PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

BUSOPPVEIEN 5 C

Vedlegg

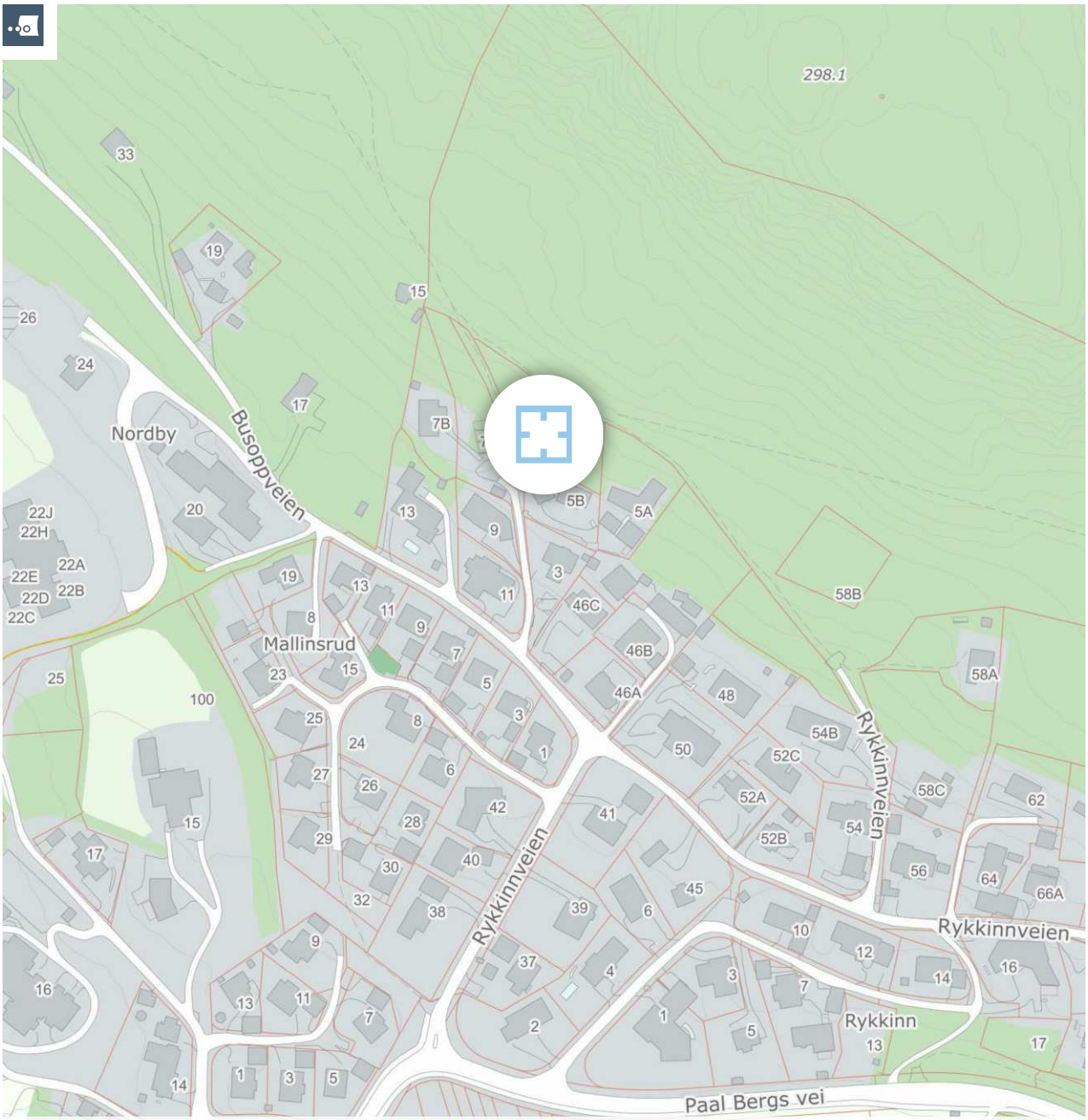
Meglers verdivurdering,

Planinformasjon fra kommunen,

Rapport Skredfarevurdering,

Servitutt,

Bud og budgivning



Meglers verdivurdering

BUSOPPVEIEN 5 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 16.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Waqas Sharif.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Busoppveien 5 C, 1349 RYKKINN

Selveiertomt

GNR 76 BNR 56 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Rykkinn 27

Verdivurdert til

4 200 000

-	4 200 000	0
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	-m²	Fellesutgifter	-
BRA	- m²	Formue	-
Tomt	1 568 m²	Soverom	-
Byggeår	-	Etasjer	-

Enebolig tomt med fantastisk utsikt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.07.2010		02.07.2010	-	4 450 000	-	4 450 000	1
18.02.1991		18.02.1991	-	1 000 000	-	1 000 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

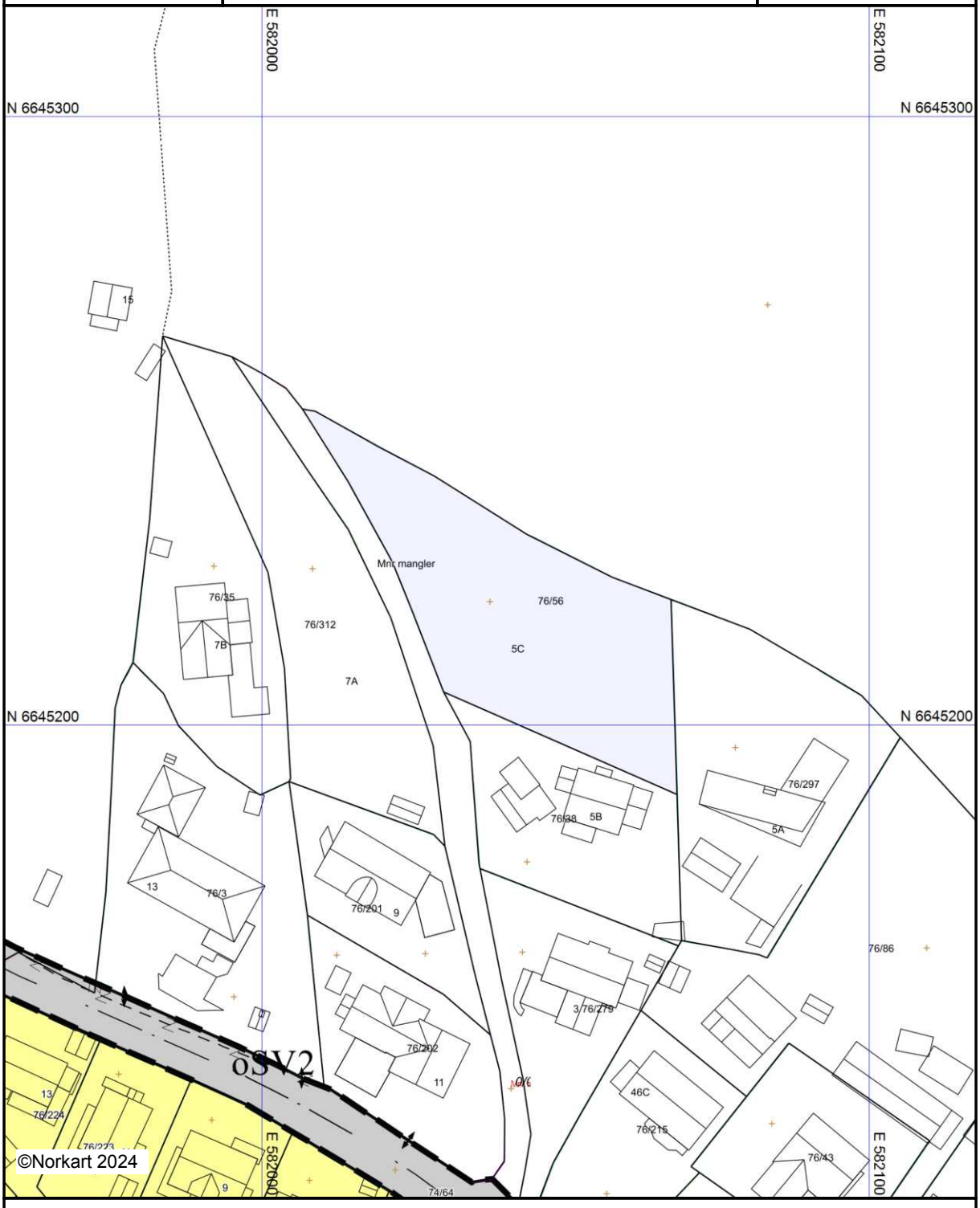
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 76/56
Adresse: Busoppveien 5C
Dato: 07.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Turveg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn

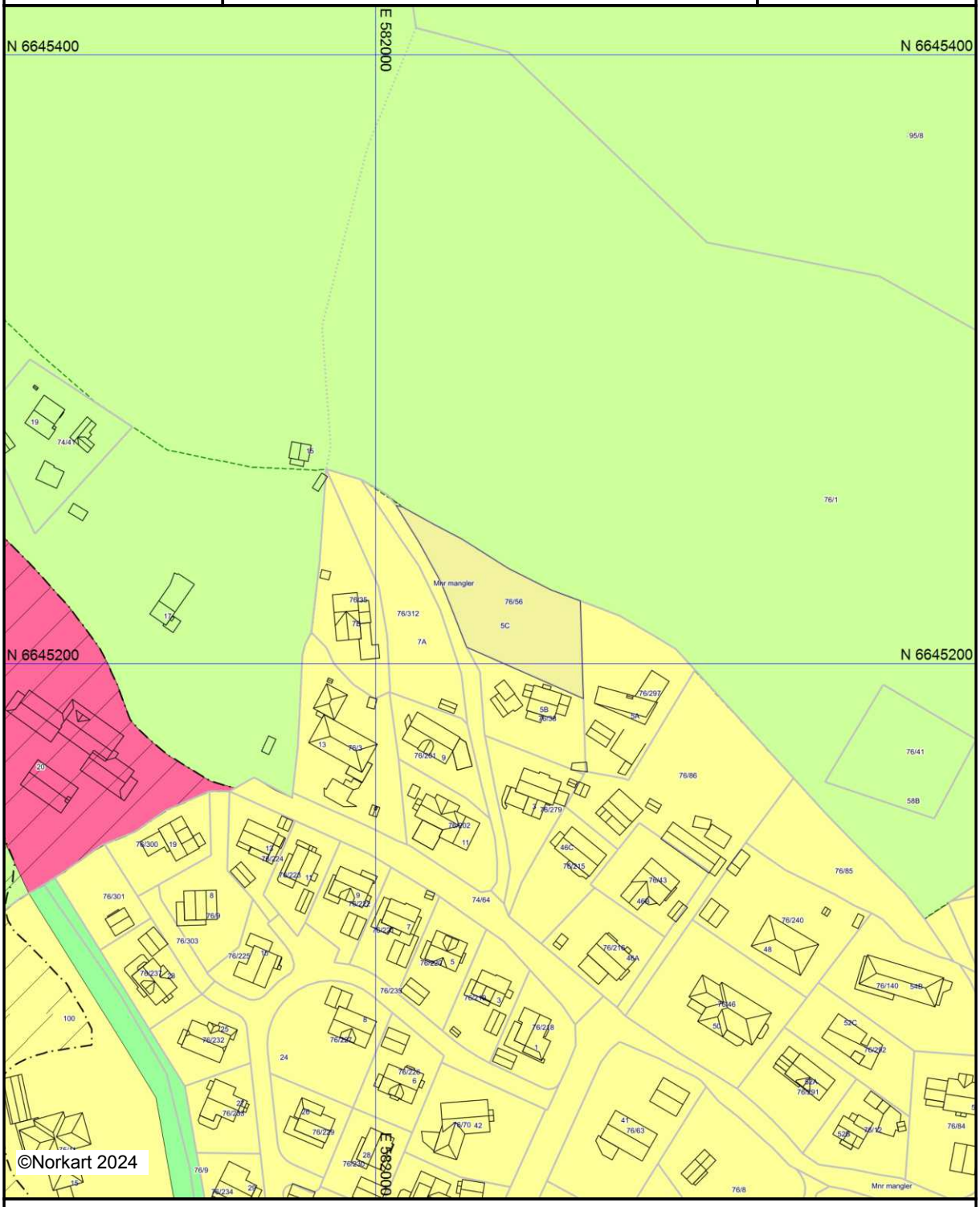
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 76/56
Adresse: Busoppveien 5C
Utskriftsdato: 07.11.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



