

 **Ljåmovegen 2Q, 7320 Fannrem****Oppdragsnavn:** 25.533877**Eiendomsbetegnelse:** 6 boder**Referansenummer:** 23171684**Byggeår:** 2004**Bygningsflate:** 50 m²**Befaringsdag:** 24.10.2025**Befaringstype:** Vannskade**Forsikringsselskap:** If Skadeforsikring TOBB**Kontaktpersoner****Ansvarlig for objektet:** Ljåmoveien Borettslag | +4773831500 | info@tobb.no**Forsikringstaker:** Ljåmoveien Borettslag | +4773831500 | info@tobb.no**beboer 1 etg.:** Stig Johan Kvålsvoll | 41301786**beboer 2 etg.:** Marita Nordli Lysgård | 45837312**styreleder:** Karin Hoston | 40286697**Ansvarlig tekniker:** Petter Larsen | 47702295 | p.larsen@recover.no**Adresse**

Recover - Orkanger - Sør
Trøndelag
Grønørveien 58
7300 Orkanger

Kontaktopplysninger

81555555
post@recover.no

Organisasjonsnummer

995 761 440

MEPS



Informasjon fra befaringen

Til stede

Tekniker: Petter Larsen

beboer 1 etg.: Stig Johan Kvålsvoll | 41301786

Skjema

Skadeårsak: Vanninntregning gjennom yttertak

Notater: Drypp fra himling på bad i leilighet 1 etg.

Veldig svake vannmerker på tak-ess himling. Ut fra video fra FT var lekkasjevann ikke klar.

Etter riving og fuktsøk utført av rørlegger Granbo AS.

Årsak : Utett yttertak/pipe.

Rørlegger kunne ikke finne lekkasjer knyttet til rør eller utett baderomsgulv leilighet 2 etg.

(For å finne årsak til lekkasje må himling på bad 1 etg åpnes og rørlegger søke etter lekkasjepunkt.)

Hvorfor : Alder/slitasje på pipegjennomføring/takhatt yttertak.

Leilighet : Tørre vannmerker på Lecapipe og vannmerke på i-bjelke ved pipe, tyder på at vann kommer inn med varierende intervall og ikke ofte. Sannsynligvis da knyttet til værforhold.

Leilighet 2 etg: Ingen synlige tegn til fukt på bad eller stue/skrå himing. Lecapipe har en side mot vegg. Fuktmerker er på skjult side av pipe på bad 1 etg.

Bygning med leiligheter fra 2004.

For bakenforliggende årsak må en åpne himling på bad 1 etg for fuktsøk og fjerning av lukt fra avløpsvann. Etasjeskille mellom leilighet, sannsynligvis med dobbelt platelag i himling 1 etg.

Hvorfor : Ukjent. Sannsynligvis lekkasje fra avløpsrør, da synlig drypp fra himling har stanset. Bygning med 4 leiligheter fra 2005.

Bad leilighet 1 etg ligger rett under bad leilighet 2 etg.

Leietaker i leilighet 1 etg oppdaget drypp fra himling på bad fredag 17.10.2025. Drypp varte i 10 min. Ikke vært lekkasje fra himling etter fredag 17.10.2025.

Svakt tegn på vannskade på tak-ess plater i himling bad leilighet 1 etg. Sannsynligvis dobbelt platelag i himling mellom leiligheter pga lyd/brann krav.

Bad 2 etg er brukt som normalt siste uken, uten at det har oppstått ny lekkasje på bad leilighet 1 etg. Kan skyldes at vannmengde er liten.

Hvor har vann kommet inn?: Utett tak

Notater: Etter besiktigelse ble himling på bad leilighet 1 etg åpnet for lekkasjesøk.

Rørlegger søkte etter årsak på rør og kontrollerte bad leilighet 2 etg for utett baderomsgulv. Rørlegger fant ingen lekkasje.

Ved fuktsøk etter riving fant en tørre fuktmerker på Lecapipe og målte høyeste verdi fukt i i-bjelke mot pipe. Konklusjon er derfor at vann kommer inn gjennom pipe som går opp over tak gjennom leilighet 2 etg.

Alder på bygningsdel der vannet trenger inn: Under 30 år

Notater: Bygning fra 2004, murpipe fra 2004. 21 år gammelt tak.

Kan kondens utelukkes?: Ja. Utelukket vannrør og avløp av rørlegger, temp og værforhold tilsier at det ikke

Adresse

Recover - Orkanger - Sør
Trøndelag
Grønørveien 58
7300 Orkanger

Kontaktopplysninger

81555555
post@recover.no

Organisasjonsnummer

995 761 440

MEPS



er kondens knyttet til pipe

Hovedrom der skaden oppstod: Bad/dusj

Notater: Bad leilighet 1 etg. Bad i leilighet 2 etg ligger rett over bad 1 etg.

Byggår: 2004

Oppsto skaden i løpet av husets garanti: Nei

Notater: Bygning 4 leiligheter fra 2004. Overflater bad leilighet 1 og 2 etg fra byggeår. Vannrør og avløp fra byggeår.

