

Skaderapport med enkel tilstandsvurdering

Informasjon om skaden	
Skadenummer	BO-36-2025
Forsikringsselskap / Saksbehandler	privat
Kunde / Forsikringstaker	Gunhild Frette Schie
Skadestedets adresse	Gamleveien 19 1461 Lørenskog
Kontaktperson	Gunhild Frette Schie (Kunde) tlf. 93839167
Skadedato	ukjent
Besiktigelsesdato	01.04.2025
	

Rapporten er basert på
☒ Fysisk oppmøte ☐ Video ☐ Telefon

Deltakere			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Gunhild Frette Schie	kunde	93839167.	wgfs@online.no
Kai Erik Lukerstuen	Takstmann	95999925	kaierik@bygningsskader.no

Innbo-/løsreforsikring i samme selskap
☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

**Besiktigelsen ble gjennomført av:**

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann
Bygningsskader.no <tel:95999925>
kaierik@bygningsskader.no

Side: 2 (53)**Skadenummer:** BO-36-2025**Arbeidsnummer:****Rapport opprettet:** 04.04.2025**Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt**

Bygningstype	m ²	Byggeår	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
Enebolig	95	1950	Boligen er ikke oppgradert på noen år, og fremstår i dag som brukt, og noe slitt flere steder.

Øvrig informasjon om objektet**Byggemåte:**

Fundamentert med støpt betong dekke på antatt faste masser.

Betong grunnmur og videre støpte kjellergulv.

Bærekonstruksjon og etasje skiller bygget i trevirke.

Etasje skiller bygget i trevirke og utvendig liggende tre kledning.

Sal tak med utvendig tak nedløp av metal, takplater som tak tekking.

Årsak til utarbeidelse av skaderapport med enkel tilstandsrapport er fordi:

Type skade

- ☐ Vannlekkasje ☐ Brann ☐ Innbrudd ☐ Ytre påvirkning
☐ Glass ☐ Natur ☒ Øvrige:

Kunden ønsker bistand til utarbeidelse av en tilstandsvurdering på sin bolig/eiendom.

Hva årsaken til skaderapporten, og hvorfor?

Kunden ønsker bistand/hjelp til utarbeidelse av en tilstandsvurdering, og skaderapporten skal kunne forteller noe om hva kunden burde prioritere å sette i stand etter behov og rekkefølge. Undertegnede har skrevet en prioriteringsliste, som går utpå det som er mest nødvendig å utføre, før reparasjonskostnadene blir en god del høyere. (Listen som er satt opp, er kun ment som en anbefaling ifra undertegnede sin side)

Undertegnede har utarbeidet en prioriteringsliste og satt opp reparasjonsmetode/ reparasjonskostnadene på den rimligste måte, slik at reparasjonskostnadene er ment å bli så lave som mulig, og samtidig skal de tiltakene som utføres være gode/holdbare over flere år.



Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: ☐ Ja ☒ Nei

Tidligere eller utviklet skade: ☒ Ja ☐ Nei



Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann
Bygningsskader.no <tel:95999925>
kaierik@bygningsskader.no

Side: 4 (53)

Skadenummer: BO-36-2025

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 04.04.2025

Reparasjonsbehov/forbedringsbehov og anbefalte tiltak for å hindre/forebygge for at bygningsdeler kan få et noe større skadeomfang. Undertegnede har nå satt opp tiltak/forbedringer, etter en prioriteringsliste som han selv ville ha utført forbedringene etter rekkefølge.

**Besiktigelsen ble gjennomført av:**

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann
Bygningsskader.no <tel:95999925>
kaierik@bygningsskader.no

Side: 5 (53)**Skadenummer:** BO-36-2025**Arbeidsnummer:****Rapport opprettet:** 04.04.2025**1: Yttertaket, pluss gjennomføringer på yttertaket:**

Tiltaket har prioritering nr 1, og er satt opp for å hindre/forebygge for fuktskader på underliggende konstruksjoner. Det er i dag funnet utettheter på pipestokken som går over yttertaket, videre er det funnet utettheter på rør gjennomføringer (luftehatter). Undertegnede anbefaler at kunden tar kontakt med et firma som arbeider med utbedringer av yttertak. Undertegnede har benyttet seg av Tak og beslag AS som ligger på Gjerdrum til mange lignende reparasjons oppgaver tidligere.

Reparasjonskostnadene på pipetsokken over yttertaket inkl nye takhatter estimeres til kr 32 000,- ekskl mva

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen kort tid.

2: Takrenner og beslag:

Tiltaket har prioritering nr 2, og er satt opp for å hindre/forebygge for fuktskader på underliggende konstruksjoner. Det er i dag funnet håndverkefeil slik at regnvann tar videre veien inn i takfoten og underliggende bygningsdeler. Håndverkefeilen har ført til råteskader i takfoten og må utbedres innen kort tid. Undertegnede har benyttet seg av Tak og beslag AS som ligger på Gjerdrum til mange lignende reparasjonsjobber tidligere. De har i tillegg egen tømmer avdeling, som kan ta seg av tømmer arbeidet før montering av tette beslag som hindrer fukt og råteskader.

Reparasjonskostnadene på takfoten inkl forbedring av beslag og takrenne estimeres til kr 11 000,- ekskl mva

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen kort tid.

3: lecavegg i utestue:

Tiltaket har prioritering nr 3, og er satt opp for å hindre/forebygge for ytterligere skade på utestuen skulle hele lecaveggen rase i sammen. Da selve bæringen på takstolene er lagt ovenpå lecaveggen. Det er utført håndverkefeil på støttemuren ved byggeår, i kombinasjon med frostsprengning over flere år. Undertegnede anbefaler at kunden tar kontakt med et firma som kan ta på seg arbeidet med utbedre av utestuen på en rimlig måte, uten å rive den totalt ned. **Se videre anbefalinger på en mulig reparasjonsmetode som ligger under bildene i skaderapporten**

Undertegnede har benyttet Embre park og anlegg AS til flere lignende reparasjonsjobber tidligere.

Reparasjonskostnadene på lecavegg i utestue inkl montering av ny trevegg i impregnerte materialer estimeres til kr 55 000,- ekskl mva.

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen kort tid.

4: Støtte mur bygget i leca i hagen:

Tiltaket har prioritering nr 4, og er satt opp for å hindre/forebygge for ytterligere skade på støttemuren skulle hele støttemuren rase i sammen. Det er utført håndverkefeil på støttemuren ved byggeår, i kombinasjon med frostsprengning over flere år. Undertegnede anbefaler at kunden tar kontakt med et firma som kan ta på seg arbeidet med utbedre støttemuren på en rimlig måte, uten å rive den ned. Undertegnede mener at det kan gjøres på en rimlig måte, ved å fjerne massen i bakant av muren og erstatte denne massen med løseleca slik at ikke frostsprenging ikke oppstår igjen, videre kan det være lurt å borre huller i bunn av muren slik at muren kan drenere ut regnvann på en bedre måte enn i dag. Videre ville undertegnede selv ha bygget et nytt steinbedd/blomsterbedd av stein som naturlig gir god støtte på selve støttemuren. Se videre under bildene hvor undertegnede har gjort forsøk på å tegne inn et nytt steinbedd/blomsterbedd som kan bygges opp. Merk! En god del av massene som tas ut i bakant av støttemuren kan plasseres i det nye steinbeddet som bygges opp.

Undertegnede har benyttet Embre park og anlegg AS til flere lignende reparasjonsjobber tidligere.