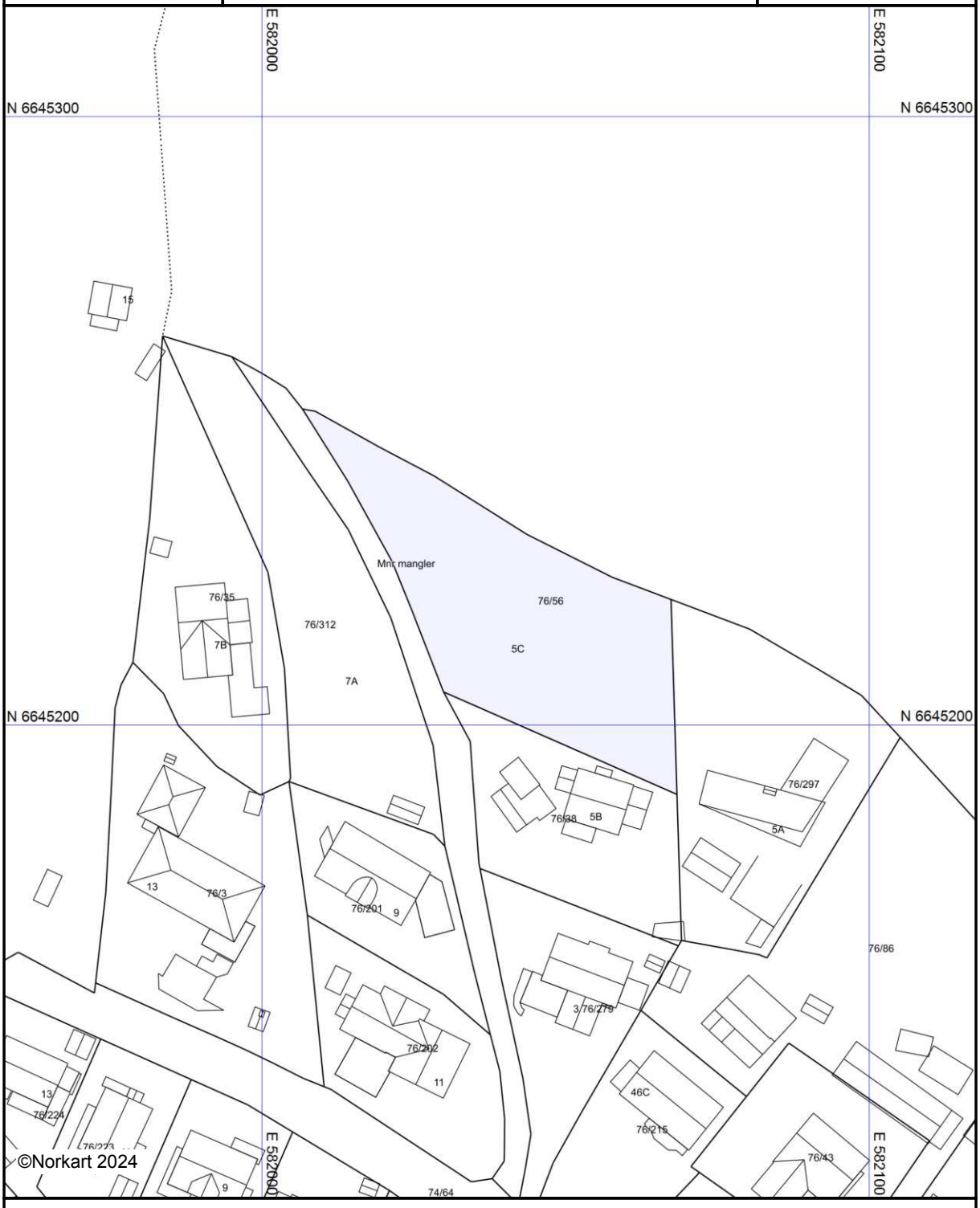
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 76/56
Adresse: Busoppveien 5C
Utskriftsdato: 07.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 07.11.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	76	**Bruksnr.**	56	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Busoppveien 5C, 1349 RYKKINN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

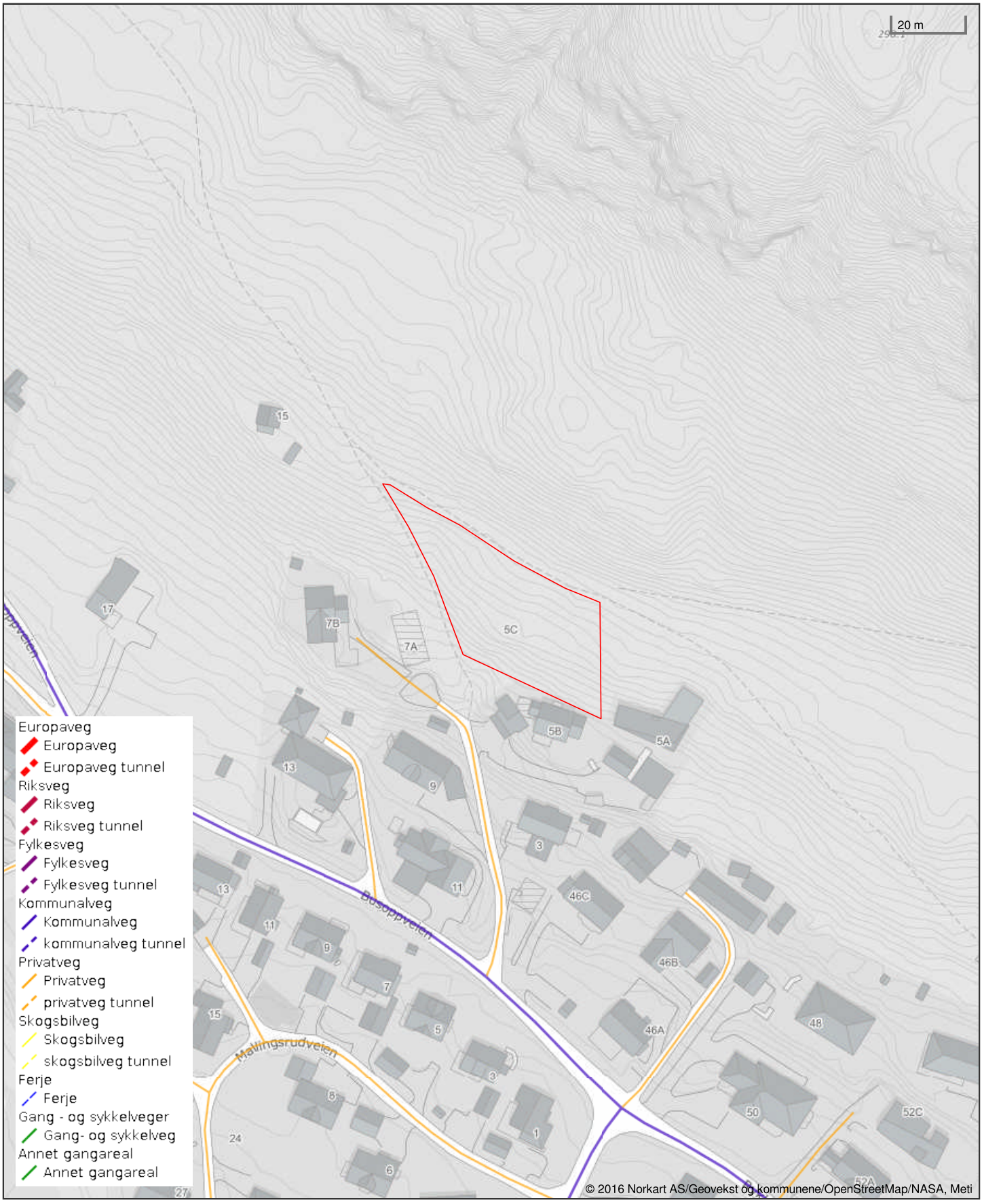
Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 568 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Utskriftsdato: 07.11.2024

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 76/56//



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

Bærum kommune

VAledninger

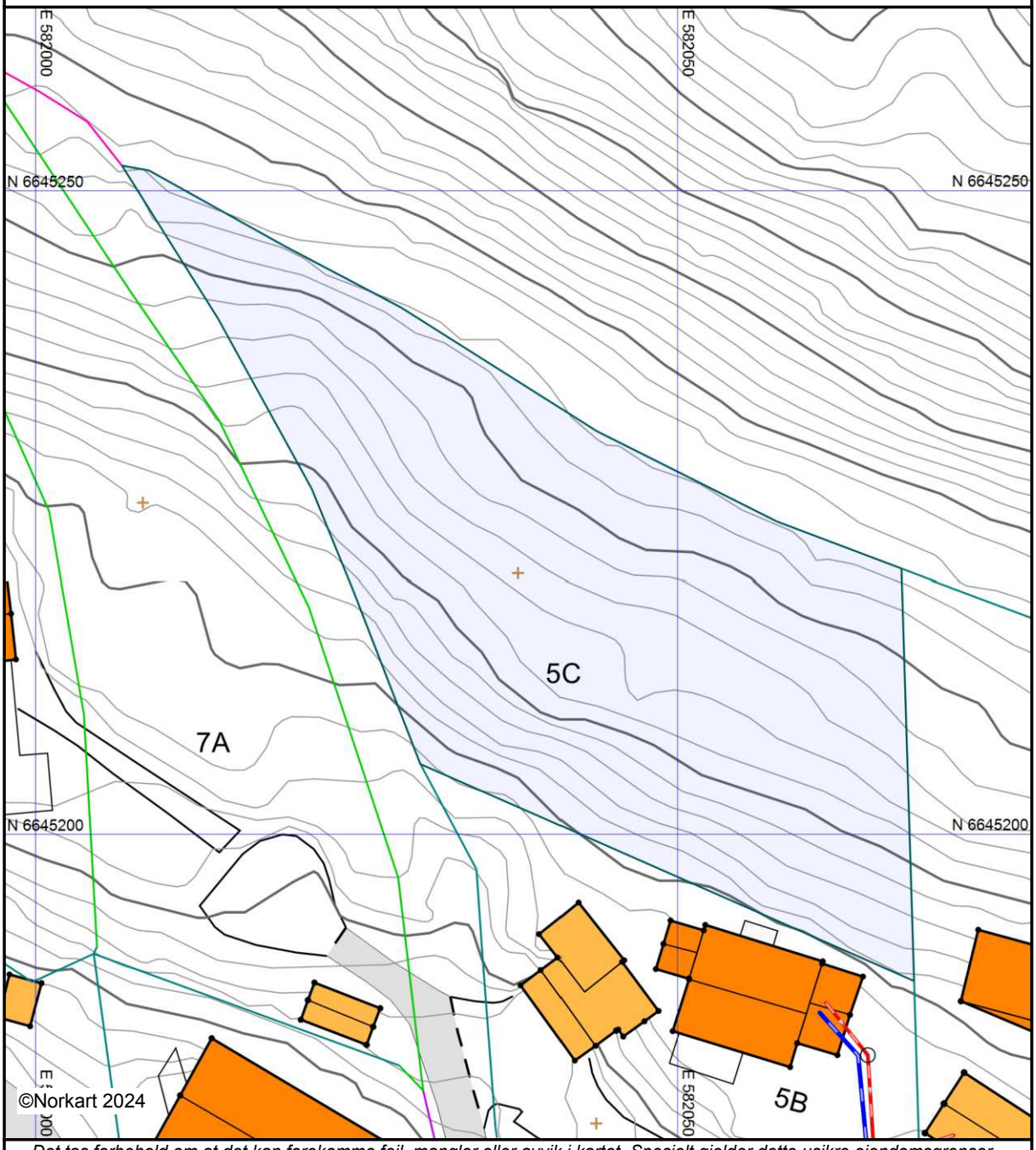
Eiendom: 76/56
Adresse: Busoppveien 5C
Dato: 07.11.2024
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Kulturminnerapport