Har kunde reklamert: Ikke aktuelt

Notater: Avløpsrør og vannrør fra byggeår 2004. Overflater bad leilighet 1 etg og 2 etg fra byggeår.

Navn på entreprenøren: Ikke relevant

Regress: Nei

Notater: Ingen profesjonell part kan lastes for skade. Overflater og rør fra byggeår 2004.

Skadeomfang: Leilighet 1 etg Bad.

RIVING

LEILIGHET 1 ETG BAD

Himling

Himling

Er partiell reparasjon av parkett mulig?: Ikke relevant

Notater: Lekkasje på rom med våtromsbelegg.

Reparasjonsbeskrivelse: Etter fuktsøk av Recover og Rørlegger er fukt i himling bad leilighet 1 etg knyttet til Lecapipe som går gjennom leilighet 2 etg og 1 etg.

Årsak : Utett yttertak/pipe

Hvorfor : Alder/slitasje gjennomføring yttertak. Yttertak med pipehatt fra byggeår 2004 (21 år gammelt)

Virker som vann kommer inn i himling leilighet 1 etg periodevis, kan da knyttes til værforhold.

Ut fra fuktmerker i dryppområdet bad leilighet 1 etg kommer fukt fra Lecapipe som står på stueside av baderomsvegg, både i leilighet 1 og 2 etg. En side av Lecapipe står mot vegg stue i begge etasjer.

Andre observasjoner: Leilighet 2 etg Bad. Ifølge beboer er bad brukt som normalt siden lekkasje 17.10.2025.

Flis på gulv og vegg.

Dusjes rett på flisgulv.

Generelt om bygningen/leiligheten: Trebygg med 4 leiligheter i 2 etasjer.

Leilighet 1 etg : Bad og overflater fra byggeår 2005

Leilighet 2 etg : Bad og overflater fra byggeår 2005

Forslag til skadeforebyggende tiltak: Kontroll pipegjennomføring yttertak, takhatt og tetting undertak mot Lecapipe.

Beboelighet: Ja

Notater: Tilpasses for beboelighet ved årsakssøk og rep.periode.

Adresse

Recover - Orkanger - Sør
Trøndelag
Grønørveien 58
7300 Orkanger

Kontaktopplysninger

81555555
post@recover.no

Organisasjonsnummer

995 761 440

MEPS



Leilighet 1 etg er en utleieleilighet, månedsleie er 11 000.-

Avtaler med kunden: Styrt utbedring

Notater: FT ønsker bistand med alle arbeidsoppgaver.

Er det nyoppstått skade eller har skaden utviklet seg over tid? I så fall hvor lenge?: Lekkasje har pågått over tid, men små mengder vann og uregelmessig med lange intervall mellom. Vanskelig å si eksakt hvor lenge lekkasje har pågått, da det virker som om det er små mengder vann som kommer inn.

Leieboer leilighet 1 etg oppdaget drypp fra himling fredag 17.10.2025 som varte i 10 min.

Ifølge FT (eier leilighet 1 etg) kan det ha vært drypp fra himling tidligere, men liten vannmengde og ingen synlige skader og det har stoppet av seg selv.