Reparasjonskostnadene på lecamur/støttemur inkl å lage nytt blomsterbedd inn i mot lecaveggen estimeres til kr 39 000,- ekskl mva

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen kort tid.

5: Synlig vannmerker på kalt loft/bod i 2 etg:

Tiltaket har prioritering nr 5, og det er vannmerker som må kontrolleres på nytt, da det ikke var tilkomst på yttertaket på befaringsdagen den 01.04.2025.

Reparasjonskostnader/forbedringskostnader er ikke fastsatt per i dag.

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen kort tid.

6: Utvendig kledning/tre panel/utvendig regnkappe:

Tiltaket har prioritering nr 6, og er satt opp for å hindre/forebygge for ytterligere skade på bygningsdeler innenfor regnkappen/utvendig kledning. Undertegnede ser at malingen/behandlingen på tre panelen/regnkappa er svært slitt i dag, men det betyr ikke at den ikke kan benyttes videre. Her er det viktig å skrape/slipe bort det løse, og videre kontrollere og lete etter om det er noe råteskader i tre panelet/kledningen. Er det råteskader i noe av panelet, må de bordene byttes ut med nye. Her er det skrapping/og noe sliping som gjelder, før utvendig behandling starter opp. Det meste av arbeidet ligger i grunnarbeidet før ny behandling med grunning og beis påføres regnkappa/kledningen igjen. Kledningen/regnkappa må ikke byttes ut med ny, så lenge den ikke er råteskadet.

Undertegnede anbefaler at kunden tar kontakt med et firma som er gode på denne type oppgaver. Undertegnede tror at et malerfirma som har erfaring fra liggende jobber er det beste å bruke på slike oppgaver.

Reparasjonskostnadene på kledning/regnkappe er noe vannskelig å si, da den nå ikke er skrapet/slip ned for behandling, estimerte reparasjonskostnader tar høyde for at det ikke finnes råteskader men estimeres ut ifra kun behandling av utvendig kledning.

Estimerte reparasjonskostnader/forbedringskostnader på utvendig kledning/regnkappe settes til kr 110 000,- ekskl mva

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen 2 år.

7: Utvendig gessimskasse på tilbygget/soverom:

Tiltaket har prioritering nr 7, og er satt opp for å hindre/forebygge for eventuelt fuktskade/vanninntrengning på tilbygget benyttes som er soverom I dag. Det er I dag utført slett håndverk på selve gessimskassen noe som kan føre regnvann inn i underliggende konstruksjoner. Gessimskassen må bygges på en slik måte at regnvann ikke kommer inn I underliggende konstruksjoner. Undertegnede anbefaler at kunden tar kontakt med et tømrer firma som kan ta på seg arbeidet med utbedre gessimskassen og hjørnebordet på en rimlig måte.

Reparasjonskostnader/forbedringskostnader på gessimskasse og hjørrebord estimeres til kr 23 000,- ekskl mva

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen 2-3 år.

8: Innspekjonsluke på et av soverom I 2 etg:

Tiltaket har prioritering nr 8: Undertegnede anbefaler å sette inn en innspekjonsluke slik at man kan kontrollere/ inspisere tilstanden inn på det lukkede kaldloft, hvor det ikke er tilgang I dag.

Reparasjonskostnader/forbedringskostnader estimeres til kr 9 000,- ekskl mva

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen 2-3 år.

9: Baderom 1 etg og u etg:

Tiltaket har prioritering nr 9: Undertegnede anbefaler å montere/lime fast en eike list på terskelen på døren på baderommet I 1 etg, listen vil hindrer videre vannsøl på badergulvet ved å renne rett ut I entre/gang, skulle det oppstå vannsøl/fritt vann på gulvet I en periode. Videre anbefaler undertegnede at silicon I dusjonen byttes ut med ny, I hjørner og overganger, dette vil forebygge for videre vanninntrengning I undeliggene bygningsdeler.

Undertegnede anbefaler å montere inn et dusjkabinett, da et dusjkabinett vil hindre dusjing/vannsøl rett på gulv og vegg I dusjonen.

Videre anbefaler undertegnede å kontrollere innebygget WC å se nærmere på tilstanden I den innebygde WC hvor det kan skjule seg fuktskade I og med at WC er bygget inn I et lukket rom uten tilkomst for flere år siden.

Videre anbefaler undertegnede at det monteres inn en lufteventil/avtrekkvifte I baderommet I uetg, som igjen kan styres av en hygrostat, denne kan settes på 65% RH noe som gjør at den vil trekke ut noe fuktig luft I fra uetg/kjeller over en god stund, når det er behov for det.

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen 2-3 år.



Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann
Bygningsskader.no <tel:95999925>
kaierik@bygningsskader.no

Side: 8 (53)

Skadenummer: BO-36-2025

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 04.04.2025

10: Down light på soverom/tilbygg:

Tiltaket har prioritering nr 10: Undertegnede anbefaler å kontrollere om Down Light i soveroms himlingen, om Down Light er montert etter anbefalinger, da tenker undertegnede på fuktsperre som må være tett i overkant av monteringen av Down Light lysene i himlingen. Her er det snakk om kun en kontroll, om de er montert med fuktsperre i overkant av lysene i dag.

Reparasjonskostnader/forbedringskostnader er ikke fastsatt per i dag.

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen 2-3 år.

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.



Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann
Bygningsskader.no <tel:95999925>
kaierik@bygningsskader.no

Side: 9 (53)

Skadenummer: BO-36-2025

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 04.04.2025

Reparasjonsbehov/forbedringsbehov og anbefalte tiltak for å hindre/forebygge for at bygningsdeler kan få et noe større skadeomfang. Undertegnede har satt opp tiltakene, etter en prioriteringsliste som han selv ville ha utført tiltakene etter i rekkefølge.

11: Svanke/synk på terrassedekket, og oppretting av rekkverk:

Tiltaket har prioritering nr 11: og er satt opp slik at plattingen og rekkverket skal bli rette opp etter at det over flere år har blitt noe skjevheter på platting og rekkverket.

Reparasjonskostnadene/forbedringskostnadene ut ifra det som er synlig i dag, estimeres til kr 25 000,- ekskl mva

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen 2-3 år.

12: Råteskadet søylepunkt:

Tiltaket har prioritering nr 12: Det nevnes søylefot på takoverbygg ved inngangspartiet, og anbefalt flytting av overvannrør ifra takrenne, som har nedløp tett inn mot søylepunkt ved at vannet ledes ned i en kjetting.

Reparasjonskostnadene/forbedringskostnadene ut ifra det som kommer frem i dag, estimeres til kr 15 000,- ekskl mva

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen 2-3 år.

13: Ved som er lagret inn mot bygningen/boligen:

Tiltaket har prioritering nr 13: Undertegnede anbefaler at kunden flytter veden som nå er lagret inn mot boligen innen kort tid pga fukt og sopp som kan etablere seg inn mot husveggen/boligen i dag, ifra bark og urenheter som er i barken på veden. Undertegnede anbefaler at ved lagres for seg selv på et tørt sted, et godt stykke ifra boligen.

Forbedringskostnader er ikke fastsatt per i dag.

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen kort tid.

14: Opparbeide fall i fra bygningen og ut i terrenget (gjelder kun terreng som har retting i mot Øst)

Tiltaket har prioritering nr 14, og tiltaket er kun en anbefaling slik at overvann i terrenget ledes bort fra bygningen på en bedre måte enn det gjør i dag. Kunden har en fin tomt, hvor det er helninggrad i terrenget noes om gjort at uetg/kjeller ikke er så utsatt for stående fukt i grunn/bakken.