Eiendom	3201 76/56		
Utskriftsdato	15.04.2024	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - SEFRAK

Rapport

Oppdragsgiver	Navn Tone Skulstad	Kontaktperson Tone Skulstad
Oppdrag	Nummer og navn 23459 Bærum, Rykkinn - Skredfarevurdering for Gbnr. 76/38, påbygg av bolig og 76/56, ubygd boligtomt. Busoppveien 5B og 5C	Oppdragsleder Nils Arne Walberg
Dokument	Nummer 23459-01-2 Utført av Nils Arne Walberg, Pål Lohne og Sondre Lunde	Dato 2023-11-07 Kontrollert av Sondre Lunde

Versjon	Dato	Utført	Kontroll	Beskrivelse
2	2023-11-07	NAKW	SL	Lagt til skredfarevurdering for nabotomt, kap. 2.8
1	2023-11-06	NAKW	SL	Original

Skredfarevurdering for Busoppveien 5B og 5C, Bærum kommune

Sammendrag

Oppdragsgiver ønsker å selge en tomt (GBnr. 76/56), samt bygge på ca. 40 kvm på eksisterende bolig på GBnr. 76/38 i Bærum kommune. De to tomtene ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang. Skred AS har derfor utført en skredfarevurdering iht. NVEs veileder for skredfare i bratt terreng for GBnr. 76/56 og 76/38 i Bærum kommune.

Vurderingen er derfor gjort iht. TEK 17 § 7-3 for sikkerhetsklasse S1 og S2.

Vi vurderer at den samlede årlige sannsynligheten for skred er mindre enn 1/100 i hele kartleggingsområdet, men større enn 1/1000 i øvre del av kartleggingsområdet (deler av GBnr. 76/56). Dimensjonerende skredtype er steinsprang.

Kravet om sikkerhet mot skred i TEK 17 §7-3 er dermed ikke oppfylt for sikkerhetsklasse S2 for hele det vurderte området. Store deler av kartleggingsområdet tilfredsstiller dog sikkerhetsklasse S2. Dette gjelder bl.a. området med dagens bebyggelse. Hele kartleggingsområdet tilfredsstiller kravene for sikkerhetsklasse S1.

Innhold

1 Innledning 4
1.1 Forord 4
1.2 Bakgrunn 4
1.3 Mål 4
1.4 Kartlagt område 4
1.5 Krav til sikkerhet mot skred 5
1.6 Tilpassing fra NVEs rapportmal 5
1.7 Forbehold 6

2 Områdebeskrivelse 7
2.1 Topografi 7
2.2 Drenering 8
2.3 Geologi 8
2.4 Flyfoto og skråfoto 9
2.5 Skog 9
2.6 Klima 11
2.7 Historiske skredhendelser 11
2.8 Tidligere skredfareutredninger 12
2.9 Eksisterende skredsikringstiltak 12
2.10 Befaring 12

3 Skredfarevurdering 14
3.1 Steinsprang 14
3.2 Steinskred 19
3.3 Snøskred 19
3.4 Jordskred 19
3.5 Flomskred 19
3.6 Sørpeskred 20
3.7 Samlet skredfare 20
3.7.1 Nåværende situasjon (med skog) 20
3.8 Avvik fra tidligere skredfareutredninger 21
3.9 Stedsspesifikk usikkerhet 21
3.10 Mulighet for å redusere faresonene 21

4 Konklusjon 22

5 Referanseliste 23

Figurer

Figur 1: Oversiktskart for kartleggingsområdet og påvirkningsområdet. 5
Figur 2: Helningskart over kartleggings- og påvirkningsområdet. 8
Figur 3: Oversikt over påvirkningsområdet. Nedre del består av løvskog med innslag av bartrær, mens det fra toppen og innover marka er mer barskog. 10
Figur 4: Beregnet kronedekning med antatt betydning for skredfaren. 11
Figur 5: Registreringskart for kartleggingsområdet og påvirkningsområdet. Forklaring til GPS-punkt er gitt i Tabell 2..... 13
Figur 6: Dronefoto av kildeområder for steinsprang. 15
Figur 7: Detaljfoto av fjellside viser stor oppsprekking og lokalt overheng..... 16
Figur 8: Eksempel på modell med Rockyfor3D med rektangulære 1 m^3 blokker. 16
Figur 9: Eksempel på modell med Rockyfor3D med rektangulære 3 m^3 blokker. 17
Figur 10: Terrenget rett ovenfor kjerreveien som går overfor tomten. Flere blokker som vurderes som mulig steinsprangblokker. 18
Figur 12: Faresone for skred med årlig sannsynlighet ≥ 1/1000. Dimensjonerende skredtype er steinsprang. 20

Tabeller

Tabell 1: Sikkerhetsklasser ved plassering av byggverk i skredfareområde. Fra veileder til byggteknisk forskrift, TEK17 (Direktoratet for byggkvalitet, 2023). 5
Tabell 2: Beskrivelse av registreringer gjort i felt..... 13

Vedlegg

- Egenerklæringsskjema kompetanse.

1 Innledning

1.1 Forord

Plan- og bygningsloven (pbl) og Byggteknisk forskrift (TEK 17, kap 7.3) (Direktoratet for byggkvalitet, 2023) stiller krav til sikkerhet mot naturfare. For reguleringsplan og byggesak/-tiltak, søknadspliktig eller ikke, må det derfor dokumenteres at tilstrekkelig sikkerhet mot skredfare vil bli oppnådd i henhold til disse sikkerhetskravene.

Denne utredningen er utført av fagkyndig personell og følger NVEs veileder Sikkerhet mot skred i bratt terreng - Kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak (NVE, 2023a), og vil dermed kunne dokumentere om sikkerhetskravene er oppfylt.

Skredtypene snø-, jord-, flom-, sørpe-, steinskred og steinsprang utredes.

1.2 Bakgrunn

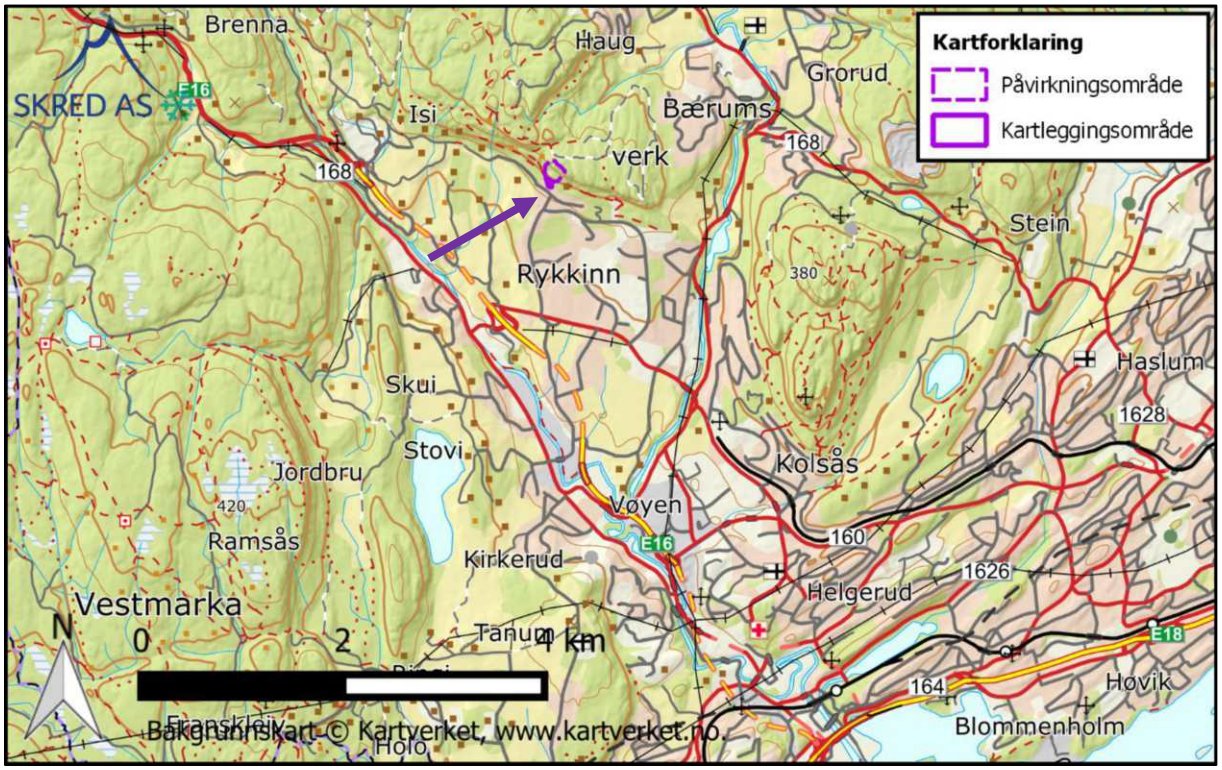
Oppdragsgiver ønsker å selge en tomt (GBnr. 76/56), samt bygge på ca. 40 kvm på eksisterende bolig på GBnr. 76/38 i Bærum kommune. De to tomtene ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang (NVE, 2023b). Det ønskes derfor en detaljert skredfarevurdering.

1.3 Mål

Oppdraget omfatter vurdering av skredfare iht. TEK 17 § 7-3 for følgende sikkerhetsklasser med tilhørende årlige sannsynligheter for skred: S1 (≥ 1/100) og S2 (≥ 1/1000).

1.4 Kartlagt område

Det kartlagte området ligger i en sørvendt dalside på Rykkinn, ca. 5 km nord for Sandvika sentrum (Figur 1). Dalsiden strekker seg opp mot Eineåsen, 303 moh.



Figur 1: Oversiktskart for kartleggingsområdet og påvirkningsområdet.

1.5 Krav til sikkerhet mot skred

Byggteknisk forskrift TEK17 § 7-3 (Direktoratet for byggkvalitet, 2023) definerer krav til sikkerhet mot skred for nybygg og tilhørende uteareal. Sannsynligheten i Tabell 1 angir den årlige sannsynligheten for skredskader av betydning, dvs. skred med intensitet som kan medføre fare for liv og helse og/eller større materielle skader.

Tabell 1: Sikkerhetsklasser ved plassering av byggverk i skredfareområde. Fra veileder til byggteknisk forskrift, TEK17 (Direktoratet for byggkvalitet, 2023).