Adresse

Recover - Orkanger - Sør
Trøndelag
Grønørveien 58
7300 Orkanger

Kontaktopplysninger

81555555
post@recover.no

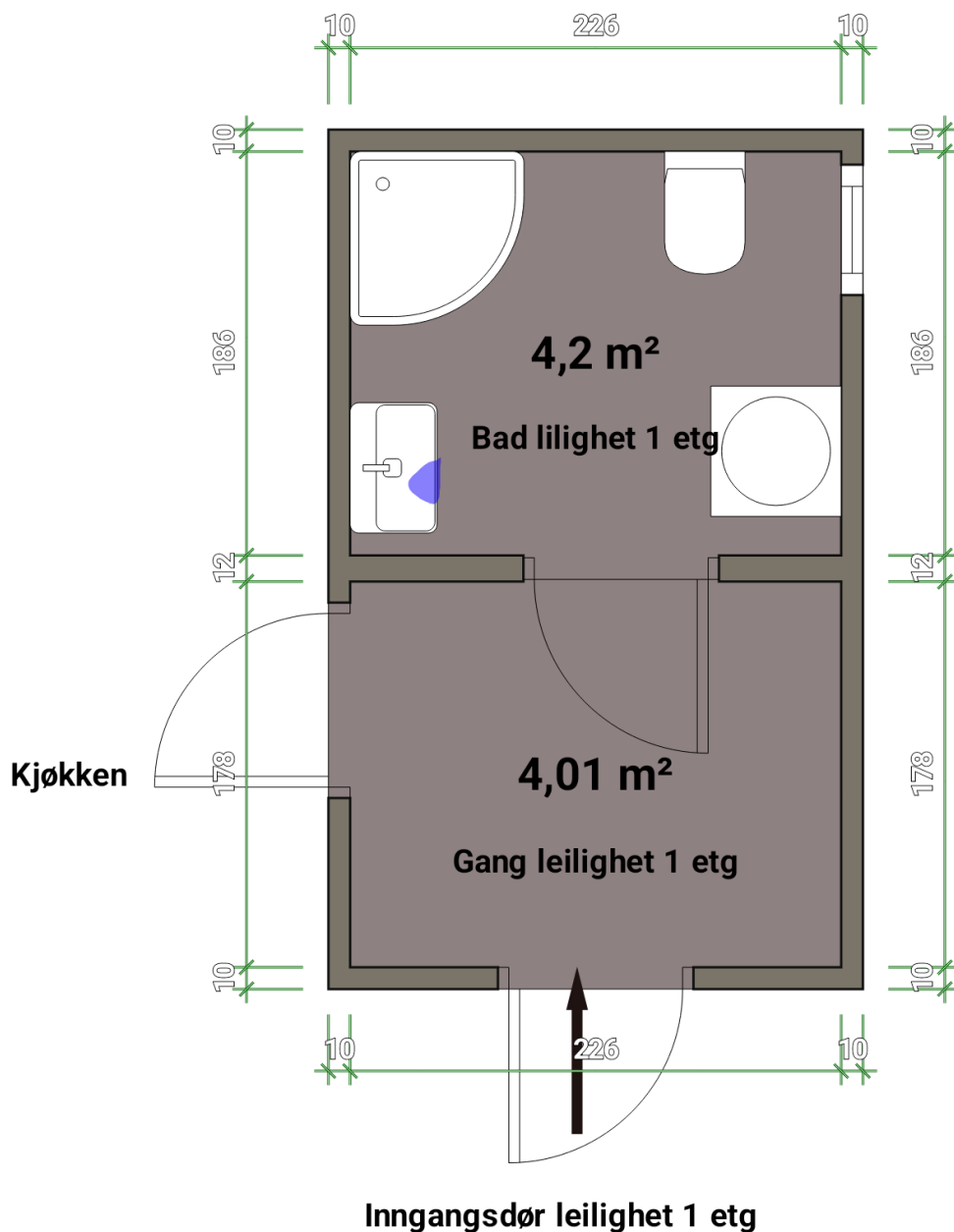
Organisasjonsnummer

995 761 440

MEPS



Planskisse



Adresse

Recover - Orkanger - Sør
Trøndelag
Grønørveien 58
7300 Orkanger

Kontaktopplysninger

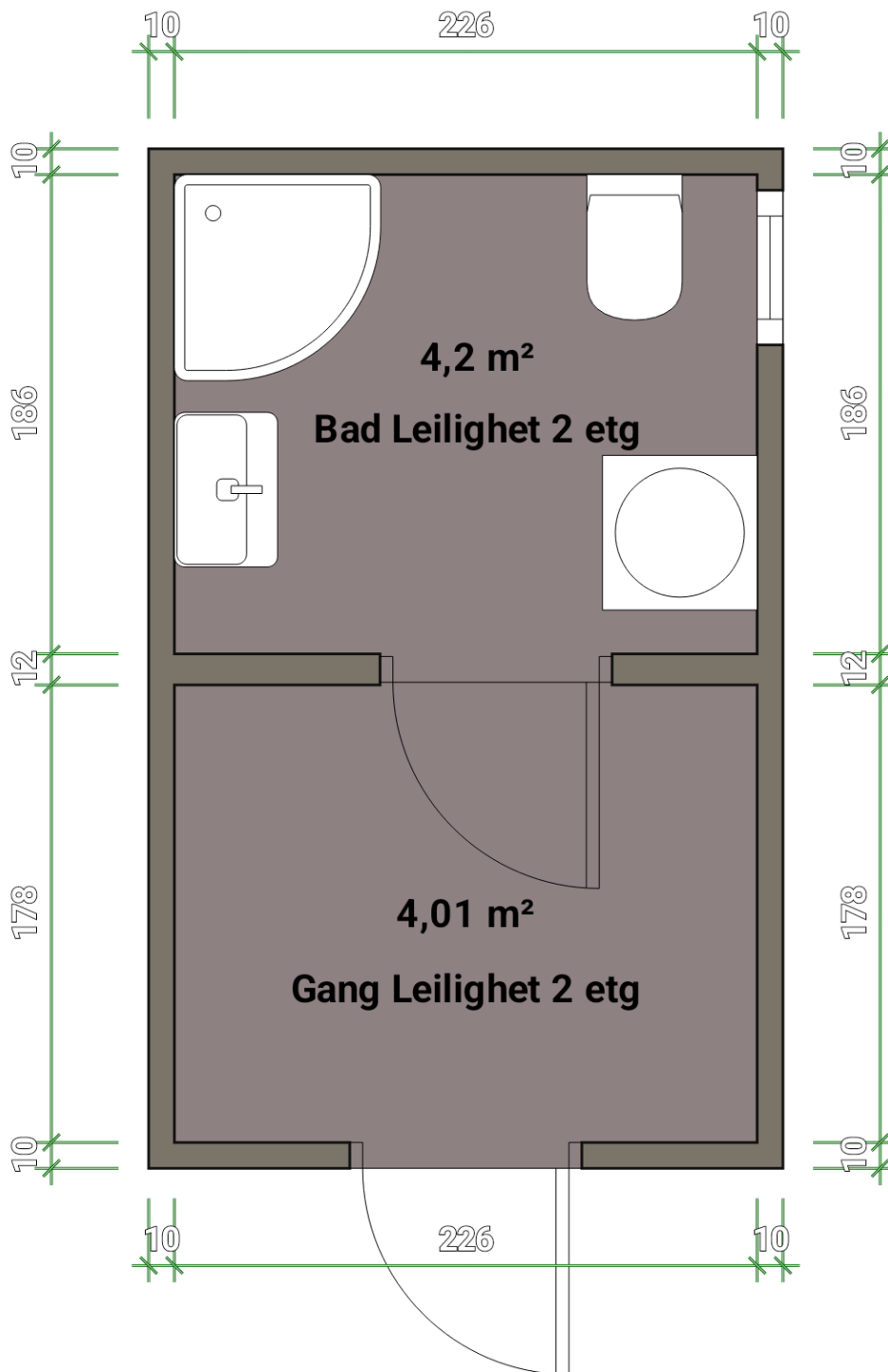
81555555
post@recover.no

Organisasjonsnummer

995 761 440

MEPS





Adresse

Recover - Orkanger - Sør
Trøndelag
Grønørveien 58
7300 Orkanger

Kontaktopplysninger