Forbedringskostnader er ikke fastsatt per i dag.

Merk! Tiltaket som er nevnt burde ha oppstart innen 2-3 år.

**Besiktigelsen ble gjennomført av:**

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann
Bygningsskader.no <tel:95999925>
kaierik@bygningsskader.no

Side: 10 (53)**Skadenummer:** BO-36-2025**Arbeidsnummer:****Rapport opprettet:** 04.04.2025**Spesielle betingelser:****Er ulike reparasjonsløsninger vurdert?:** ☒ Ja ☐ Nei**Igang satt arbeid**

Ingen

Beboelighet

Beboelighet: ja 100%

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK

Annen info:

Beskrivelse av avtale med kunde

Undertegnede skal si noe om de mest nødvendige tiltak på boligen, som kunden burde prioritere å sette i stand innen kort tid, og videre si noe om den rimligste reparasjonskostnadene kunden burde prioritere etter rekkefølge. (Dette er satt opp kun ment som en anbefaling ifra undertegnede)

Undertegnede har satt opp i denne rapporten, og har focus på finne de rimligste løsningene, noe som gjør at de reparasjonskostnader som nevnes i rapporten, er lagt seg på det laveste nivå med vedlikeholdkostnader/reparasjonskostnader. Det er ofte enklere og sette opp, å bytte ut slitte bygningsdeler med helt nye, men denne skaderapporten tar for seg det å kunne utbedre, og holde bygningen i stand på den rimligste måte i flere år fremover.

Det er lett å si at man skal bytte ut nye bygningsdeler med nye, men det bygger ikke denne rapporten på hvor den er skrevet med enkel tilstandsvurdering og anbefalt utbedringsmetode i dag.

Bilder av stedet



Bilde nr 1

1: Yttertaket, pluss gjennomføringer på yttertaket:

Tiltaket har prioritering nr 1, og er satt opp for å hindre/forebygge for fuktskader på underliggende konstruksjoner. Det er i dag funnet utettheter på pipestokken som går over yttertaket, videre er det funnet utettheter på rør gjennomføringer (luftehatter) Undertegnede anbefaler at kunden tar kontakt med et firma som arbeider med utbedringer av yttertak. Undertegnede har benyttet seg av Tak og beslag AS som ligger på Gjerdrum til mange lignende reparasjons oppgaver tidligere.

Reparasjonskostnadene på pipetsokken over yttertaket inkl nye takhatter estimeres til kr 32 000,- ekskl mva

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen kort tid.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann

Bygningsskader.no <tel:95999925>

kaierik@bygningsskader.no

Side: 12 (53)

Skadenummer: BO-36-2025

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 04.04.2025



Bilde nr 2

1: Yttertaket, pluss gjennomføringer på yttertaket:

Tiltaket har prioritering nr 1, og er satt opp for å hindre/forebygge for fuktskader på underliggende konstruksjoner. Det er i dag funnet utettheter på pipestokken som går over yttertaket, videre er det funnet utettheter på rør gjennomføringer (luftehatter). Undertegnede anbefaler at kunden tar kontakt med et firma som arbeider med utbedringer av yttertak. Undertegnede har benyttet seg av Tak og beslag AS som ligger på Gjerdrum til mange lignende reparasjons oppgaver tidligere.

Reparasjonskostnadene på pipetsokken over yttertaket inkl nye takhatter estimeres til kr 32 000,- ekskl mva

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen kort tid.



Bilde nr 3

1: Yttertaket, pluss gjennomføringer på yttertaket:

Tiltaket har prioritering nr 1, og er satt opp for å hindre/forebygge for fuktskader på underliggende konstruksjoner. Det er i dag funnet utettheter på pipestokken som går over yttertaket, videre er det funnet utettheter på rør gjennomføringer (luftehatter). Undertegnede anbefaler at kunden tar kontakt med et firma som arbeider med utbedringer av yttertak. Undertegnede har benyttet seg av Tak og beslag AS som ligger på Gjerdrum til mange lignende reparasjons oppgaver tidligere.

Reparasjonskostnadene på pipetsokken over yttertaket inkl nye takhatter estimeres til kr 32 000,- ekskl mva

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen kort tid.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann

Bygningsskader.no <tel:95999925>

kaierik@bygningsskader.no

Side: 14 (53)

Skadenummer: BO-36-2025

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 04.04.2025



Bilde nr 4

1: Yttertaket, pluss gjennomføringer på yttertaket:

Tiltaket har prioritering nr 1, og er satt opp for å hindre/forebygge for fuktskader på underliggende konstruksjoner. Det er i dag funnet utettheter på pipestokken som går over yttertaket, videre er det funnet utettheter på rør gjennomføringer (luftehatter) Undertegnede anbefaler at kunden tar kontakt med et firma som arbeider med utbedringer av yttertak. Undertegnede har benyttet seg av Tak og beslag AS som ligger på Gjerdrum til mange lignende reparasjons oppgaver tidligere.

Reparasjonskostnadene på pipetsokken over yttertaket inkl nye takhatter estimeres til kr 32 000,- ekskl mva

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen kort tid.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann

Bygningsskader.no <tel:95999925>

kaierik@bygningsskader.no

Side: 15 (53)

Skadenummer: BO-36-2025

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 04.04.2025



Bilde nr 5

1: Yttertaket, pluss gjennomføringer på yttertaket:

Tiltaket har prioritering nr 1, og er satt opp for å hindre/forebygge for fuktskader på underliggende konstruksjoner. Det er i dag funnet utettheter på pipestokken som går over yttertaket, videre er det funnet utettheter på rør gjennomføringer (luftehatter). Undertegnede anbefaler at kunden tar kontakt med et firma som arbeider med utbedringer av yttertak. Undertegnede har benyttet seg av Tak og beslag AS som ligger på Gjerdrum til mange lignende reparasjons oppgaver tidligere.

Reparasjonskostnadene på pipetsokken over yttertaket inkl nye takhatter estimeres til kr 32 000,- ekskl mva

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen kort tid.



Bilde nr 6

1: Yttertaket, pluss gjennomføringer på yttertaket:

Tiltaket har prioritering nr 1, og er satt opp for å hindre/forebygge for fuktskader på underliggende konstruksjoner. Det er i dag funnet utettheter på pipestokken som går over yttertaket, videre er det funnet utettheter på rør gjennomføringer (luftehatter) Undertegnede anbefaler at kunden tar kontakt med et firma som arbeider med utbedringer av yttertak. Undertegnede har benyttet seg av Tak og beslag AS som ligger på Gjerdrum til mange lignende reparasjons oppgaver tidligere.

Reparasjonskostnadene på pipetsokken over yttertaket inkl nye takhatter estimeres til kr 32 000,- ekskl mva

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen kort tid.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann

Bygningsskader.no <tel:95999925>

kaierik@bygningsskader.no

Side: 17 (53)

Skadenummer: BO-36-2025

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 04.04.2025



Bilde nr 7

1: Yttertaket, pluss gjennomføringer på yttertaket:

Tiltaket har prioritering nr 1, og er satt opp for å hindre/forebygge for fuktskader på underliggende konstruksjoner. Det er i dag funnet utettheter på pipestokken som går over yttertaket, videre er det funnet utettheter på rør gjennomføringer (luftehatter). Undertegnede anbefaler at kunden tar kontakt med et firma som arbeider med utbedringer av yttertak. Undertegnede har benyttet seg av Tak og beslag AS som ligger på Gjerdrum til mange lignende reparasjons oppgaver tidligere.