Sikkerhetsklasse for skred	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet
S1	Liten	1/100
S2	Middels	1/1000
S3	Stor	1/5000

Det er opp til kommunen å fastsette krav til sikkerhet mot skred. Garasjer og boder med lite personopphold, samt på- og tilbygg under 50 m^2 faller normalt inn under sikkerhetsklasse S1. Eneboliger, omregulering til boenheter og på-/tilbygg over 50 m^2 faller normalt inn under sikkerhetsklasse S2. Tilhørende utearealer foreslår vi sikkerhetsklasse S1.

1.6 Tilpassing fra NVEs rapportmal

Denne rapporten bygger på rapportmal tilhørende NVEs veileder (NVE, 2023a), lokalisert på internett den 10.10.2023. Rapportmalen er imidlertid tilpasset på følgende måter:

- Rapporten er bygd opp som øvrige Skred AS rapporter, og følger våre rutiner for intern kvalitetssikring.
- Rapporten omfatter alle kapitler fra NVEs rapportmal, men i litt annen rekkefølge.
- Rapporten inneholder noen flere kapitler enn NVEs rapportmal.
- Informasjon om oppdraget og gjennomført befaring er gitt på førstesiden og i kapittel 1. Siden «Om oppdraget» fra NVEs rapportmal er derfor ikke direkte gjengitt.
- Enkelte overskrifter har lignende, men ikke identiske navn som i NVEs rapportmal.
- I kapitlene om vurdering av hver enkelt skredtype er underkapitlene (tredje nivå) systematisk omtalt i teksten, uten at det er gitt egne overskrifter for dem.
- Egenkontroll og sidemannskontroll er dokumentert på førstesiden i rapporten. Det er derfor ikke lagt ved en egen side for egen- og sidemannskontroll, slik NVEs rapportmal legger opp til.
- Vi bruker vår egen rapportmal som sjekkliste, og det er derfor ikke lagt ved noen ytterligere sjekklister ved UKS.
- Rapporten er godkjent iht. interne rutiner og har derfor ikke signatur.
- Bilder, helningskart, registreringskart, faresonekart og kart for skog med betydning for skredfaren er inkludert i rapporten som figurer, fremfor å være egne vedlegg. Disse inneholder likevel all informasjon som er påkrevd i NVEs veileder.

1.7 Forbehold

Vurderingene er gjort basert på dagens terreng- og vegetasjonsforhold. Ved eventuelle endringer som hogst eller større terrenginngrep kan det være nødvendig med en ny vurdering. Ny informasjon om skredhendelser kan også føre til behov for en ny vurdering. Vurderingen gjelder naturlig utløste skred i bratt terreng, og omfatter ikke stabilitet i menneskeskapte fyllinger, skjæringer el.

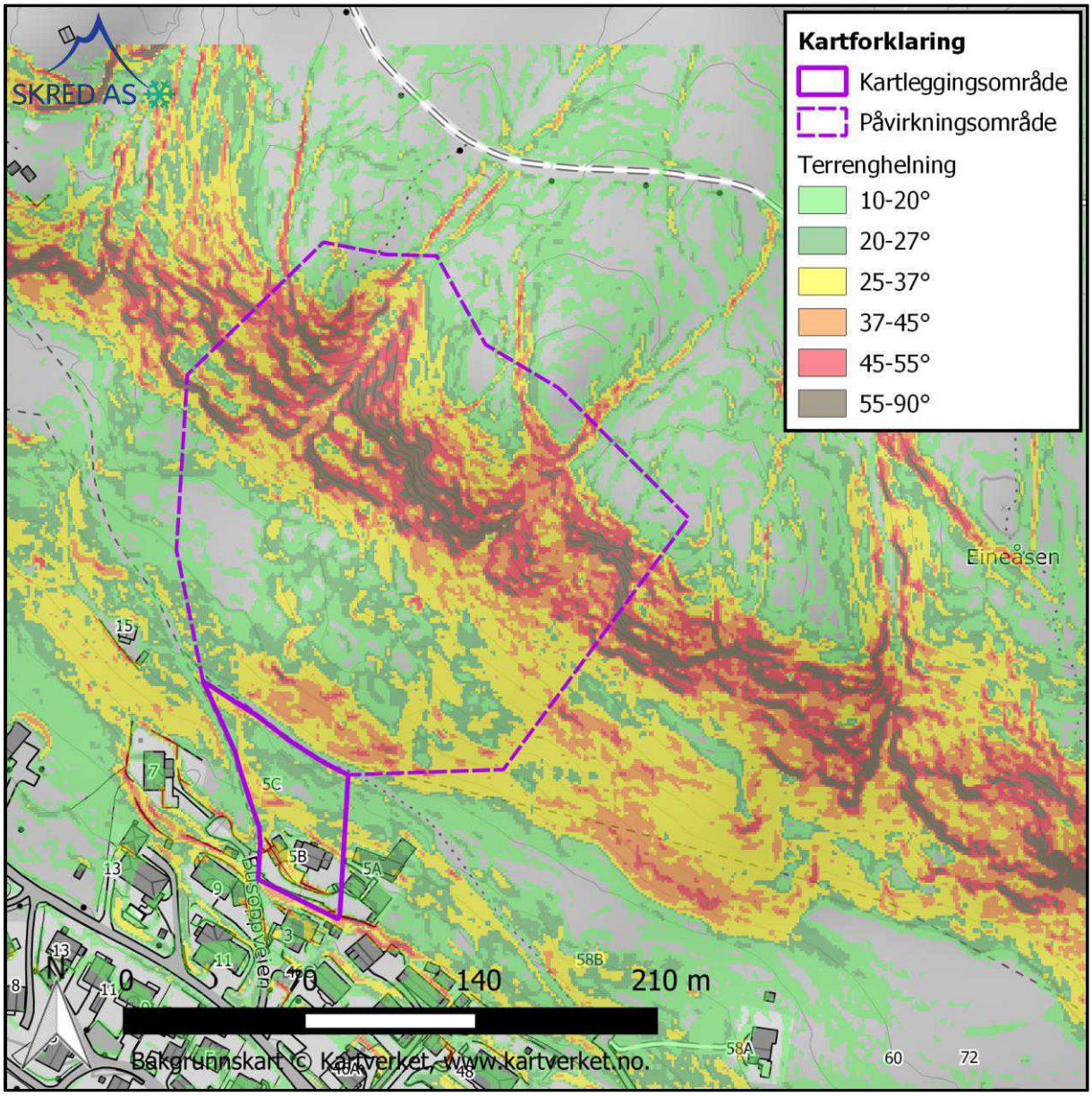
2 Områdebeskrivelse

2.1 Topografi

Terrenganalysen er basert på den nasjonale terrengmodellen med horisontal oppløsning på 1x1 m, hentet fra Høydedata (Kartverket, 2023). Kart med terrenghelning er vist i Figur 2.

Som en del av terrenganalysene er det også utarbeidet et skyggekart fra terrengmodellen. Skyggekartet gjengir terrengoverflaten uten vegetasjon og bygninger, og brukes for å avdekke morfologiske elementer som ellers er vanskelige å observere, f.eks. grunnet tett skog. Skyggekartet er vist som bakgrunn i registreringskartet i Figur 5.

Kartleggingsområdet ligger i skrånende terreng i nedkant av en sørvendt dalside som strekker seg opp mot Eineåsen, ca. 300 moh. Kartleggingsområdet strekker seg mellom 168 og 186 moh. og er lokalt ca. 30 grader bratt, men med liten høydeforskjell. I overkant av kartleggingsområde ligger en kjerrevei som markerer starten på påvirkningsområdet. Fra veien er det lokalt opp til 40 ° bratt i ca. 20 høydemeter, frem til terrenget slaker ut (5-20°) opp til ca. 215 moh. Fra 215 – 300 moh. er det en større bergskrent som lokalt er nær vertikal. Selve skrenten er opp mot 50-60 m høy.



Figur 2: Helningskart over kartleggings- og påvirkningsområdet.

2.2 Drenering

Avrenningen er lokal i fjellsiden. Det er ingen større bekker som renner ned igjennom påvirkningsområdet mot kartleggingsområde, men to forsenkninger vil kanalisere overflateavrenningen. Det ble ikke observert vannveier med synlig vann i under befaring.

2.3 Geologi

NGUs berggrunnskart i målestokk 1:50 000 (NGU, 2023a) viser at berggrunnen i øvre del av påvirkningsområdet består av rombeporfyr, mens nedre deler, samt kartleggingsområdet, består av fin- til middelskornet sandstein, konglomerater og karbonatknoller. Det er flere forkastninger i området. Dette stemmer bra med befaringsobservasjoner (punkt 472).

Bergskrenten har høy oppsprekkingsgrad og mye avløste blokker. Dronebilde fra løsneområdene er vist i Figur 6, og viser høy oppsprekkingsgrad og avløste blokker. InSAR data for området (NGU, 2023b) har kun enkeltpunkter grunnet tett skog. De punktene som finnes, viser svært liten bevegelse.

NGUs løsmassekart i målestokk 1:50 000 (NGU, 2023c) viser at øvre deler av påvirkningsområdet består av bart fjell. Nedre deler av påvirkningsområdet og kartleggingsområdet er kartlagt som skredmateriale, tynt eller usammenhengende dekke. Befaringen viste aktiv ur, men denne lå tett opp mot bergskrenten. Nedre deler vurderes å bestå av forvitringsmateriale, men enkelte avsetninger fra større utfall kan ikke utelukkes.

2.4 Flyfoto og skråfoto

På Norge i Bilder (Statens vegvesen et al., 2023) er det flyfoto tilgjengelig for området for årene 1980, 2008, 2011, 2012, 2014, 2019 og 2022. Bildene viser at det er blitt tettere vegetasjon med tiden. Det er ingen synlig skredaktivitet, men de eldste bildene viser noe som kan være spor i uren etter skred. Dette kan også være pga. mindre vegetasjon på tidspunktene bildene ble tatt, og det er dermed ikke entydig om det er spor etter skred eller ikke.