81555555
post@recover.no

Organisasjonsnummer

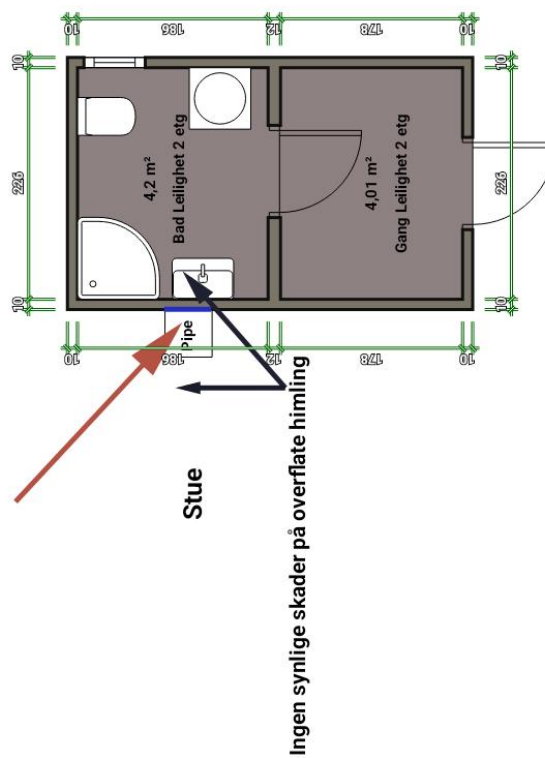
995 761 440

MEPS





Årsak : Utett yttertak/pipe. Sannsynligvis kommer vann inn i forbindelse med Lecapipe.



Adresse

Recover - Orkanger - Sør
Trøndelag
Grønørveien 58
7300 Orkanger

Kontaktopplysninger

81555555
post@recover.no

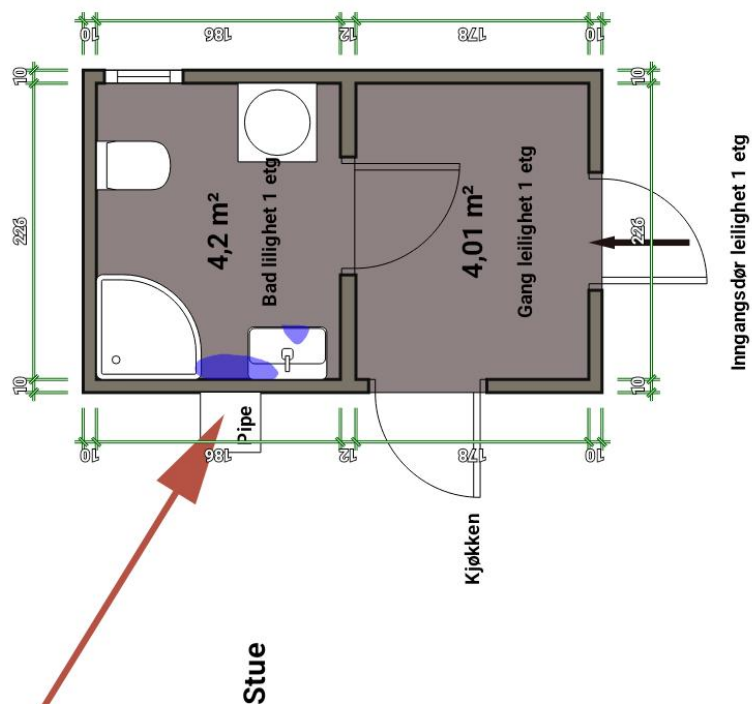
Organisasjonsnummer

995 761 440

MEPS



Årsak : Utett yttertak/pipe. Virker å komme inn vann periodevis, med oppføring i mellom hver gang vann kommer inn.