Reparasjonskostnadene på pipetsokken over yttertaket inkl nye takhatter estimeres til kr 32 000,- ekskl mva

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen kort tid.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann
Bygningsskader.no <tel:95999925>
kaierik@bygningsskader.no

Side: 18 (53)

Skadenummer: BO-36-2025

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 04.04.2025



Bilde nr 8

1: Yttertaket, pluss gjennomføringer på yttertaket:

Tiltaket har prioritering nr 1, og er satt opp for å hindre/forebygge for fuktskader på underliggende konstruksjoner. Det er i dag funnet utettheter på pipestokken som går over yttertaket, videre er det funnet utettheter på rør gjennomføringer (luftehatter). Undertegnede anbefaler at kunden tar kontakt med et firma som arbeider med utbedringer av yttertak. Undertegnede har benyttet seg av Tak og beslag AS som ligger på Gjerdrum til mange lignende reparasjons oppgaver tidligere.

Reparasjonskostnadene på pipetsokken over yttertaket inkl nye takhatter estimeres til kr 32 000,- ekskl mva

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen kort tid.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann
Bygningsskader.no <tel:95999925>
kaierik@bygningsskader.no

Side: 19 (53)

Skadenummer: BO-36-2025

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 04.04.2025



Bilde nr 9

1: Yttertaket, pluss gjennomføringer på yttertaket:

Tiltaket har prioritering nr 1, og er satt opp for å hindre/forebygge for fuktskader på underliggende konstruksjoner. Det er i dag funnet utettheter på pipestokken som går over yttertaket, videre er det funnet utettheter på rør gjennomføringer (luftehatter) Undertegnede anbefaler at kunden tar kontakt med et firma som arbeider med utbedringer av yttertak. Undertegnede har benyttet seg av Tak og beslag AS som ligger på Gjerdrum til mange lignende reparasjons oppgaver tidligere.

Reparasjonskostnadene på pipetsokken over yttertaket inkl nye takhatter estimeres til kr 32 000,- ekskl mva

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen kort tid.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann
Bygningsskader.no <tel:95999925>
kaierik@bygningsskader.no

Side: 20 (53)

Skadenummer: BO-36-2025

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 04.04.2025



Bilde nr 10

2: Takrenner og beslag:

Tiltaket har prioritering nr 2, og er satt opp for å hindre/forebygge for fuktskader på underliggende konstruksjoner. Det er i dag funnet håndverkefeil slik at regnvann tar videre veien inn i takfoten og underliggende bygningsdeler. Håndverkefeilen har ført til råteskader i takfoten og må utbedres innen kort tid. Undertegnede har benyttet seg av Tak og beslag AS som ligger på Gjerdrum til mange liggende reparasjonsjobber tidligere. De har i tillegg egen tømmer avdeling, som kan ta seg av tømmer arbeidet før montering av tette beslag som hindrer fukt og råteskader.

Reparasjonskostnadene på takfoten inkl forbedring av beslag og takrenne estimeres til kr 11 000,- ekskl mva

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen kort tid.



Bilde nr 11

3: lecavegg i utestue:

Tiltaket har prioritering nr 3, og er satt opp for å hindre/forebygge for ytterligere skade på utestuen skulle hele lecaveggen rase i sammen. Da selve bæringen på takstolene er lagt ovenpå lecaveggen. Det er utført håndverkefeil på støttemuren ved byggeår, i kombinasjon med frostsprengning over flere år. Undertegnede anbefaler at kunden tar kontakt med et firma som kan ta på seg arbeidet med utbedre av utestuen på en rimlig måte, uten å rive den totalt ned. **Se videre anbefalinger på en mulig reparasjonsmetode som ligger under bildene i skaderapporten**

Undertegnede har benyttet Embre park og anlegg AS til flere lignende reparasjonsjobber tidligere.

Reparasjonskostnadene på lecavegg i utestue inkl montering av ny trevegg i impregnerte materialer estimeres til kr 55 000,- ekskl mva.

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen kort tid.



Bilde nr 12

3: lecaegg I utestue:

Tiltaket har prioritering nr 3, og er satt opp for å hindre/forebygge for ytterligere skade på utestuen skulle hele lecaegggen rase I sammen. Da selve bæringen på takstolene er lagt ovenpå lecaegggen. Det er utført håndverkefeil på støttemuren ved byggeår, I kombinasjon med frostsprengning over flere år. Undertegnede anbefaler at kunden tar kontakt med et firma som kan ta på seg arbeidet med utbedre av utestuen på en rimlig måte, uten å rive den totalt ned. **Se videre anbefalinger på en mulig reparasjonsmetode som ligger under bildene I skaderapporten**

Undertegnede har benyttet Embre park og anlegg AS til flere lignende reparasjonsjobber tidligere.

Reparasjonskostnadene på lecaegg I utestue inkl montering av ny trevegg I impregnerte materialer estimeres til kr 55 000,- ekskl mva.

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen kort tid.



Bilde nr 13

4: Støtte mur bygget i leca i hagen:

Tiltaket har prioritering nr 3, og er satt opp for å hindre/forebygge for ytterligere skade på støttemuren skulle hele støttemuren rase i sammen. Det er utført håndverkefeil på støttemuren ved byggeår, i kombinasjon med frostsprengning over flere år.

Undertegnede anbefaler at kunden tar kontakt med et firma som kan ta på seg arbeidet med utbedre støttemuren på en rimlig måte, uten å rive den.

Undertegnede mener at det kan gjøres på en rimlig måte, ved å fjerne massen i bakant av muren og erstatte denne massen med løsleca slik at ikke frostsprenging ikke oppstår igjen, videre kan det være lurt å borre noen huller i bunn av muren slik at muren kan drenere ut regnvann på en bedre måte enn i dag. Videre ville undertegnede selv ha bygget et nytt

steinbedd/blomsterbedd av stein som naturlig gir god støtte på selve støttemuren. Se videre under bildene hvor undertegnede har gjort forsøk på å tegne inn et nytt steinbedd/blomsterbedd som kan bygges opp. Merk! En god del av massene som tas ut i bakant av støttemuren kan plasseres i det nye steinbeddet som bygges opp.

Undertegnede har benyttet Embre park og anlegg AS til flere lignende reparasjonsjobber tidligere.

Reparasjonskostnadene på lecamur/støttemur inkl å lage nytt blomsterbedd inn i mot lecaveggen estimeres til kr 39 000,- ekskl mva

**Besiktigelsen ble gjennomført av:**

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann
Bygningsskader.no <tel:95999925>
kaierik@bygningsskader.no

Side: 24 (53)**Skadenummer:** BO-36-2025**Arbeidsnummer:****Rapport opprettet:** 04.04.2025

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen kort tid.



Bilde nr 14

4: Støtte mur bygget I leca I hagen:

Tiltaket har prioritering nr 3, og er satt opp for å hindre/forebygge for ytterligere skade på støttemuren skulle hele støttemuren rase I sammen. Det er utført håndverkefeil på støttemuren ved byggeår, I kombinasjon med frostsprengning over flere år.

Undertegnede anbefaler at kunden tar kontakt med et firma som kan ta på seg arbeidet med å utbedre støttemuren på er rimlig måte, uten å rive den ned.

Undertegnede mener at det kan gjøres på er rimlig måte, ved å fjerne massen I bakant av muren og erstatte denne massen med løsleca slik at ikke frostsprenging ikke oppstår igjen, videre kan date være lurt å borre huller I bunn av muren slik at muren kan drenere ut regnvann på en bedre måte enn I dag.