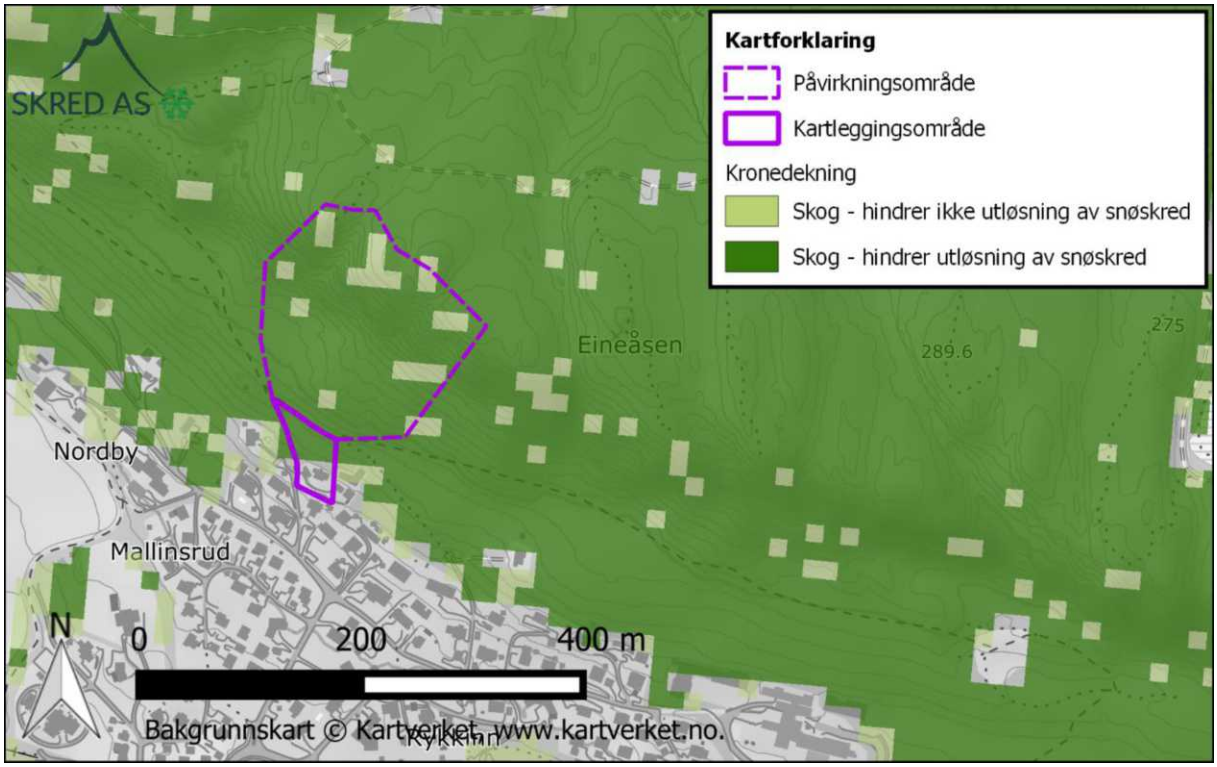
2.5 Skog

Nibios skogressurskart SR16 Beta (NIBIO, 2023) viser at skogen i nedre del av påvirkningsområdet består av løvskog, mens øvre del, innover Eineåsen består av barskog. Hele påvirkningsområdet ligger under tregrensen. Dette stemmer bra med befaringsobservasjoner, se Figur 3.



Figur 3: Oversikt over påvirkningsområdet. Nedre del består av løvskog med innslag av bartrær, mens det fra toppen og innover marka er mer barskog.

I NVEs veileder beskrives skogens forebyggende effekt mot utløsning av snøskred som et forhold mellom treslag, stammediameter og kronedekning. Det er ikke gitt konkrete krav, men anbefalinger om hvilke verdier av nevnte egenskaper som hindrer utløsning på bakgrunn av PROALP standarden (NVE, 2023a). Veilederens bør-anbefalinger er utfordrende å konkretisere, blant annet fordi det ikke er klart hvorvidt det er en, noen eller alle de ulike egenskapene som må være til stede for å hindre skredutløsning. Vi har valgt å benytte tilgjengelige skogressurskart (NIBIO, 2023), og utarbeide en oversikt over områder hvor skogen tilfredsstiller kravene til kronedekning for henholdsvis løvskog (≥ 80 %) og barskog (≥ 50 %). Skog som ikke er tett nok til å hindre utløsning vil i mange tilfeller likevel kunne redusere utløsningssannsynligheten for snøskred, både pga. forankring og at lagdeling i snødekket kan bli påvirket i skogkledde områder. Beregnet kronedekning for skog med antatt betydning for snøskredfarevurderingen er vist i Figur *4*.



Figur 4: Beregnet kronedekning med antatt betydning for skredfaren.

2.6 Klima

For steinsprang og steinskred vurderes klimadata å ikke ha en avgjørende betydning i for utløsning av skred (NVE, 2023a). Det er derfor ikke utført klimaanalyse for disse skredtypene.

For jordskred og flomskred har klimatiske faktorer knyttet til nedbør stor betydning for utløsning av skred. Likevel kan ikke slike faktorer benyttes konkret til å fastslå hvorvidt det er fare for disse skredtypene på et konkret sted (NGI, 2021). En detaljert klimaanalyse har derfor begrenset nytteverdi for vurderingen av fare for jordskred og flomskred.

I forbindelse med vurdering av snøskred vurderes skogens kronedekning å hindre utløsning av snøskred. Det er derfor ikke utført en detaljert klimaanalyse. Dette er i tråd med NVEs veileder (NVE, 2023a).

Norsk klimaservicesenter har utarbeidet klimaprofiler for de tidligere fylkene i Norge (Norsk Klimaservicesenter, 2023). De mest relevante forventede endringene for Oslo og Akershus fylker med tanke på skredfare er:

- Jord-, flom- og sørpeskred: Sannsynlig økning.
- Snøskred: Ikke angitt.
- Steinsprang og steinskred: Usikkert.

2.7 Historiske skredhendelser

Det har ikke kommet frem informasjon om historiske skredhendelser i eller nær området, verken i NVE Atlas (NVE, 2023b), SVVs Vegkart (Statens vegvesen, 2023) eller andre kilder.

Beboere har bodd på tomten siden 2010, og ikke opplevd noe aktivitet, heller ikke ifm. rystelser som følge av sprenging for ny E16.

2.8 Tidligere skredfareutredninger

Vi har fått tilgang til et brev som inneholder en skredfarevurdering utført på naboeiendom, GBnr. 76/297, i 2009 (Mulitconsult, 2009). Vurderingen konkluderer med at «Det er ikke fare for steinsprang som kan berøre eiendommen. Alle blokker i nærheten av tomta ser ut til å være gammelt nedfall og flyttblokker». Vurderingen er ikke gjort opp mot noen sikkerhetsklasse eller årlig sannsynlighet. Vurderingen som er gjort er likevel i stor grad sammenfallende med våre observasjoner i felt, f.eks. opprinnelse til blokker i nedre del av skråningen (mulig blokkutfall).

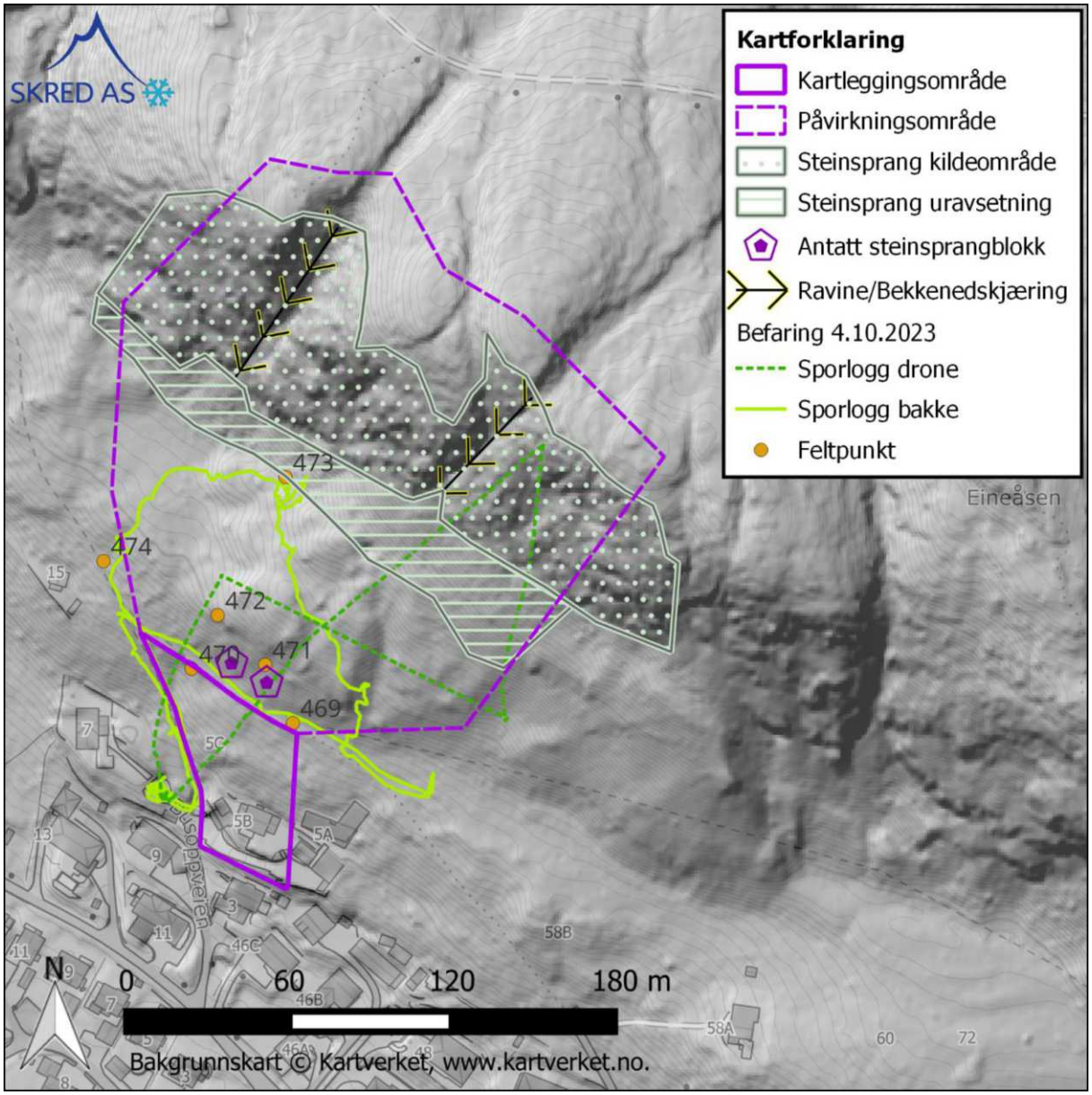
Vi har ikke kjennskap til andre tidligere skredfareutredninger i henhold til TEK10/17 med relevans for området, verken i NVE Atlas (NVE, 2023b) eller NVEs rapportdatabase (NVE, 2023c).

2.9 Eksisterende skredsikringstiltak

Vi har ikke kjennskap til noen eksisterende sikringstiltak med relevans for området, verken fra NVE Atlas (NVE, 2023b) eller andre kilder.

2.10 Befaring

Befaring i området ble utført 4. oktober 2023 av Pål Lohne, Skred AS. Værforholdene under befaring var gode med lettskyet oppholdsvær og god sikt. Vi har benyttet digitale kart underveis på befaring, og registreringer er gjort direkte i disse kartene. Sporlogg og registreringer fra befaring er vist i registreringskartet i Figur 5 og Tabell 2.



Figur 5: Registreringskart for kartleggingsområdet og påvirkningsområdet. Forklaring til GPS-punkt er gitt i Tabell 2.

Tabell 2: Beskrivelse av registreringer gjort i felt.

GPS-punkt	Beskrivelse
469	Bratt skråning med mye små blokker. Trolig forvitrings ur.
470	Enkelte større blokker. Mulig utfall eller forvitring fra nærliggende skråning
471	Kantet stein på friksjonsvinkel
472	Kalkrik sandstein
473	Ytterkant aktiv ur
474	Ca. 3 m^3 blokker ned mot sti

3 Skredfarevurdering

3.1 Steinsprang

I øvre del av fjellsiden, fra ca. 210 til 300 moh. er det nær vertikale bergskrenter som vurderes som kildeområder for steinsprang. Skrentene har en høydeforskjell opp til 60 m. Berget har høy oppsprekkingsgrad, det er mange synlige avløste blokker med overheng og spor etter ferske utfall (Figur 6, Figur 7). Løsnesannsynligheten vurderes som større enn 1/100.

Befaringen viste enkelte større blokker ned mot kartleggingsområdet, men i nedre områder var det vanskelig å skille hva som evt. kan være blokkutfall, og hva som er stedegent forvitringsmateriale eller blokker flyttet i forbindelse med opparbeidelse av kjerrevei. Det som vurderes som ytterkant aktiv ur (feltpunkt 473) stopper i god avstand (>70 m) fra kartleggingsområde.