Adresse

Recover - Orkanger - Sør
Trøndelag
Grønørveien 58
7300 Orkanger

Kontaktopplysninger

81555555
post@recover.no

Organisasjonsnummer

995 761 440

MEPS



Gang - Gang Leilighet 1 etg

Lengde: 1,78 m Bredde: 2,26 m Høyde: 2,10 m

Notater: 4,01 m², Gang leilighet 1 etg

Gulv

Avdrag: -

Omkrets: 8,08 m

Overflatebelegg: 4,02 m²

Årstall: -

Notater: -

Bakenforliggende lag: 4,02 m²

CC-mål, konstruksjon: 600 mm

Notater: -

Vegg

Avdrag: 5,67 m²

Overflatebelegg: 11,30 m²

Årstall: -

Notater: -

Bakenforliggende lag: 11,30 m²

CC-mål, konstruksjon: 600 mm

Notater: -

Innertak

Avdrag: -

Omkrets: 8,08 m

Overflatebelegg: 4,02 m²

Årstall: -

Notater: -

Bakenforliggende lag: 4,02 m²

CC-mål, konstruksjon: 600 mm

Notater: -



Bad - Bad Leilighet 1 etg

Lengde: 1,86 m Bredde: 2,26 m Høyde: 2,10 m

Notater: 4,2 m², Bad lilighet 1 etg

Gulv

Avdrag: -

Omkrets: 8,24 m

Overflatebelegg: 4,20 m²

Årstall: -

Notater: -

Bakenforliggende lag: 4,20 m²

CC-mål, konstruksjon: 600 mm

Notater: -

Vegg

Avdrag: 2,25 m²

Adresse

Recover - Orkanger - Sør
Trøndelag
Grønørveien 58
7300 Orkanger

Kontaktopplysninger

81555555
post@recover.no

Organisasjonsnummer

995 761 440

MEPS



Overflatebelegg: 15,05 m²

Årstall: -

Notater: -

Bakenforliggende lag: 15,05 m²

CC-mål, konstruksjon: 600 mm

Notater: -

Innertak

Avdrag: -

Omkrets: 8,24 m

Overflatebelegg: 4,20 m²

Årstall: -

Notater: -

Bakenforliggende lag: 4,20 m²

CC-mål, konstruksjon: 600 mm

Notater: -



Adresse

Recover - Orkanger - Sør
Trøndelag
Grønørveien 58
7300 Orkanger

Kontaktopplysninger

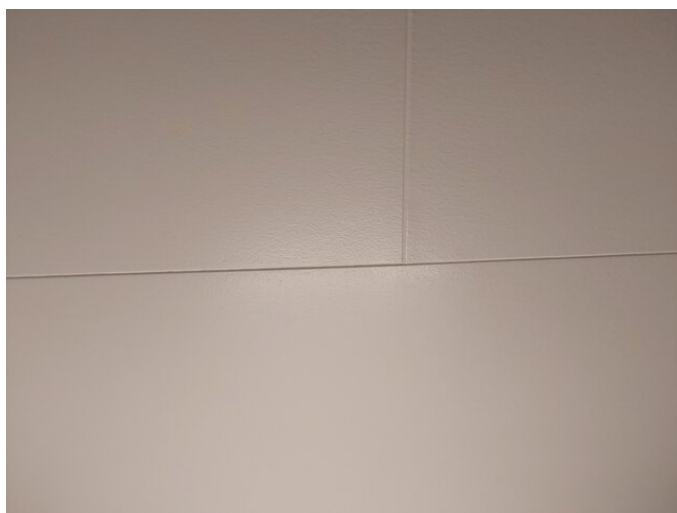
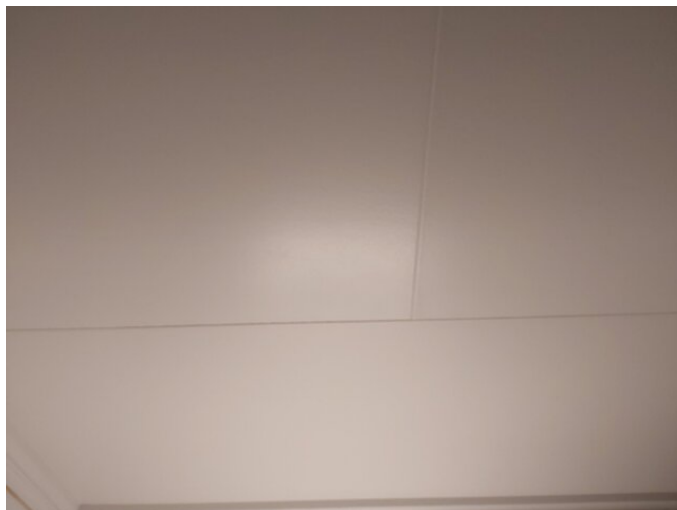
81555555
post@recover.no