Videre ville undertegnede selv ha bygget et nytt steinbedd/blomsterbedd av stein som naturlig gir god støtte på selve støttemuren. Se videre under bildene hvor undertegnede har gjort forsøk på å tegne inn et nytt

steinbedd/blomsterbedd som kan bygges opp. Merk! En god del av massene som tas ut I bakant av støttemuren kan plasseres I det nye steinbeddet som bygges opp.

Undertegnede har benyttet Embre park og anlegg AS til flere lignende reparasjonsjobber tidligere.

Reparasjonskostnadene på lecamur/støttemur inkl å lage nytt blomsterbedd inn I mot lecaveggen estimeres til kr 39 000,- ekskl mva

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann

Bygningsskader.no <tel:95999925>

kaierik@bygningsskader.no

Side: 26 (53)

Skadenummer: BO-36-2025

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 04.04.2025

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen kort tid.



Bilde nr 15

5: Synlig vannmerker på kalt loft/bod I 2 etg:

Dette er vannmerker som må kontrolleres på nytt, da det ikke var tilkomst på yttertaket på befaringsdagen den 01.04.2025.

Reparasjonskostnader/forbedringskostnader er ikke fastsatt per 1 dag.

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen kort tid.



Bilde nr 16

6: Utvendig kledning/tre panel/utvendig regnkappe:

Tiltaket har prioritering nr 6, og er satt opp for å hindre/forebygge for ytterligere skade på bygningsdeler innenfor regnkappen/utvendig kledning. Undertegnede ser at malingen/behandlingen på tre panelen/regnkappa er svært slitt i dag, men det betyr ikke at den ikke kan benyttes videre. Her er det viktig å skrape/slipe bort det løse, og videre kontrollere og lete etter om det er noe råteskader i tre panelet/kledningen. Er det råteskader i noe av panelet, må de bordene byttes ut med nye. Her er det skraping/og noe sliping som gjelder, før utvendig behandling starter opp. Det meste av arbeidet ligger i grunnarbeidet før ny behandling med grunning og beis påføres regnkappa/kledningen igjen. Kledningen/regnkappa må ikke byttes ut med ny, så lenge den ikke er råteskadet.

Undertegnede anbefaler at kunden tar kontakt med et firma som er gode på denne type oppgaver. Undertegnede tror at et malerfirma som har erfaring fra liggende jobber er det beste å bruke på slike oppgaver.

Reparasjonskostnadene på kledning/regnkappe er noe vanskelig å si, da den nå ikke er skrap/slippet ned for behandling, estimerte reparasjonskostnader tar høyde for at det ikke finnes råteskader men estimeres ut ifra kun behandling av utvendig kledning.

Estimerte reparasjonskostnader/forbedringskostn

**Besiktigelsen ble gjennomført av:**

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann
Bygningsskader.no <tel:95999925>
kaierik@bygningsskader.no

Side: 28 (53)**Skadenummer:** BO-36-2025**Arbeidsnummer:****Rapport opprettet:** 04.04.2025

**ader på utvendig kledning/regnkappe
settes til kr 110 000,- ekskl mva**

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha
oppstart innen 2 år.



Bilde nr 17

6: Utvendig kledning/tre panel/utvendig regnkappe:

Tiltaket har prioritering nr 6, og er satt opp for å hindre/forebygge for ytterligere skade på bygningsdeler innenfor regnkappen/utvendig kledning. Undertegnede ser at malingen/behandlingen på tre panelen/regnkappa er svært slitt i dag, men det betyr ikke at den ikke kan benyttes videre. Her er det viktig å skrape/slipe bort det løse, og videre kontrollere og lete etter om det er noe råteskader i tre panelet/kledningen. Er det råteskader i noe av panelet, må de bordene byttes ut med nye. Her er det skraping/og noe sliping som gjelder, før utvendig behandling starter opp. Det meste av arbeidet ligger i grunnarbeidet før ny behandling med grunning og beis påføres regnkappa/kledningen igjen. Kledningen/regnkappa må ikke byttes ut med ny, så lenge den ikke er råteskadet.

Undertegnede anbefaler at kunden tar kontakt med et firma som er gode på denne type oppgaver. Undertegnede tror at et malerfirma som har erfaring fra liggende jobber er det beste å bruke på slike oppgaver.

Reparasjonskostnadene på kledning/regnkappe er noe vanskelig å si, da den nå ikke er skrap/slipp ned for behandling, estimerte reparasjonskostnader tar høyde for at det ikke finnes råteskader men estimeres ut ifra kun behandling av utvendig kledning.

Estimerte reparasjonskostnader/forbedringskostn



Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann
Bygningsskader.no <tel:95999925>
kaierik@bygningsskader.no

Side: 30 (53)

Skadenummer: BO-36-2025

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 04.04.2025

**ader på utvendig kledning/regnkappe
settes til kr 110 000,- ekskl mva**

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha
oppstart innen 2 år.



Bilde nr 18

6: Utvendig kledning/tre panel/utvendig regnkappe:

Tiltaket har prioritering nr 6, og er satt opp for å hindre/forebygge for ytterligere skade på bygningsdeler innenfor regnkappen/utvendig kledning. Undertegnede ser at malingen/behandlingen på tre panelen/regnkappa er svært slitt i dag, men det betyr ikke at den ikke kan benyttes videre. Her er det viktig å skrape/slipe bort det løse, og videre kontrollere og lete etter om det er noe råteskader i tre panelet/kledningen. Er det råteskader i noe av panelet, må de bordene byttes ut med nye. Her er det skraping/og noe sliping som gjelder, før utvendig behandling starter opp. Det meste av arbeidet ligger i grunnarbeidet før ny behandling med grunning og beis påføres regnkappa/kledningen igjen. Kledningen/regnkappa må ikke byttes ut med ny, så lenge den ikke er råteskadet.

Undertegnede anbefaler at kunden tar kontakt med et firma som er gode på denne type oppgaver. Undertegnede tror at et malerfirma som har erfaring fra liggende jobber er det beste å bruke på slike oppgaver.

Reparasjonskostnadene på kledning/regnkappe er noe vanskelig å si, da den nå ikke er skrap/slipp ned for behandling, estimerte reparasjonskostnader tar høyde for at det ikke finnes råteskader men estimeres ut ifra kun behandling av utvendig kledning.

Estimerte reparasjonskostnader/forbedringskostn



Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann
Bygningsskader.no <tel:95999925>
kaierik@bygningsskader.no

Side: 32 (53)

Skadenummer: BO-36-2025

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 04.04.2025

**ader på utvendig kledning/regnkappe
settes til kr 110 000,- ekskl mva**

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha
oppstart innen 2 år.



Bilde nr 19

6: Utvendig kledning/tre panel/utvendig regnkappe:

Tiltaket har prioritering nr 6, og er satt opp for å hindre/forebygge for ytterligere skade på bygningsdeler innenfor regnkappen/utvendig kledning. Undertegnede ser at malingen/behandlingen på tre panelen/regnkappa er svært slitt i dag, men det betyr ikke at den ikke kan benyttes videre. Her er det viktig å skrape/slipe bort det løse, og videre kontrollere og lete etter om det er noe råteskader i tre panelet/kledningen. Er det råteskader i noe av panelet, må de bordene byttes ut med nye. Her er det skraping/og noe sliping som gjelder, før utvendig behandling starter opp. Det meste av arbeidet ligger i grunnarbeidet før ny behandling med grunning og beis påføres regnkappa/kledningen igjen. Kledningen/regnkappa må ikke byttes ut med ny, så lenge den ikke er råteskadet.