For å beregne mulig utbredelse og bevegelsesmønster for steinsprang fra kildeområdene er programvaren Rockyfor3D (Dorren, 2016) tatt i bruk. Det ble benyttet en terrengmodell med horisontal oppløsning på 1 m x 1 m og 2 m x 2 m. Kildeområdene er definert automatisk av programmet som alle områder brattere enn henholdsvis 55° og 52° med gitt oppløsning, og det ble simulert 100 steinsprang fra hver celle. Modellen ble kjørt med rektangulære blokker på 1 m^3 og 3 m^3. Ruhetsparameterne er definert automatisk på grunnlag av terrenghelningen i utløpet. I en ny FoU rapport fra NVE om bruk av steinsprangmodeller i faresonekartlegging (NGI, 2020), vurderes det at denne metoden i stor grad representerer terrenget på en tilfredsstillende måte sammenliknet med detaljert innsamling av terrengdata i felt for utløpsmodellering. Det bemerkes også at modellen ikke sier noe om utløsningssannsynlighet, eller forskjell i løsnesannsynlighet mellom ulike kildeområder, samt at de lengste modellerte utløpene er urealistiske (NGI, 2020). Sistnevnte beskrives også i brukermanualen til modellen, hvor simuleringene med 1 - 1,5% treffsannsynlighet (for 100 simulerte blokker per celle), dvs. lengst utløp, vurderes som statistiske uteliggere og bør filtreres bort (Dorren, 2016).

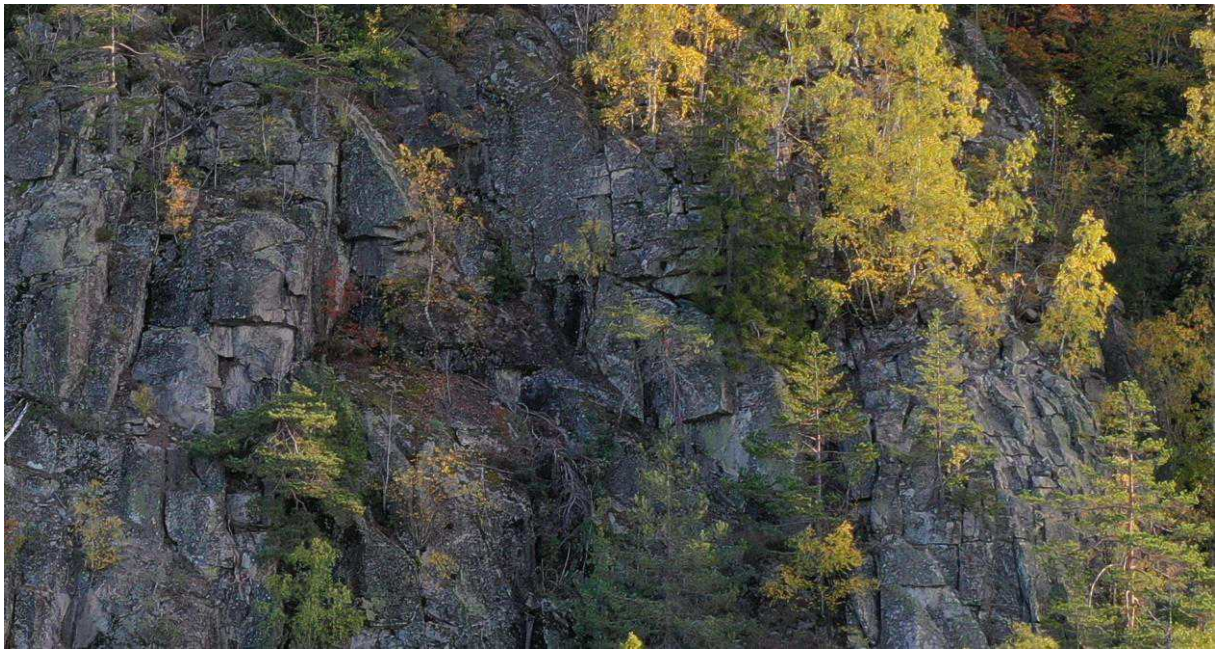
Modellen viser at steinsprang på 1 m^3 i stor grad vil stoppe over tomten (Figur 8), men at blokker på 3 m^3 i enkelte tilfeller kan nå ned i kartleggingsområde (Figur 9). Det er tydelig at terrenget i noe grad kanaliserer steinsprang rundt sentrale deler av kartleggingsområdet og ut på sidene av kartleggingsområdet, men vi er kjent med at RF3D i noen grad overdriver kanalisering.

Modellen sier ikke noe om utløsningssannsynlighet, og basert på et stort antall simuleringer (100 per kildecelle) vurderer vi at det er lite sannsynlig at et utfall vil nå inn i kartleggingsområdet. Det vurderes at bergartens store oppsprekkingsgrad gjør at blokker i hovedsak vil fragmentere i blokker mindre enn 3 m^3. Vi har derfor vurdert at modelleringen med 1 m^3 er mer representativ enn modelleringen med 3 m^3. Modelleringen med 3 m^3 vurderes å gi noe konservative utløpslengder, da en 3 m^3 blokk sannsynligvis fragmenteres til mindre og dermed gir kortere utløpslengder.

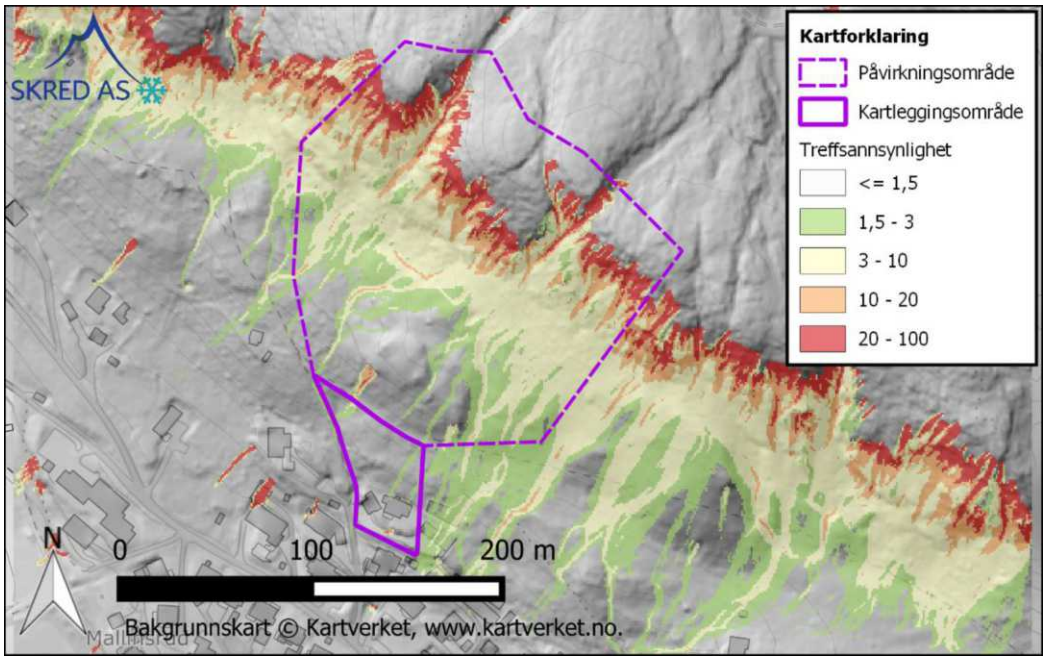
Feltbefaring avdekket likevel en del blokker ned mot og inn i øvre del av det kartlagte området. Flere av disse kan ikke utelukkes at stammer fra steinsprang. Basert på kildeområdenes oppsprekkingsgrad, topografi og modellberegninger, vurderer vi at sannsynligheten for steinsprang er marginalt større enn 1/1000 inn i kartleggingsområde.



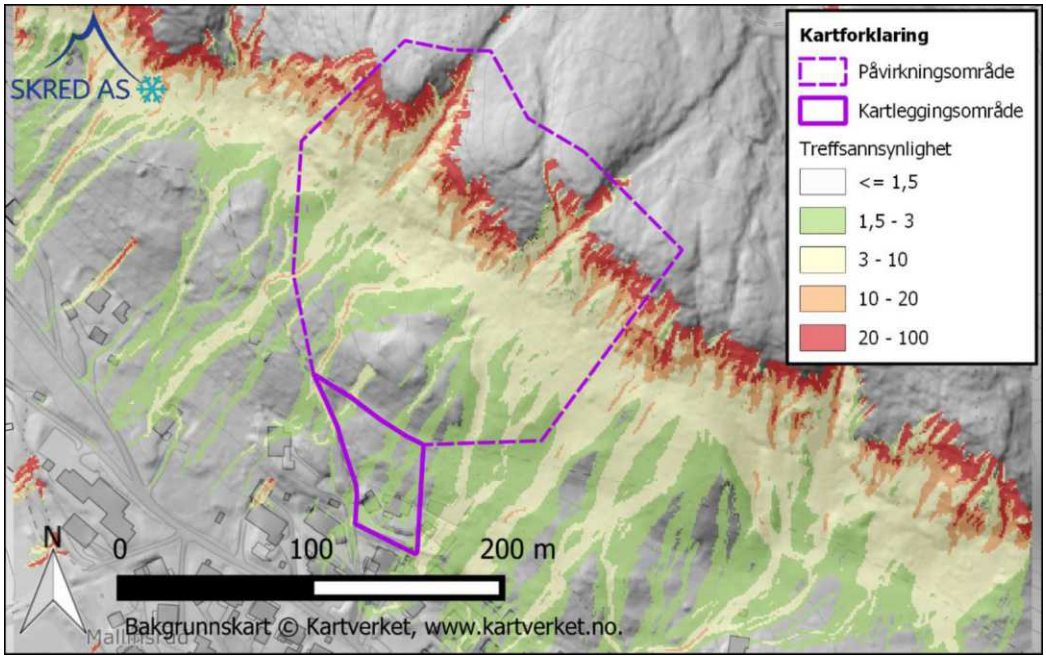
Figur 6: Dronefoto av kildeområder for steinsprang.



Figur 7: Detaljfoto av fjellside viser stor oppsprekking og lokalt overheng.



Figur 8: Eksempel på modell med Rockyfor3D med rektangulære 1 m^3 blokker.



Figur 9: Eksempel på modell med Rockyfor3D med rektangulære 3 m³ blokker.

Vi vurderer at den årlige sannsynligheten for steinsprang i kartleggingsområdet er større enn 1/1000, men mindre enn 1/100.



Figur 10: Terrenget rett ovenfor kjerreveien som går overfor tomten. Flere blokker som vurderes som mulig steinsprangblokker.

3.2 Steinskred

Dronefoto avdekket stor oppsprekking og flere partier med ustabile fjellblokker. Enkelte av disse områdene kan nok totalt være på noen 100 m^3, som er definisjonen på steinskred, men vi vurderer at den store oppsprekking gjør at evt. utfall vil oppføre seg som steinsprang.

Vi vurderer at den årlige sannsynligheten for steinskred i kartleggingsområdet er mindre enn 1/1000.

3.3 Snøskred

Fjellskrentene er i stor hovedsak for bratte til at større mengder snø vil kunne legge seg, men steinura på nedside av skrenten, samt renneformasjonene i forkastningssonene vurderes som mulige løsneområder for snøskred som vil kunne samle større mengder snø. Området er derimot dekket av skog som vurderes som tett nok til å hindre utløsning av snøskred, se Figur *4* i kap. 2.5. Under dagens vegetasjonsdekke vurderer vi skogen som tett nok til å hindre utløsning av snøskred, og årlig løsnesannsynlighet vurderes som mindre enn 1/1000.

