Det kan i dag utformes 2 typer reguleringsplaner. Områderegulering benyttes der det er behov for mer områdevis avklaringer av arealbruken. Områdereguleringer utarbeides normalt av kommunen. Detaljregulering er planformen for mindre områder og gjennomføring av utbyggingsprosjekter og andre tiltak.

### BEBYGGELSESPLAN:

Bebyggelsesplaner er en utgått plantype for nye arealplaner, men kommunene har flere bebyggelsesplaner som fortsatt gjelder på lik linje med reguleringsplaner.

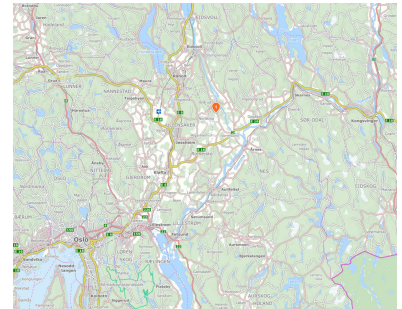
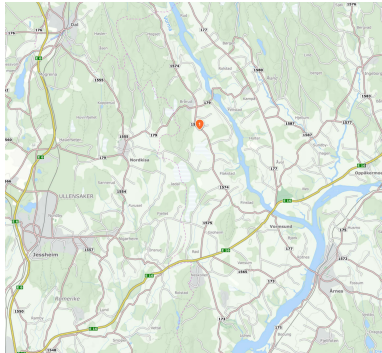
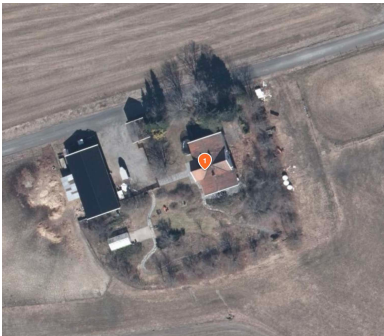
### KONTAKTINFORMASJON FOR NES KOMMUNE:

Telefon: Sentralbord: 6610 4000  
nettside: <https://www.nes.kommune.no>  
epost: [postmottak@nes.kommune.no](mailto:postmottak@nes.kommune.no)



### Beliggenhet:

Eiendommen ligger på Brårud i Nes kommune i Akershus.  
Brårud er et tettsted/ grend nordvest i kommunen, nær grensen mot Ullensaker.  
Området består av gårdsbruk, skog og spredt boligbebyggelse. Buss og nærbutikk i området.  
Flere tilbud i Vormsund, kommunesenteret Årnes samt på Jessheim og Kløfta.  
Kort avstand til hovedflyplass på Gardermoen. Kurant pendleravstand inn til Oslo.



### Bygningsbeskrivelse:

**VÅNINGSHUS** som er vedlikeholdt og noe oppgradert over tid.  
Store gode rom, godt med bodplass og kurant utforming. Fin tilhørende hage. Terrasser og balkong.

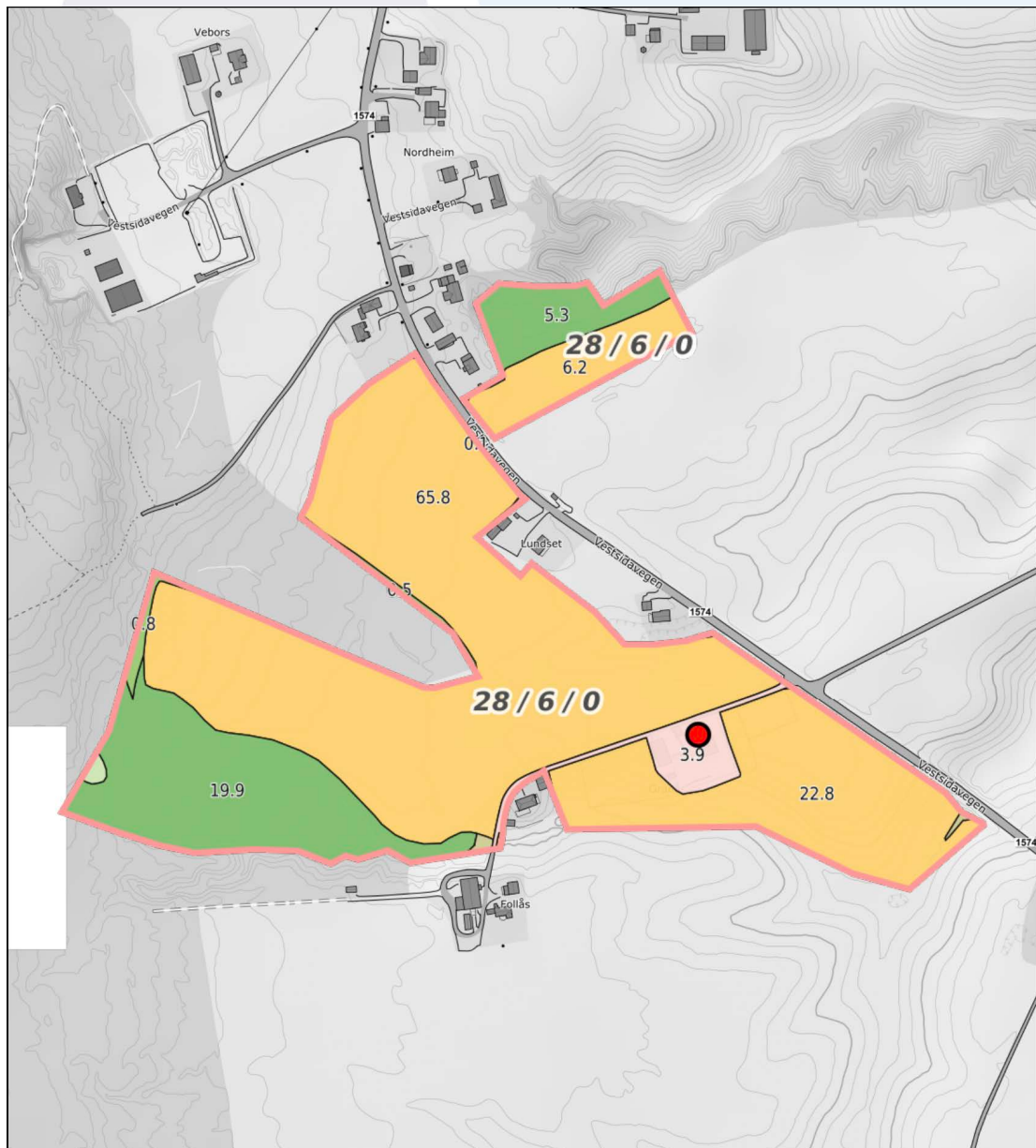
**STALL/ VOGNSKJUL** der stallen er innredet av nåværende eier. Bygget har 3 stallplasser, bodarealer, ved og høylager samt garasje.