Undertegnede anbefaler at kunden tar kontakt med et firma som er gode på denne type oppgaver. Undertegnede tror at et malerfirma som har erfaring fra liggende jobber er det beste å bruke på slike oppgaver.

Reparasjonskostnadene på kledning/regnkappe er noe vanskelig å si, da den nå ikke er skrap/slipp ned for behandling, estimerte reparasjonskostnader tar høyde for at det ikke finnes råteskader men estimeres ut ifra kun behandling av utvendig kledning.

Estimerte reparasjonskostnader/forbedringskostn

**ader på utvendig kledning/regnkappe
settes til kr 110 000,- ekskl mva**

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha
oppstart innen 2 år.



Bilde nr 20

**7: Utvendig gessimskasse på
tilbygget/soverom:**

Tiltaket har prioritering nr 7, og er satt opp for å hindre/forebygge for eventuelt fuktskade/vanninntrengning på tilbygget benyttes som er soverom i dag. Det er i dag utført slett håndverk på selve gessimskassen noes om kan føre regnvann inn i underliggende konstruksjoner. Gessimskassen må bygges på en slik måte at regnvann ikke kommer inn i underliggende konstruksjoner. Undertegnede anbefaler at kunden tar kontakt med et tømrer firma som kan ta på seg arbeidet med utbedre gessimskassen og hjørnebordet på en rimlig måte.

**Reparasjonskostnader/forbedringskostnader på gessimskasse og hjørnebord
estimeres til kr 23 000,- ekskl mva**

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha
oppstart innen 2-3 år.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann

Bygningsskader.no <tel:95999925>

kaierik@bygningsskader.no

Side: 35 (53)

Skadenummer: BO-36-2025

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 04.04.2025



Bilde nr 21

7: Utvendig gessimskasse på tilbygget/soverom:

Tiltaket har prioritering nr 7, og er satt opp for å hindre/forebygge for eventuelt fuktskade/vanninntrengning på tilbygget benyttes som er soverom i dag. Det er i dag utført slett håndverk på selve gessimskassen noe om kan føre regnvann inn i underliggende konstruksjoner. Gessimskassen må bygges på en slik måte at regnvann ikke kommer inn i underliggende konstruksjoner. Undertegnede anbefaler at kunden tar kontakt med et tømrer firma som kan ta på seg arbeidet med utbedre gessimskassen og hjørnebordet på en rimlig måte.

Reparasjonskostnader/forbedringskostnader på gessimskasse og hjørnebord estimeres til kr 23 000,- ekskl mva

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen 2-3 år.



Bildet nr 22

**7: Utvendig gessimskasse på
tillbygget/soverom:**

Tiltaket har prioritering nr 7, og er satt opp for å hindre/forebygge for eventuelt fuktskade/vanninntrengning på tillbygget benyttes som er soverom i dag. Det er i dag utført slett håndverk på selve gessimskassen noe som kan føre regnvann inn i underliggende konstruksjoner. Gessimskassen må bygges på en slik måte at regnvann ikke kommer inn i underliggende konstruksjoner. Undertegnede anbefaler at kunden tar kontakt med et tømrer firma som kan ta på seg arbeidet med utbedre gessimskassen og hjørnebordet på en rimlig måte.

Reparasjonskostnader/forbedringskostnader på gessimskasse og hjørnebord estimeres til kr 23 000,- ekskl mva

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen 2-3 år.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann

Bygningsskader.no <tel:95999925>

kaierik@bygningsskader.no

Side: 37 (53)

Skadenummer: BO-36-2025

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 04.04.2025



Bilde nr 23

8: Innspeksjonsluke på et av soverom I 2 etg:

Tiltaket har prioritering nr 8:

Undertegnede anbefaler å sette inn en innspeksjonsluke slik at man kan kontrollere/ inspisere tilstanden inn på det lukkede kaldloft, hvor det ikke er tilgang i dag.

Reparasjonskostnader/forbedringskostnader estimeres til kr 9 000,- ekskl mva

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen 2-3 år.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann

Bygningsskader.no <tel:95999925>

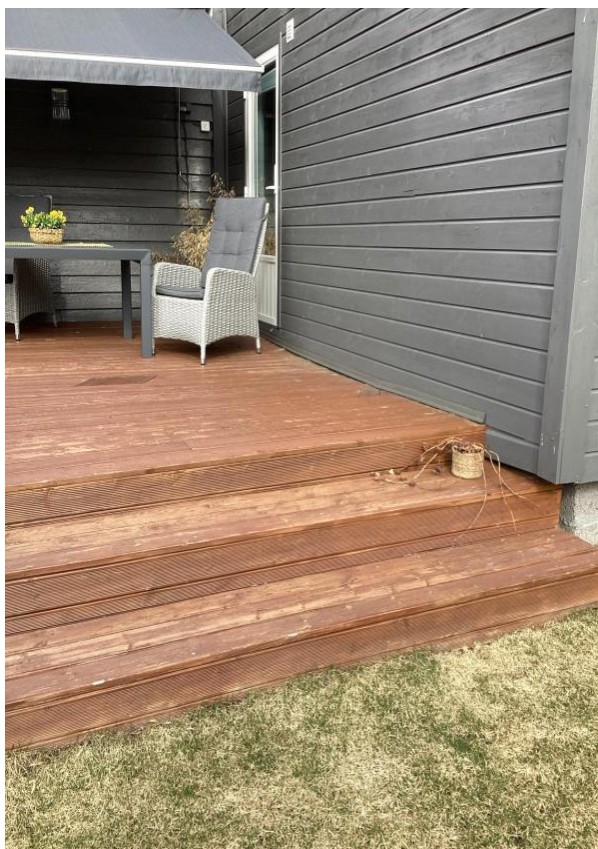
kaierik@bygningsskader.no

Side: 38 (53)

Skadenummer: BO-36-2025

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 04.04.2025



Bilde nr 24

11: Svanke/synk på terrassedekket, og oppretting av rekkverk:

Tiltaket har prioritering nr 11: og er satt opp slik at plattingen og rekkverket skal bli rette opp etter at det over flere år har blitt noe skjevheter på platting og rekkverket.

Reparasjonskostnadene/forbedringskostadene ut ifra det som er synlig i dag, estimeres til kr 25 000,- ekskl mva

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen 2-3 år.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann

Bygningsskader.no <tel:95999925>

kaierik@bygningsskader.no

Side: 39 (53)

Skadenummer: BO-36-2025

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 04.04.2025



Bilde nr 25

12: Råteskadet søylepunkt:

Tiltaket har prioritering nr 12: Det nevnes søylefot på takoverbygg ved inngangspartiet, og anbefalt flytting av overvannrør ifra takrenne, som har nedløp tett inn mot søylepunkt ved at vannet ledes ned i en kjetting.

Reparasjonskostnadene/forbedringskostadene ut ifra det som kommer frem i dag, estimeres til kr 15 000,- ekskl mva

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen 2-3 år.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann

Bygningsskader.no <tel:95999925>

kaierik@bygningsskader.no

Side: 40 (53)

Skadenummer: BO-36-2025

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 04.04.2025



Bilde nr 26

12: Råteskadet søylepunkt:

Tiltaket har prioritering nr 12: Det nevnes søylefot på takoverbygg ved inngangspartiet, og anbefalt flytting av overvannrør ifra takrenne, som har nedløp tett inn mot søylepunkt ved at vannet ledes ned i en kjetting.