Vi vurderer at den årlige sannsynligheten for snøskred i kartleggingsområdet er mindre enn 1/1000 i en situasjon med dagens vegetasjonsdekke.

3.4 Jordskred

Løsmassekartet viser fravær av løsmasser og bart fjell i øvre deler av fjellsiden, mens nedre deler av påvirkningsområdet er kartlagt som usammenhengende eller tynt dekke av skredmateriale. Vi har vurdert det lokalt også som mulig forvitringsur. Det er kartlagt fluviale avsetninger litt til side for påvirkningsområdet, samt marine avsetninger i området generelt. Skyggekart viser at det ligger en del masser i nedkant av spesielt den østlige forkastningssonen, mulig i vifteform og mulig med lokale utglidninger. Sistnevnte kan dog like godt stamme fra utgraving av masser.

Området har lokal avrenning og det er ikke større områder som drenerer ned ravinene. I tillegg vurderes løsmassene på overflaten å ha god permeabilitet. I nedre del av påvirkningsområde er det en bratt skråning lokalt over 30°, men utstikkende bergpartier indikerer at det her er grunt til fjell. Sannsynligheten for utløsning av jordskred vurderes som mindre enn 1/1000, og dermed er den årlige sannsynligheten for jordskred i kartleggingsområdet mindre enn 1/1000.

3.5 Flomskred

Ravinene i fast fjell har ikke noe nedbørfelt utover selve dalsiden, da vannskillet går på toppen av åsen, langs øvre grense av påvirkningsområdet. I likhet med for jordskred er det ingen entydige tegn i fjellsiden etter flomskred (verken på befaring, på skyggekart eller flybilder), og ravinen vurderes å stamme fra svakhetssoner i berggrunn. Vi vurderer at den årlige sannsynligheten for utløsning av flomskred er mindre enn 1/1000, og dermed at sannsynligheten for flomskred inn i kartleggingsområdet er mindre enn 1/1000.

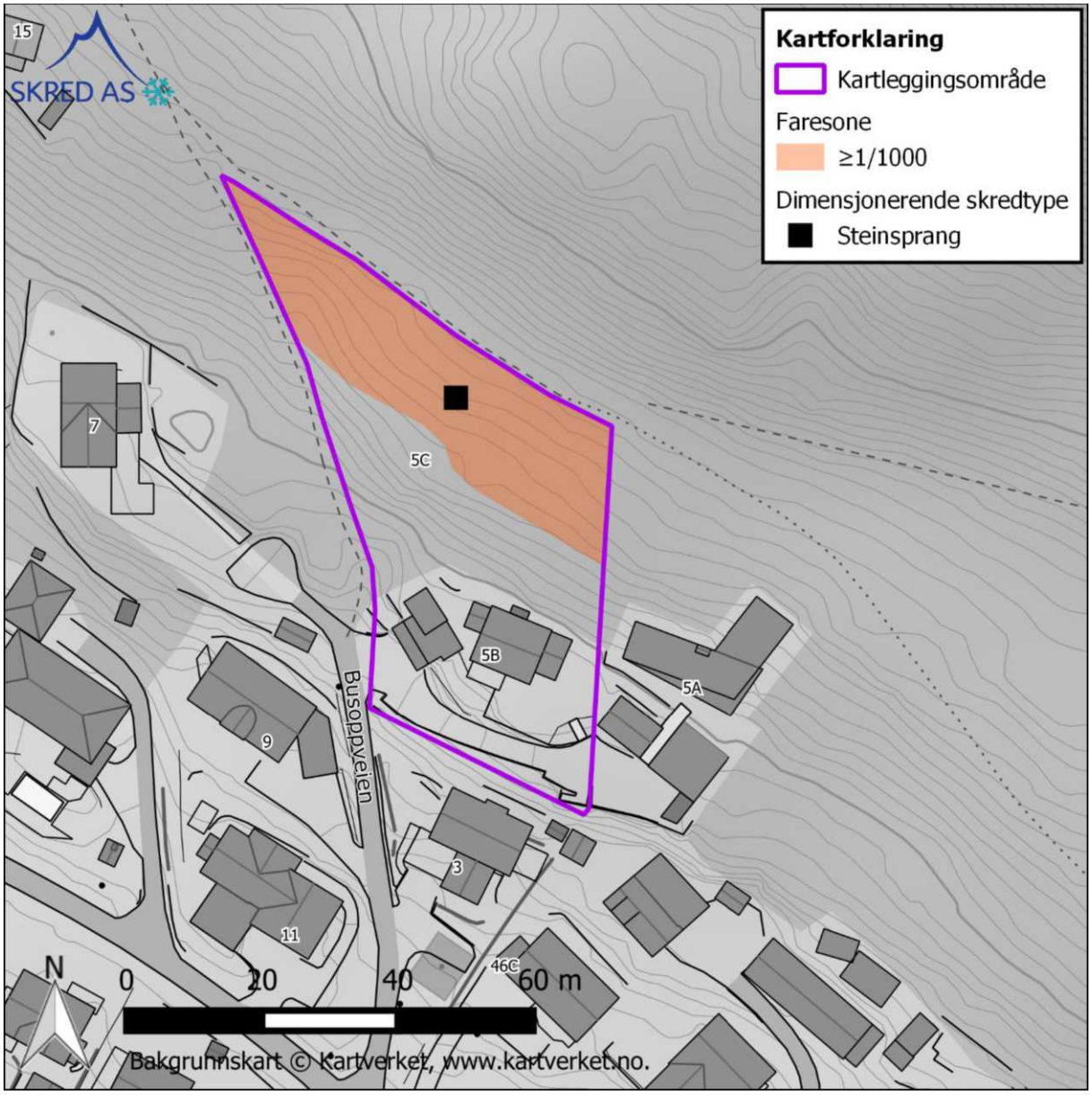
3.6 Sørpeskred

I det vurderte området er det ingen tjern, bekker eller forsenkninger hvor sørpeskred vurderes at kan oppstå. Området er i tillegg dekket av skog som reduserer sannsynligheten for sørpeskred betydelig. Vi vurderer at den årlige sannsynligheten for sørpeskred i kartleggingsområdet er mindre enn 1/1000.

3.7 Samlet skredfare

3.7.1 Nåværende situasjon (med skog)

Vi vurderer at den samlede skredfaren er mindre enn 1/100 i hele det kartlagte området, men større enn 1/1000 i øvre del. Dimensjonerende skredtype er steinsprang.



Figur 11: Faresone for skred med årlig sannsynlighet ≥ 1/1000. Dimensjonerende skredtype er steinsprang.

3.8 Avvik fra tidligere skredfareutredninger

Det ble gjort en vurdering på nabotomten tilbake i 2009, se kap. 2.8. Vurderingene sammenfaller i stor grad med vår, men steinsprangfaren er ikke vurdert opp mot årlig sannsynlighet eller sikkerhetsklasse. Både eldre utredning og vi vurderer at blokker i kartleggingsområdet kan være mulig steinsprangblokker. Mens vi ut fra feltbefaringer, kildeområder og modellberegninger konkluderer med at vi ikke han utelukke nye utfall for en nominell årlig sannsynlighet for 1/1000, har Multiconsult (2009) konkludert med at det ikke er fare for nye utfall.

Hovedkonklusjonen er derfor ikke like, og vår vurdering avviker fra deres vurdering av nabotomten. Som nevnt omtaler ikke tidligere vurdering noe om sikkerhetsklasse eller årlig sannsynlighet som er lagt til grunn for vurderingen, og dette kan være grunn til avvik.

3.9 Stedsspesifikk usikkerhet

Vi vurderer at det er liten usikkerhet knyttet til vurderingen.

3.10 Mulighet for å redusere faresonene

Dersom man ønsker å redusere faresonene inn i det vurderte området, kan følgende skredsikringstiltak være aktuelle:

- Steinspranggjerde
- Fangvoll

Utarbeiding av eventuelle skredsikringstiltak krever mer detaljert planlegging. Skred AS kan tilby bistand i alle faser, fra utredning og planlegging av mulige sikringsløsninger, til detaljprosjektering og oppfølging under utførelse.

4 Konklusjon

Skred AS har derfor utført en skredfarevurdering iht. NVEs veileder for skredfare i bratt terreng for GBnr. 76/56 og 76/38 i Bærum kommune. Vurderingen er derfor gjort iht. TEK 17 § 7-3 for sikkerhetsklasse S1 og S2.

Vi vurderer at den samlede årlige sannsynligheten for skred er mindre enn 1/100 i hele kartleggingsområdet, men større enn 1/1000 i øvre del av kartleggingsområdet (deler av GBnr. 76/56). Dimensjonerende skredtype er steinsprang.

Kravet om sikkerhet mot skred i TEK 17 §7-3 er dermed ikke oppfylt for sikkerhetsklasse S2 for hele det vurderte området. Store deler av kartleggingsområdet tilfredsstiller dog sikkerhetsklasse S2. Dette gjelder bl.a. området med dagens bebyggelse. Hele kartleggingsområdet tilfredsstiller kravene for sikkerhetsklasse S1.

5 Referanseliste

Direktoratet for byggkvalitet, 2023. Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning § 7-3 [WWW Document]. URL https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/7/7-3/

Dorren, L.K.A., 2016. Rockyfor3D (v5.2) revealed - Transparent description of the complete 3D rockfall model.

Kartverket, 2023. Høydedata [WWW Document]. URL https://hoydedata.no/LaserInnsyn2/

Mulitconsult, 2009. Enebolig Busoppveien, gnr/bnr 76/297 Vurdering av steinsprangfare og grunnforhold. Referanse: 812110/gv [WWW Document]. URL https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2009130369& (accessed 11.7.23).

NGI, 2021. Jord- og flomskred. Klimaanalyse for bruk i skredfarekartlegging. NVE Ekstern rapport 11/2021.

NGI, 2020. Uttesting av eksisterende metodikk for modellering av steinsprang. NVE ekstern rapport 24/2020.

NGU, 2023a. Berggrunn - Nasjonal berggrunnsdatabase [WWW Document]. URL https://geo.ngu.no/kart/berggrunn_mobil/

NGU, 2023b. NGU InSAR [WWW Document]. URL https://insar.ngu.no/

NGU, 2023c. Løsmasser - Nasjonal løsmassedatabase [WWW Document]. URL https://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/

NIBIO, 2023. Kilden [WWW Document]. URL https://kilden.nibio.no/

Norsk Klimaservicesenter, 2023. Klimaprofiler [WWW Document]. URL https://klimaservicesenter.no/kss/klimaprofiler/om

NVE, 2023a. Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng [WWW Document]. URL https://veileder-skredfareutredning-bratt-terreng.nve.no

NVE, 2023b. NVE Atlas [WWW Document]. URL https://atlas.nve.no/

NVE, 2023c. Rapportdatabase [WWW Document]. URL https://temakart.nve.no/tema/skredrapport

Statens vegvesen, 2023. Vegkart [WWW Document]. URL https://vegkart.atlas.vegvesen.no

Statens vegvesen, NIBIO, Kartverket, 2023. Norge i bilder [WWW Document]. URL https://www.norgeibilder.no

Egenerklæring for kompetanse

Skred AS erklærer seg skikket til å utføre utredning av skredfare i bratt terreng og at utførende fagpersoner innehar nødvendig kompetanse i henhold til NVE veilederen «Sikkerhet mot skred i bratt terreng – Kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak» (https://www.nve.no/veileder-skredfareutredning-bratt-terreng/).