Organisasjonsnummer

995 761 440

MEPS





Bad - Bad leilighet 2 etg

Lengde: 1,86 m Bredde: 2,26 m Høyde: 2,10 m

Notater: 4,2 m²

Gulv

Avdrag: -

Omkrets: 8,24 m

Overflatebelegg: 4,20 m²

Årstall: -

Notater: -

Bakenforliggende lag: 4,20 m²

CC-mål, konstruksjon: 600 mm

Notater: -

Vegg

Avdrag: 2,25 m²

Overflatebelegg: 15,05 m²

Årstall: -

Notater: -

Bakenforliggende lag: 15,05 m²

CC-mål, konstruksjon: 600 mm

Notater: -

Innertak

Avdrag: -

Omkrets: 8,24 m

Overflatebelegg: 4,20 m²

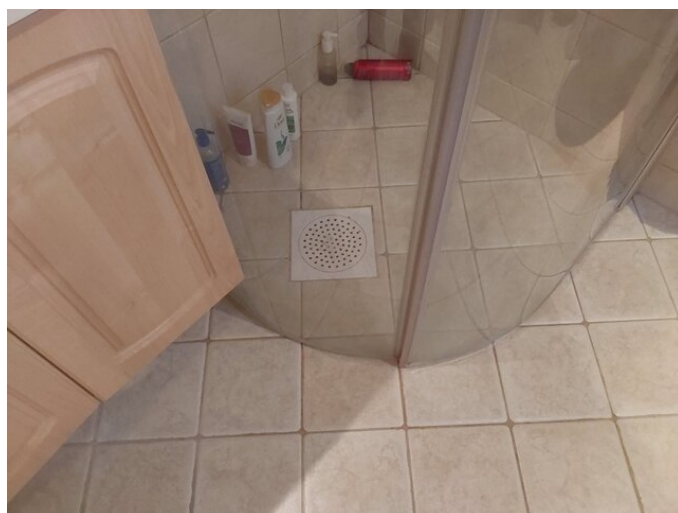
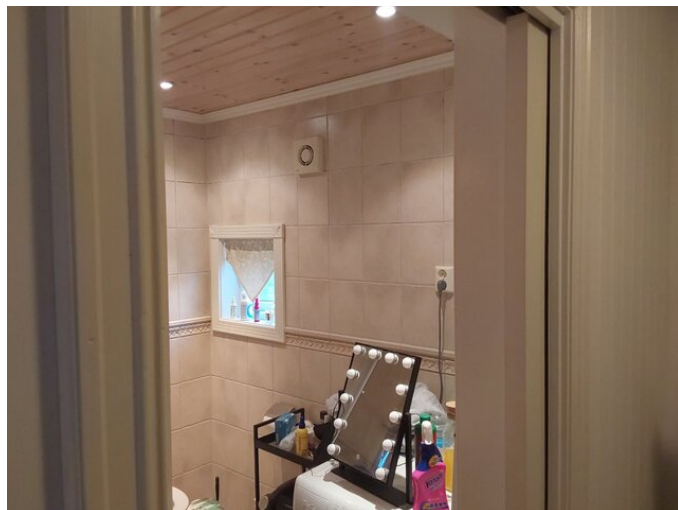
Årstall: -

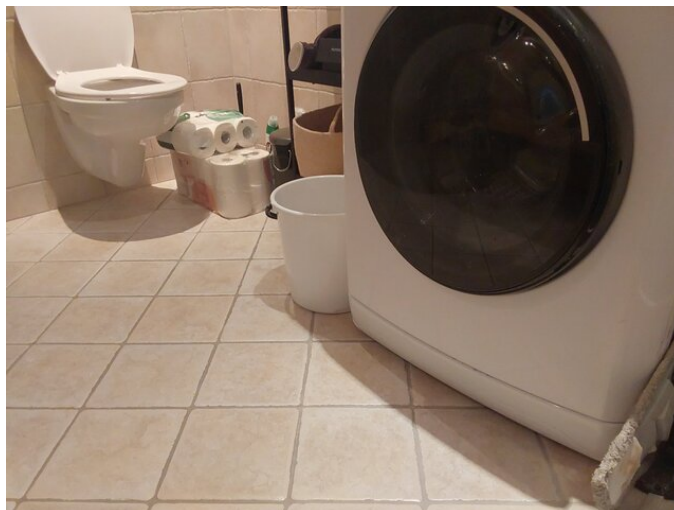
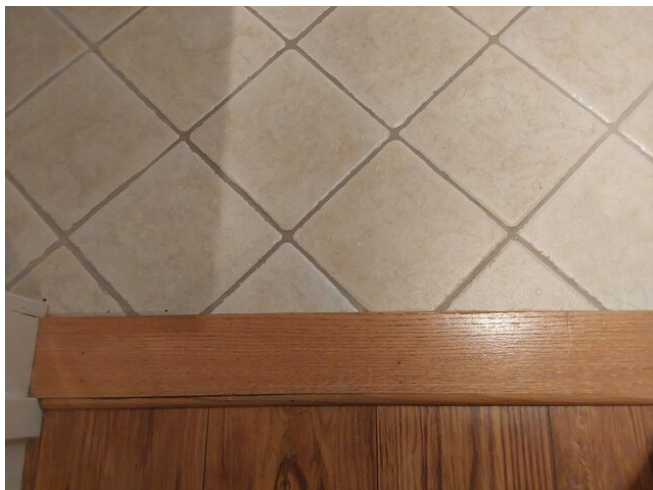
Notater: -