**STABBUR** med behov for full renovering. Kurant lagrplass/ bod.

**DRIVHUS** i hagdelen.



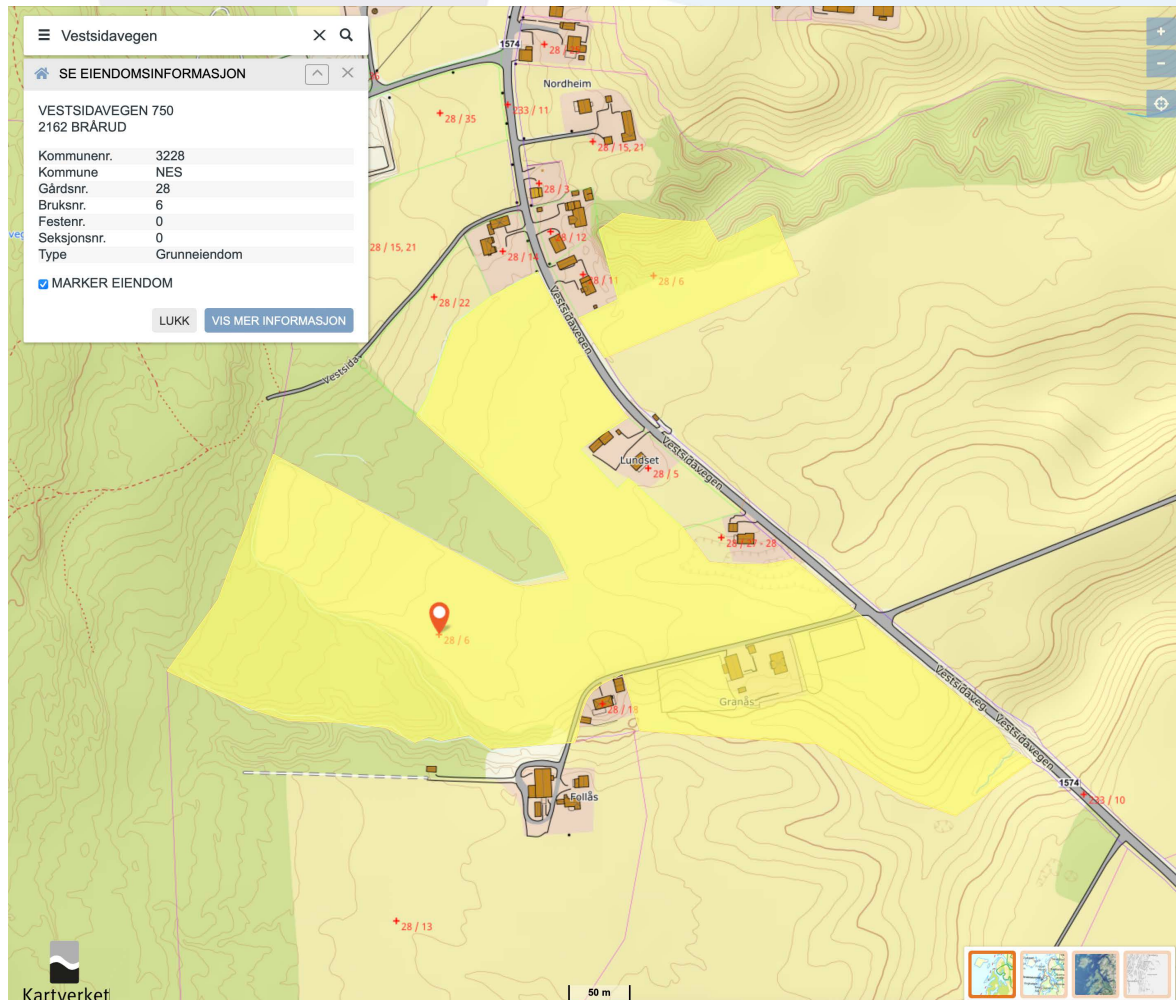
# Gårdskart



Gårdskartet er hentet fra NIBIO



# Tomtekart



Tomtekartet er hentet fra Statens Kartverk





Våningshus



Stall/ Vognskjul



Stabbur



Drihvus