Reparasjonskostnadene/forbedringskostadene ut ifra det som kommer frem i dag, estimeres til kr 15 000,- ekskl mva

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen 2-3 år.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann

Bygningsskader.no <tel:95999925>

kaierik@bygningsskader.no

Side: 41 (53)

Skadenummer: BO-36-2025

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 04.04.2025



Bilde nr 27

14: Opparbeide fall I fra bygningen og ut I terrenget (gjelder kun terreng som har retting I mot Øst)

Tiltaket har prioritering nr 13, og tiltaket er kun en anbefaling slik at overvann I terrenget ledes bort fra bygningen på en bedre måte enn det gjør I dag. Kunden har en fin tomt, hvor det er helninggrad I terrenget noes om gjort at uestg/kjeller ikke er så utsatt for stående fukt I grunn/bakken.

Forbedringskostnader er ikke fastsatt per I dag.

Merk! Tiltaket som er nevnt burde ha oppstart innen 2-3 år.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann

Bygningsskader.no <tel:95999925>

kaierik@bygningsskader.no

Side: 42 (53)

Skadenummer: BO-36-2025

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 04.04.2025



Bilde nr 28

14: Opparbeide fall I fra bygningen og ut I terrenget (gjelder kun terreng som har retting I mot Øst)

Tiltaket har prioritering nr 13, og tiltaket er kun en anbefaling slik at overvann I terrenget ledes bort fra bygningen på en bedre måte enn det gjør I dag. Kunden har en fin tomt, hvor det er helninggrad I terrenget noes om gjort at uetg/kjeller ikke er så utsatt for stående fukt I grunn/bakken.

Forbedringskostnader er ikke fastsatt per I dag.

Merk! Tiltaket som er nevnt burde ha oppstart innen 2-3 år.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann

Bygningsskader.no <tel:95999925>

kaierik@bygningsskader.no

Side: 43 (53)

Skadenummer: BO-36-2025

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 04.04.2025



Bilde nr 29

13: Ved som er lagret inn mot bygningen/boligen:

Tiltaket har prioritering nr 13:

Undertegnede anbefaler at kunden flytter veden som nå er lagret inn mot boligen innen kort tid pga fukt og sopp som kan etablere seg inn mot husveggen/boligen I dag, Ifra bark og urenheter som er I barken på veden. Undertegnede anbefaler at ved lagres for seg selv på et tørt sted, et godt stykke ifra boligen.

Forbedringskostnader er ikke fastsatt per I dag.

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen kort tid.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann

Bygningsskader.no <tel:95999925>

kaierik@bygningsskader.no

Side: 44 (53)

Skadenummer: BO-36-2025

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 04.04.2025



Bilde nr 30

Bildet viser at det har kommet inn fukt/vann ifra utettheter på takhatten/luftehatt på utvendig yttertak.



Bilde nr 31

9: Badetrom 1 etg og u etg:

Tiltaket har prioritering nr 9:

Undertegnede anbefaler å montere/lime fast en eike list på terskelen på døren på badetrommet I 1 etg, listen vil hindre videre vannsøl på badergulvet ved å renne rett ut I entre/gang, skulle det oppstå vannsøl/fritt vann på gulvet I en periode. Videre anbefaler undertegnede at silicon I dusjsonen byttes ut med ny, I hjørner og overganger, dette vil forebygge for videre vanninntrengning I undeliggene bygningssdeler.

Undertegnede anbefaler å montere inn et dusjkabinett, da et dusjkabinett vil hindre dusjing/vannsøl rett på gulv og vegg I dusjsonen.

Videre anbefaler undertegnede å kontrollere innebygget WC å se nærmere på tilstanden I den innebygde WC hvor det kan skjule seg fuktskade I og med at WC er bygget inn I et lukket rom uten tilkomst for flere år siden.

Videre anbefaler undertegnede at det monteres inn en lufteventil/avtrekkvifte I badetrommet I uetg, som igjen kan styres av en hygrostat, denne kan settes på 65% RH noe som gjør at den vil trekke ut noe fuktig luft I fra uetg/kjeller over en god stund, når det er behov for det.

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen 2-3 år.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann
Bygningsskader.no <tel:95999925>
kaierik@bygningsskader.no

Side: 46 (53)

Skadenummer: BO-36-2025

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 04.04.2025



Bilde nr 32

9: Badetrom 1 etg og u etg:

Tiltaket har prioritering nr 9:

Undertegnede anbefaler å montere/lime fast en eike list på terskelen på døren på baderommet I 1 etg, listen vil hindre videre vannsøl på badergulvet ved å renne rett ut I entre/gang, skulle det oppstå vannsøl/fritt vann på gulvet I en periode. Videre anbefaler undertegnede at silicon I dusjsonen byttes ut med ny, I hjørner og overganger, dette vil forebygge for videre vanninntrengning I undeliggene bygningsskader.

Undertegnede anbefaler å montere inn et dusjkabinett, da et dusjkabinett vil hindre dusjing/vannsøl rett på gulv og vegg I dusjsonen.

Videre anbefaler undertegnede å kontrollere innebygget WC å se nærmere på tilstanden I den innebygde WC hvor det kan skjule seg fuktskade I og med at WC er bygget inn I et lukket rom uten tilkomst for flere år siden.

Videre anbefaler undertegnede at det monteres inn en lufteventil/avtrekkvifte I baderommet I uetg, som igjen kan styres av en hygrostat, denne kan settes på 65% RH noe som gjør at den vil trekke ut noe fuktig luft I fra uetg/kjeller over en god stund, når det er behov for det.

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen 2-3 år.



Bilde nr 33

9: Badetrom 1 etg og u etg:

Tiltaket har prioritering nr 9:

Undertegnede anbefaler å montere/lime fast en eike list på terskelen på døren på baderommet I 1 etg, listen vil hindre videre vannsøl på badergulvet ved å renne rett ut I entre/gang, skulle det oppstå vannsøl/fritt vann på gulvet I en periode. Videre anbefaler undertegnede at silicon I dusjsone byttes ut med ny, I hjørner og overganger, dette vil forebygge for videre vanninntrengning I undeliggene bygningssdeler.

Undertegnede anbefaler å montere inn et dusjkabinett, da et dusjkabinett vil hindre dusjing/vannsøl rett på gulv og vegg I dusjsone.

Videre anbefaler undertegnede å kontrollere innebygget WC å se nærmere på tilstanden I den innebygde WC hvor det kan skjule seg fuktskade I og med at WC er bygget inn I et lukket rom uten tilkomst for flere år siden.

Videre anbefaler undertegnede at det monteres inn en lufteventil/avtrekkvifte I baderommet I uetg, som igjen kan styres av en hygrostat, denne kan settes på 65% RH noe som gjør at den vil trekke ut noe fuktig luft I fra uetg/kjeller over en god stund, når det er behov for det.

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen 2-3 år.



Bilde nr 34

9: Badetrom 1 etg og u etg:

Tiltaket har prioritering nr 9:

Undertegnede anbefaler å montere/lime fast en eike list på terskelen på døren på baderommet I 1 etg, listen vil hindrer videre vannsøl på badergulvet ved å renne rett ut I entre/gang, skulle det oppstå vannsøl/fritt vann på gulvet I en periode. Videre anbefaler undertegnede at silicon I dusjsonen byttes ut med ny, I hjørner og overganger, dette vil forebygge for videre vanninntrengning I undeliggene bygningssdeler.

Undertegnede anbefaler å montere inn et dusjkabinett, da et dusjkabinett vil hindre dusjing/vannsøl rett på gulv og vegg I dusjsonen.