Bakenforliggende lag: 4,20 m²

CC-mål, konstruksjon: 600 mm

Notater: -





Gang - Gang Leilighet 2 etg

Lengde: 1,78 m Bredde: 2,26 m Høyde: 2,10 m

Notater: 4,01 m²

Gulv

Avdrag: -

Omkrets: 8,08 m

Overflatebelegg: 4,02 m²

Årstall: -

Notater: -

Bakenforliggende lag: 4,02 m²

CC-mål, konstruksjon: 600 mm

Notater: -

Vegg

Avdrag: 3,78 m²

Overflatebelegg: 13,19 m²

Årstall: -

Notater: -

Bakenforliggende lag: 13,19 m²

CC-mål, konstruksjon: 600 mm

Notater: -

Innertak

Avdrag: -

Omkrets: 8,08 m

Overflatebelegg: 4,02 m²

Årstall: -

Notater: -

Bakenforliggende lag: 4,02 m²

CC-mål, konstruksjon: 600 mm

Adresse

Recover - Orkanger - Sør
Trøndelag
Grønørveien 58
7300 Orkanger

Kontaktopplysninger

81555555
post@recover.no

Organisasjonsnummer

995 761 440

MEPS



Notater: -



Bilder fra skjemaer

Skadeårsak



Leilighet 1 etg. Bad. Drypp fra himling en kort periode.



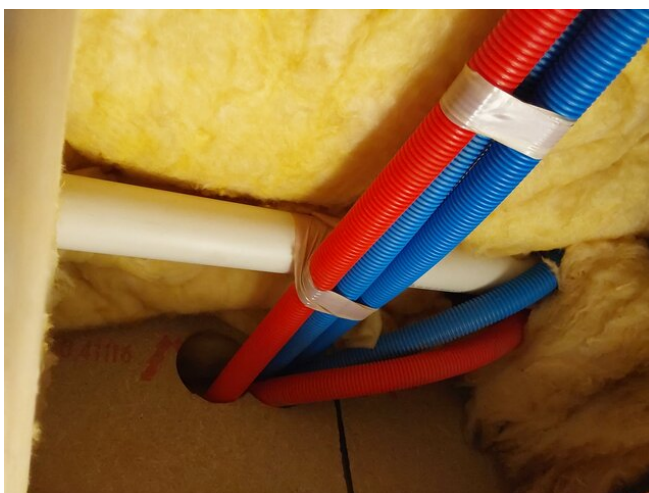
Leilighet 1 etg. Bad.



Bad leilighet 1 etg. Åpnet himling for lekkasjesøk.



Bad leilighet 1 etg. Fukt i revet gipsplate. Litt sur lukt og muggprikker på gips.



Bad leilighet 1 etg.



Bad leilighet 1 etg. Misfarget isolasjon fra området mot pipe.

Adresse

Recover - Orkanger - Sør
Trøndelag
Grønørveien 58
7300 Orkanger

Kontaktopplysninger

81555555
post@recover.no

Organisasjonsnummer

995 761 440

MEPS





Bad leilighet 1 etg. Misfarget isolasjon mot Leca pipe



Bad leilighet 1 etg. Ut fra fuktmerker virker lekkasje å være knyttet til Lecapipe.



Bad leilighet 1 etg. Noe misfarget isolasjon. Mørkere mot farge mot pipe.



Bad leilighet 1 etg. Ingen synlige vannmerker eller tegn til lekkasje fra rør.



Bad leilighet 1 etg. Vannmerker på i-bjelke mot Leca pipe. Måler litt høyere fuktverdi på vannmerke, men fortsatt regnet som tørt. Fuktmerker på pipe.



Bad leilighet 1 etg. Fuktsøk. Ingen tegn på lekkasje fra vannrør PEX. Ingen tegn til lekkasje fra sluk bad 2 etg.