Egenerklæring om utførende foretaks kompetanse	JA	NEI	Kommentar
Ansvarlig for å utføre skredfaglige utredninger er godt kjent med gjeldende forskrifter[1], veiledere[2], retningslinjer[3] og fagnormer som gjelder for å utføre skredfareutredninger.	X		Se liste med gjeldende krav og lover nedenfor.
Minst to kvalifiserte fagpersoner blir benyttet i oppdraget, en som utførende og en som sidemannskontrollør. De to påkrevde fagpersonene må ha minst 5 og 3 års netto erfaring med tilsvarende oppdrag, samt relevant utdannelse som definert i veilederen. Personell med mindre enn 3 års erfaring kan benyttes i oppdraget i tillegg til de to med påkrevd erfaring.	X		Se tabell med fastansatt faglig personell nedenfor. CV kan tilsendes ved behov.
Foretaket har kunnskap om og tilgang på dynamiske skredmodeller der slike er kommersielt tilgjengelig.	X		
Foretaket har ansvarsforsikring som minst tilsvarer krav i NS 8401/8402 (prosjekterings- og rådgivningsoppdrag).	X		

[1] Byggteknisk forskrift (TEK17) og Plan- og bygningsloven (med veileder).
[2] NVE veileder: Sikkerhet mot skred i bratt terreng - Kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak.
[3] NVE retningslinjer: Flaum- og skredfare i arealplanar – Revidert 22.mai 2014.

Kompetansen til våre medarbeidere ses i tabellen under.

Person	Utdanning	Erfaring med tilsvarende oppdrag fra-til	Erfaring med tilsvarende oppdrag år
Kalle Kronholm	Naturgeograf; Dr. sc. nat., Universitetet i Zürich / SLF-WSL i Davos, Sveits.	2005-2023	18
Hedda Breien	Geolog; Ph.d. Naturkatastrofer. Institutt for Geofag, Universitetet i Oslo	2008-2023	15
Birgit Katrine Rustad	Geolog; M. SC. Berggrunnsgeologi. Institutt for geologi, Universitetet i Tromsø	2010-2023	13
Espen Eidsvåg	Geolog; M. Sc. Kvartærgeologi og paleoklima, Universitetet i Bergen	2012-2023	11
Nils Arne Kavli Walberg	Geolog; M. Sc. Miljøgeologi og Geofarer. Institutt for Geofag, Universitetet i Oslo.	2013-2023	10
Henrik Langeland	Geolog; M. Sc. Geologi hovedprofil Ingeniørgeologi, NTNU Trondheim.	2014-2023	9
Hallvard Nordbrøden	Geolog; M. Sc. Tekniske Geofag, NTNU Trondheim.	2014-2023	9
Hans Georg Grue	Geolog; M. Sc. Kvartærgeologi og paleoklima, Universitetet i Bergen.	2016-2023	7
Sondre Lunde	Geolog; M. Sc. Tekniske geofag, NTNU Trondheim.	2017-2023	6
Pål Lohne	Geolog; B. Sc. Geologi og geofare, Høgskulen i Sogn og Fjordane, Sogndal.	2020-2023	3
Kristin Brandtsegg Lome	Geolog; M. Sc. Kvartærgeologi og sedimentologi, Universitetet i Tromsø.	2020-2023	3

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS
V/WAQAS SHARIF
POSTBOKS 267
1301 SANDVIKA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 3381230022
Vår referanse: 3164613/21271148
Bestilling: C3 2023-05-04 (5) 58

Dato
04.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1672	100	9.5.1960	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	76	56	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/1672/100
Uthentet 2023-05-05 12:56

Dbnr. 1672
den 9/5 1960

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 76 br.nr. 56 parsell nr. .....

Adresse Rykkinveien .....

matr.nr. ..... erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispenssasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

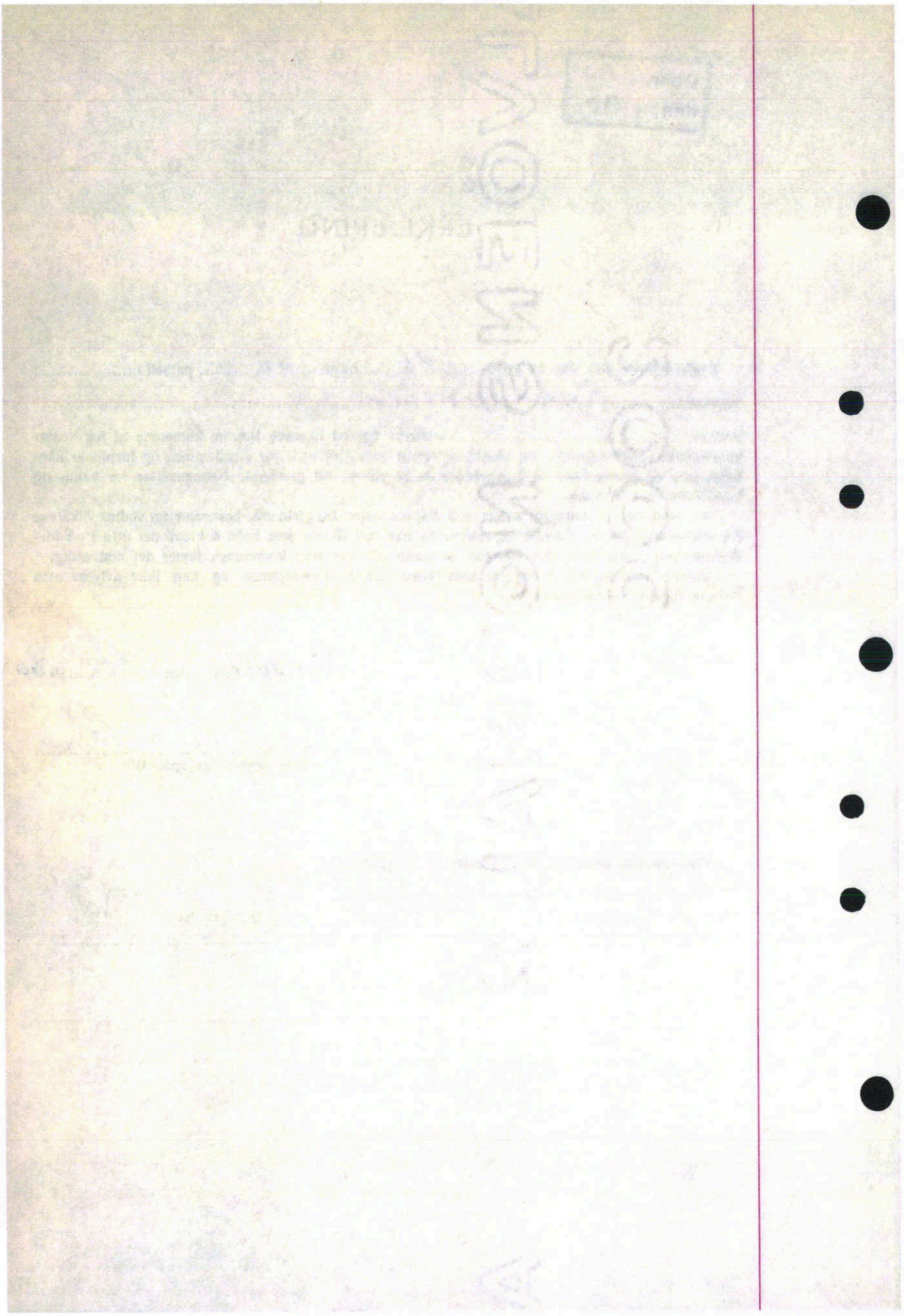
Sandvika den 6/5 1960

Hildegard Thon
Eiers egenhendige underskrift

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

..... den .....19...

.....



Busoppveien 5C

Nabolaget Brekke/Mallingsrud - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rykkinn skole (1-7 kl.) 470 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10... 210 elever	15 min 1.3 km
Eineåsen skole (8-10 kl.) 297 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	9 min 4.3 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	10 min 5.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Otto Rykkinds vei Linje 160, 160E	6 min 0.5 km
Kolsås Linje 3	8 min 3.7 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 8.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 23.4 km
Oslo Gardermoen	57 min

BARNEHAGER

Barnelåven Janne Rosenlind (1-5 år... 14 barn	5 min 0.3 km
Berger barnehage (1-5 år) 84 barn	16 min 1.3 km
Gommerud barnehage (1-5 år) 87 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Rykkinn	11 min
Meny Rykkinn	4 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Rykkinn Senter	4 min
Vitusapotek Rykkinn	23 min
Kolsås Vinmonopol	8 min

SPORT

Bergersletta balløkke gress	8 min
Bergersletta	11 min
FitnessRoom Rykkinn	4 min
Bærum Squash & Fitness	10 min

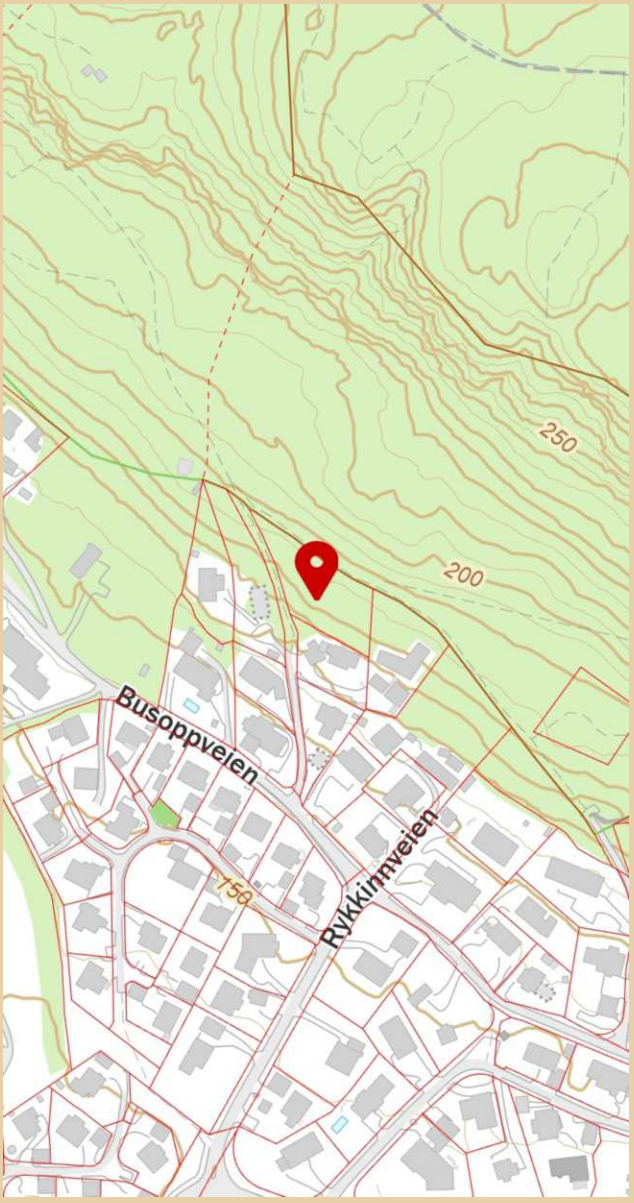
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Busoppveien 5 C, 1349 Rykkinn
Gnr. 76, Bnr. 56, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250238

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Waqas Sharif

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 481 99 385

E-post: waqas.sharif@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