Videre anbefaler undertegnede å kontrollere innebygget WC å se nærmere på tilstanden I den innebygde WC hvor det kan skjule seg fuktskade I og med at WC er bygget inn I et lukket rom uten tilkomst for flere år siden.

Videre anbefaler undertegnede at det monteres inn en lufteventil/avtrekkvifte I baderommet I uetg, som igjen kan styres av en hygrostat, denne kan settes på 65% RH noe som gjør at den vil trekke ut noe fuktig luft I fra uetg/kjeller over en god stund, når det er behov for det.

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen 2-3 år.



Bilde nr 35

9: Badetrom 1 etg og u etg:

Tiltaket har prioritering nr 9:

Undertegnede anbefaler å montere/lime fast en eike list på terskelen på døren på badetrommet I 1 etg, listen vil hindre videre vannsøl på badergulvet ved å renne rett ut I entre/gang, skulle det oppstå vannsøl/fritt vann på gulvet I en periode. Videre anbefaler undertegnede at silicon I dusjsonen byttes ut med ny, I hjørner og overganger, dette vil forebygge for videre vanninntrengning I undeliggene bygningssdeler.

Undertegnede anbefaler å montere inn et dusjkabinett, da et dusjkabinett vil hindre dusjing/vannsøl rett på gulv og vegg I dusjsonen.

Videre anbefaler undertegnede å kontrollere innebygget WC å se nærmere på tilstanden I den innebygde WC hvor det kan skjule seg fuktskade I og med at WC er bygget inn I et lukket rom uten tilkomst for flere år siden.

Videre anbefaler undertegnede at det monteres inn en lufteventil/avtrekkvifte I badetrommet I uetg, som igjen kan styres av en hygrostat, denne kan settes på 65% RH noe som gjør at den vil trekke ut noe fuktig luft I fra uetg/kjeller over en god stund, når det er behov for det.

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen 2-3 år.



Bilde nr 36

9: Badetrom 1 etg og u etg:

Tiltaket har prioritering nr 9:

Undertegnede anbefaler å montere/lime fast en eike list på terskelen på døren på badetrommet I 1 etg, listen vil hindre videre vannsøl på badergulvet ved å renne rett ut I entre/gang, skulle det oppstå vannsøl/fritt vann på gulvet I en periode. Videre anbefaler undertegnede at silicon I dusjsonen byttes ut med ny, I hjørner og overganger, dette vil forebygge for videre vanninntrengning I undeliggene bygningsskader.

Undertegnede anbefaler å montere inn et dusjkabinett, da et dusjkabinett vil hindre dusjing/vannsøl rett på gulv og vegg I dusjsonen.

Videre anbefaler undertegnede å kontrollere innebygget WC å se nærmere på tilstanden I den innebygde WC hvor det kan skjule seg fuktskade I og med at WC er bygget inn I et lukket rom uten tilkomst for flere år siden.

Videre anbefaler undertegnede at det monteres inn en lufteventil/avtrekkvifte I badetrommet I uetg, som igjen kan styres av en hygrostat, denne kan settes på 65% RH noe som gjør at den vil trekke ut noe fuktig luft I fra uetg/kjeller over en god stund, når det er behov for det.

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen 2-3 år.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

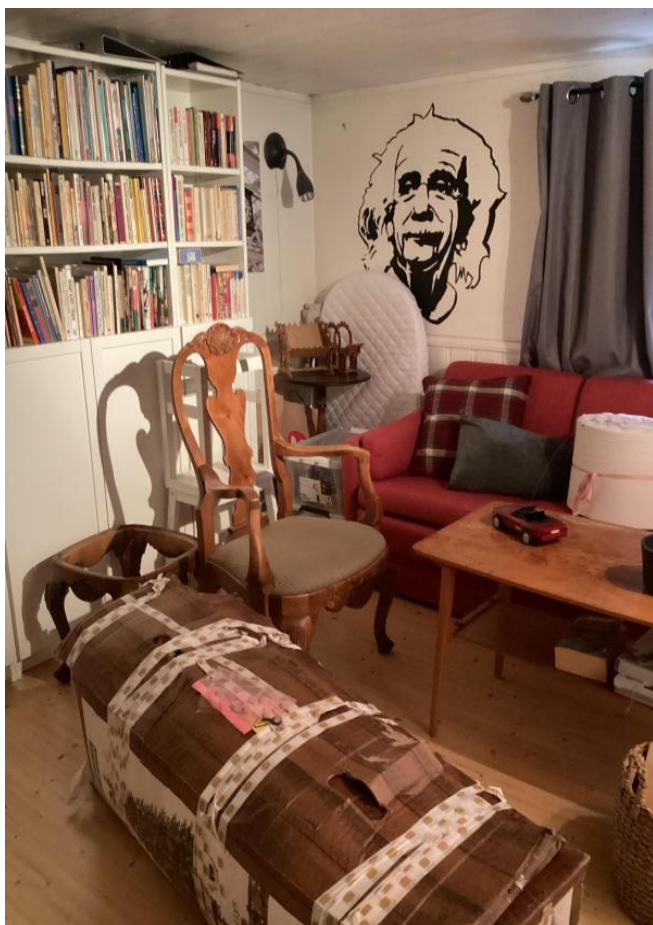
Kai Erik Lukerstuen-Takstmann
Bygningsskader.no <tel:95999925>
kaierik@bygningsskader.no

Side: 51 (53)

Skadenummer: BO-36-2025

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 04.04.2025



Bilde nr 37

Bildet viser uestg/kjeller hvor det I dag er utført innvendig vegg innenfor grunnmur.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann
Bygningsskader.no <tel:95999925>
kaierik@bygningsskader.no

Side: 52 (53)

Skadenummer: BO-36-2025

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 04.04.2025



Bilde nr 38

Bildet viser noe av rørene i boligen,
som er ifra byggeåret 1950

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann
Bygningsskader.no <tel:95999925>
kaierik@bygningsskader.no

Side: 53 (53)

Skadenummer: BO-36-2025

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 04.04.2025



Bilde nr 39

10: Down light på soverom/tilbygg:

Tiltaket har prioritering nr 10:
Undertegnede anbefaler å kontrollere om Down Light i soveroms himlingen, om Down Light er montert etter anbefalinger, da tenker undertegnede på fuktsperre som må være tett i overkant av monteringen av Down Light lysene i himlingen. Her er det snakk om kun en kontroll, om de er montert med fuktsperre i overkant av lysene i dag.

Reparasjonskostnader/forbedringskostnader er ikke fastsatt per i dag.

Merk! Tiltaket som er nevnt må ha oppstart innen 2-3 år.

Takstmannens mandat er å foreta en teknisk og økonomisk uavhengig vurdering av den aktuelle skadehendelse. Takstbransjens etiske regelverk som ligger til grunn.

Denne skaderapport og enkel tilstandsvurdering er utarbeidet på bakgrunn av takstmannens mandat fra oppdragsgiver, befaring og vurdering av skadeobjektet og skadebilde.

Reparasjonskostnaden er kalkulert til hva det vil koste å sette tilbake i stand, slik at bygningsdelen kan vare over flere år. Avviker skadeomfanget eller reparasjonskostnaden fra det som er beskrevet må takstmann kontaktes før disse arbeidene utføres.

Denne skaderapporten med enkel tilstandsvurdering er utarbeidet av en ekstern takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kai Erik Lukerstuen-Takstmann
Bygningsskader.no <tel:95999925>
kaierik@bygningsskader.no