Byggår

Adresse

Recover - Orkanger - Sør
Trøndelag
Grønørveien 58
7300 Orkanger

Kontaktopplysninger

81555555
post@recover.no

Organisasjonsnummer

995 761 440

MEPS



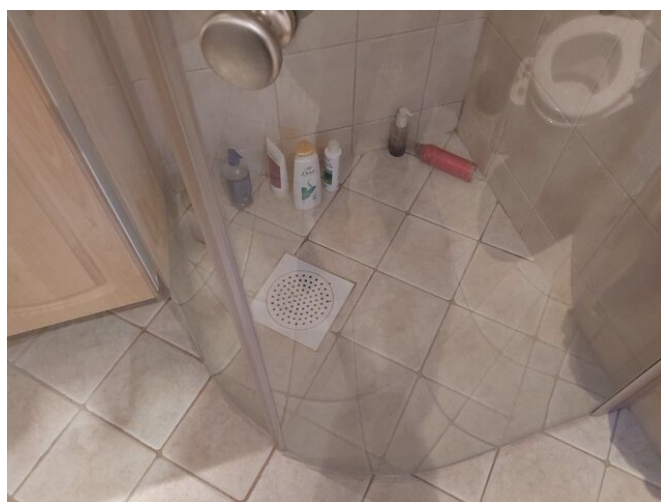


Inngang leilighet 1 etg

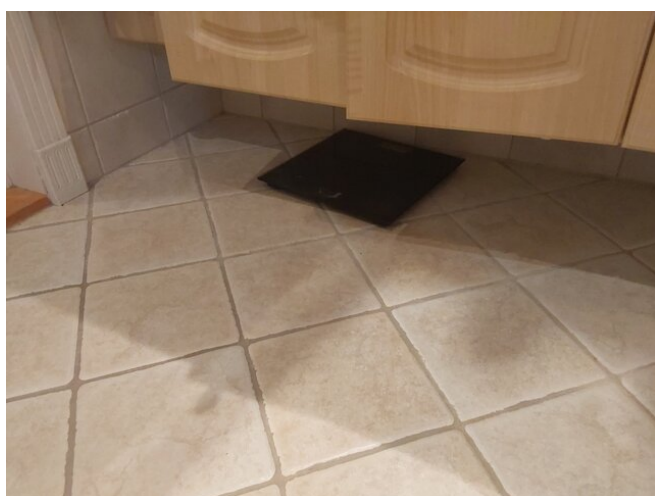
Andre observasjoner



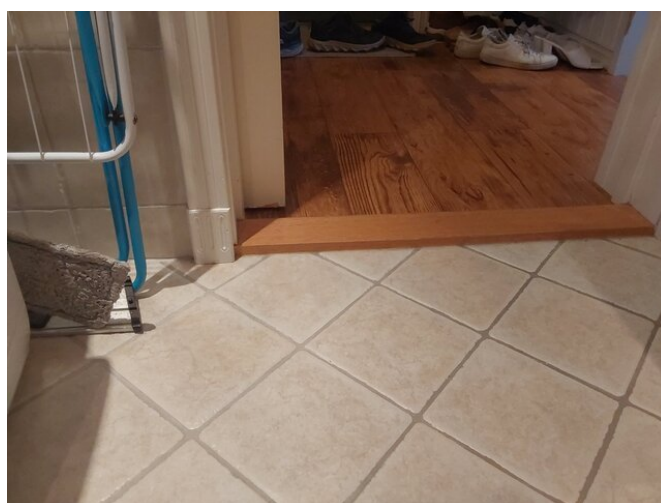
Leilighet 2 etg Bad. Flis på gulv og vegg. Dusjes rett på gulv.



Leilighet 2 etg Bad. Dusjes rett på gulv.



Leilighet 2 etg Bad.



Leilighet 2 etg Bad.

Generelt om bygningen/leiligheten

Adresse

Recover - Orkanger - Sør
Trøndelag
Grønørveien 58
7300 Orkanger

Kontaktopplysninger

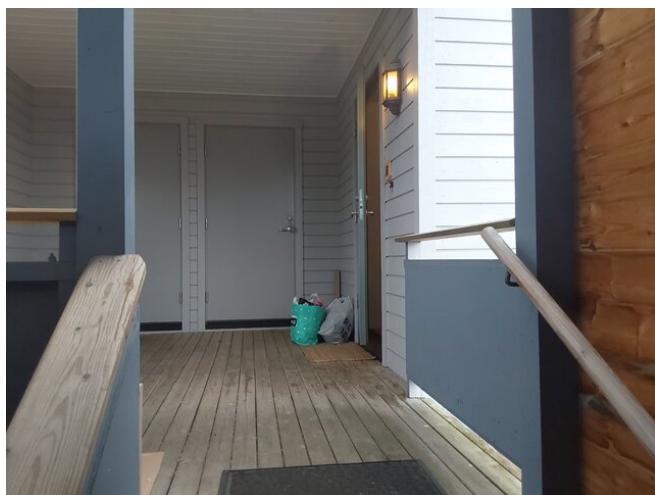
81555555
post@recover.no

Organisasjonsnummer

995 761 440

MEPS





Adresse

Recover - Orkanger - Sør
Trøndelag
Grønørveien 58
7300 Orkanger

Kontaktopplysninger

81555555
post@recover.no

Organisasjonsnummer

995 761 440

MEPS

