

Vurdering av erstatningsberegning

Skadesak 77978515,9 – Holgerslystveien 10 J, leilighet 5

Gjensidige Forsikring ASA, brev datert 08.04.2026

Vurdering utarbeidet 23.04.2026

1. Sammendrag

Gjensidige har beregnet erstatningen til kr 102 619 for skade i stue/kjøkken i leilighet 5. Egenandel på kr 60 000 faktureres sameiet. Beboer ønsker kontantoppgjør.

Min samlede vurdering er at kalkylen er **i øvre sjikt av hva som er forsvarlig**, men ikke åpenbart urimelig. Den bygger på iCC-satser (Gjensidiges kalkyleplattform) og forutsetter at jobben gjøres av avtaleleverandør eller av kunden selv. Ved bruk av egen håndverker vil beløpet sannsynligvis ikke dekke faktisk kostnad.

Før styret bekrefter kontantoppgjør anbefales det å innhente skaderapporten fra takstmann og få avklart tre konkrete punkter i kalkylen (se punkt 5).

2. Habilitet

Styret består av to personer: undertegnede styreformann og Herman Bjørn Smith, som er skadelidte i denne saken. Herman er inhabil i styrets behandling av sin egen skadesak, jf. alminnelige habilitetsregler. Beslutningen om å bekrefte kontantoppgjør og godkjenne belastning av egenandel på sameiet tas derfor av undertegnede alene, og skal protokollføres.

3. Faktagrunnlag fra Gjensidiges kalkyle

Post	Timer	Kr (eks. mva)
Riving	14t 42min	10 087
Håndtering av løssøre	12t 43min	6 673
Tømrerarbeid	31t 21min	45 453
Maling	31t 44min	29 404
Rengjøring	—	2 652
Sum eks. mva	90t 31min	94 270
Mva på materialer		8 349
Sum til utbetaling		102 619

Omfang: 56 m² stue/kjøkken + ca. 23 m² gang. Totalt 90,5 timer arbeid, hvilket tilsvarer drøyt to ukers fulltidsarbeid for én person. Alt arbeid er i kalkylen merket «*Kundens eget arbeid*».

4. Kritisk gjennomgang

4.1 Timesatser og mva

Timeprisene i kalkylen ligger på 530–590 kr/time. Dette er iCC-satser, ikke markedspriser for håndverkere i Oslo (som typisk ligger på 900–1 400 kr/time inkl. mva). Brevet opplyser at mva på arbeid refunderes mot kvittering når faktura legges frem. Ved kontantoppgjør betales ikke

differansen mellom ICC-sats og faktisk håndverkerpris. Dersom beboer hyrer egen håndverker, må han påregne å dekke mellomlegget selv.

4.2 Himling males i hele rommet

Kalkylen inneholder vask, grunning og 2 strøk maling av hele himlingen på 56 m² (ca. 30 timer, ca. 19 400 kr ekskl. mva). Skaden er imidlertid primært på gulvet. Dette er det punktet i kalkylen som gir størst økonomisk utslag ved en eventuell reduksjon. Hvis himlingen faktisk ikke er skadet, bør posten tas ut eller reduseres.

4.3 Håndtering av løssøre – 12t 43min

Standardpost på 6 673 kr for flytting og nedpakking av innbo. Dette er en sjablongpost som legges inn basert på areal (56 m²) og møbelgrad. Rimelig hvis leiligheten er fullmøblert, men bør verifiseres mot faktisk situasjon.

4.4 Tildekking bokført tre ganger

Tildekking av innbo og gulv er lagt inn som egne poster under Riving, Tømrerarbeid og Maling – begrunnet med at tildekking må fjernes daglig pga. småbarn i leiligheten. Samlet utgjør tildekking ca. 6 900 kr. Begrunnelsen kan være reell, men bør bekreftes.

4.5 Parkett

OPUS Parkett Eik 3-stav matt 215 er satt opp med 21 590 kr eks. mva for 56 m² (ca. 386 kr/m²). Dette er en standard mellomklasse-parkett. Dersom det lå dyrere parkett i leiligheten før skaden, har beboer krav på tilsvarende kvalitet, ikke standard OPUS. Dette må dokumenteres.

4.6 Foring, feielist, sokkel

Noen poster er «nye», andre «demonter/remonter». Kombinasjonen virker fornuftig, men 6 meter nye utføringer (2 576 kr) bør verifiseres mot skaderapport – er de faktisk skadet, eller tatt med «mens vi er der»?

5. Konkret anbefaling

Før styret bekrefter kontantoppgjør

1. **Innhent skaderapporten fra takstmann.** Den er ikke vedlagt brevet. Den avgjør om himlingen faktisk er skadet, og hvilke poster som er berettiget.

2. **Still Gjensidige tre skriftlige spørsmål:**

- Er himlingen i stue/kjøkken påvist skadet i takstrapporten, og i så fall hvordan?
- Hva er begrunnelsen for 12t 43min håndtering av løssøre?
- Hvorfor er tildekking lagt inn som tre separate poster?

3. **Verifiser parkettkvalitet** mot det som faktisk lå i leiligheten før skaden (bilder, tidligere dokumentasjon, evt. bekreftelse fra beboer).

4. **Rådgi beboer om risiko ved kontantoppgjør.** Ved bruk av egen håndverker vil beløpet sannsynligvis ikke dekke faktisk kostnad. Tryggere alternativ er å la Gjensidiges avtaleleverandør utføre arbeidet – da dekkes hele jobben uten mellomlegg.

5. **Protokollfør beslutningen** i styreprotokoll, med merknad om at Herman Bjørn Smith er inhabil og at beslutningen er tatt av styreformann alene.

6. Beslutningstre for styret

Situasjon	Anbefalt handling
Skaderapport bekrefter skade på himling, innbo	Bekreftelse og kontantoppgjør. Kalkylen er forsvarlig.
Skaderapport viser ikke skade på himling	Krev redusert kalkyle før bekreftelse. Anslag: 15–25 000 kr lavere.
Beboer vil hyre egen håndverker	Informert skriftlig om risiko for mellomlegg. Be om skriftlig bekreftelse fra
Parkett lå i dyrere kvalitet enn OPUS 3-stav	Krev oppjustering av materialpost mot dokumentasjon.
Tvil gjenstår etter dialog med Gjensidige	Be om ny besiktigelse ved takstmann, jf. brevets punkt om dette.

7. Økonomisk oppsummering

Post	Beløp
Erstatning til beboer (ved kontantoppgjør)	kr 102 619
Egenandel som faktureres sameiet	kr 60 000
Netto til beboer	kr 102 619
Netto kostnad for sameiet (egenandel)	kr 60 000

Merk: Egenandelen belastes sameiets felleskostnader med mindre annet er avtalt. Det er styrets ansvar å påse at belastningen er forsvarlig sett opp mot at en av to styremedlemmer er skadelidte.

8. Neste steg (14-dagersfrist)

Gjensidige har satt 14 dagers frist fra brevets dato (08.04.2026) for skriftlig bekreftelse fra styret. Fristen utløper **22.04.2026** og er formelt passert ved utarbeidelsen av dette notatet. Ta kontakt med saksbehandler Poonam Kale i Gjensidige umiddelbart for å avklare ny frist mens de tre spørsmålene i punkt 5 besvares.

Vurdering utarbeidet som beslutningsgrunnlag for styret i Eierseksjonssameiet Bestum Te. Dokumentet er ikke en juridisk eller taksteknisk uttalelse, men en operativ gjennomgang ment for å strukturere styrets videre dialog med Gjensidige.