

HS.03

Húsaskoðan

“Stoðulýsing”

Húsaskoðan

Seljari : Deyðsbúgv v. Kristina Samuelsen, Advokatur
Adressa : Gr. Kambansgøta 17, kj.
Postnr. : 100 Tórshavn

Støðumeting av ognini:

Adressa : Hvítanesvegur 37
Post nr. : 188 Hoyvík
Matr.nr. : 79a
Grundøki m² :

Dagfesting : 19.12.2018

Lokadagur : 20.12.2018

Týðandi upplýsingar um húsaskoðan

Í sambandi við keyp og sölur av sethúsum og íbúð er tað vert at kunna seg um **húsaskoðan, skoðarnarfrágreiðing og ognarskiftistrygging**.

Húsaskoðanin verður framd av einum byggikønnum persóni, sum er góðkendur sbrt. kunngerð nr. 80, frá 06.juni 2014, §3. Tann byggikøni umboðar hvørki keypara ella seljara, óansæð hvør, ið hevur bílagt húsaskoðanina. Uppgávan hjá tí byggikøna er at gera eina óhefta fakliga lýsing av ognini og møguligum sjónligum brekum og skaðum.

Krøvini til tann, sum skal virka sum byggikønur eru, at viðkomandi hevur í minsta lagi 5 ára royndir við bygningsskanningarmálum ella eftirliti í sambandi við byggivirksemi. Tann byggikøni skal harafturat hava staðið roynd í eftirútbúgving innan reglugerð fyri húsaskoðan. Umframt hetta skal tann byggikøni hava eina ábyrgdartrygging, ið krøv kunnu gerast galdandi ímóti fyri møguligar fakligar feilir hjá tí byggikøna. Tryggingin skal vera galdandi í minsta lagi 5 ár frá yvitøkudegnum, sum er avtalaður millum keypara og seljara.

Húsaskoðanin skal fremjast við støði í líknandi húsum bæði hvat viðvíkur aldri og sniði. Hetta merkir v.ø.o.: at húsasýnið ikki skal sammetast við eitt nýtt hús av sama slagi. Her eigur hin einstaki keyparin og seljarin at hava fyri eyga, at tað eru nøkur viðurskifti, ið eru vanlig fyri hús í ávísnum aldri, og sum ikki neyðturviliga verða nevnd í sýnsfrágreiðingini.

Týðningarmikil viðurskifti, ið ein eigur at vita um skoðarnarfrágreiðingar:

) **Ein skoðarnarfrágreiðing er ein skaðafrágreiðing.**

Tann byggikøni kannar húsini eftir einum skipaðum leisti, sum staðfestir sjónlig brek og skaðar ella onnur viðurskifti, sum kunnu elva til skaða. Skoðarnarfrágreiðingin er **ikki** ein lýsing av viðlíkahaldsstøðuni og ei heldur lýsing av eitt nú væntaðari restlívitið fyri bygningslutir. Skoðarnarfrágreiðingin er sostatt ikki at líkna við "vørulýsing".

) **Ein húsaskoðarnarfrágreiðing fevnir um sjónligar skaðar.**

Húsaskoðanin fevnir um sjónlig brek og skaðar og viðurskifti annars, sum hava elvt til skaða, ella sum kunnu elva til skaða seinni. Ikki sjónlig brek og skaðar kunnu vera, sum tann byggikøni ikki hevur møguleika at staðfesta. Ognarskiftistryggingin kann veita fulnað fyri útreiðslum av brekum og skaðum, sum ikki eru sjónlig.

) **Skaðaeyðkenni og kostnaður.**

Skaðaeykennið sigur einki um kostnaðin av at umvæla skaðan ella brekið. Eitt brek kann vera lætt og ódýrt at umvæla, men um tað ikki verður gjørt, kann tað hava álvarsligar avleiðingar fyri húsini. Álvarslig brek og skaði fáa høgt skaðaeykennisstig (**S2** ella **S3**) uttan mun til kostnaðin av umvæling.

Skaðaeyðkennið **KN** er ein ávaring um, at bygningssluturin ella viðurskifti skulu kannast nærri enn tað, sum tann byggikøni hevur møguleika fyri.

Til tann, sum skal keypa

Støðufrágreiðingin kann nýtast sum hjálp at meta um støðuna av húsunum, tú hevur áhuga í at keypa.

Hevur seljarin umbiðið eina húsaskoðan, fremur tann byggikøni skoðanina og skrivar eftirfylgjandi eina húsaskoðanarfrágreiðing. Frágreiðingin lýsir brek og skaðar ella ábendingar um brek ella skaða, sum tann byggikøni hevur staðfest við húsaskoðanini. Í støðufrágreiðingi eru harafturat upplýsingar frá seljaranum um bygningsstøðuna.

Hvørt brek ella skaði í frágreiðingini hevur eitt skaðaeðkenni, sum lýsir, hvussu álvarsligt brekið ella skaðin er fyri einstaka bygningslutin. Skaðaeðkennið er ein tøknilig meting. Skaðaeðkennið sigur einki um kostnaðin av at umvæla brekið ella skaðan.

Soleiðis verður húsaskoðanin framd.

Tann byggikøni metir um húsini grundað á tað, sum hann beinleiðis kann síggja. Hann kann nýta einføld teknisk hjálpartól, men hann tekur ikki gólvteppið burtur ella hyggur upp um niðurhongd loft o.s.fr.

Tískil kunnu brek og skaðar vera, sum ikki eru nevnd í støðumetingini.

Hvørjum hyggur tann byggikøni eftir ?

Húsaskoðanin staðfestir sjónlig brek og skaðar, sum avmarka virkið og virðið av bygninginum munandi. Talan kann eitt nú vera um soppaskaðar, konstruktionsfeil ella setingar.

Húsaskoðanin staðfestir eisini ábendingar um skaða, brek ella onnur viðurskifti, sum kunnu elva til brek ella skaða.

Skaðaflokkning

Skaðar, brek og viðurskifti annars, sum kunnu elva til skaða verða lýst við einum skaðaeðkenni, í mun til hvussu álvarsligur skaðin ella brekið er.

- S 0: Kosmetisk brek ella skaði.
- S 1: Minni álvarsom brek.
- S 2: Álvarsom brek.
- S 3: Sera álvarsom brek.
- KN Eigur at verða kannað nærri.

Her skal gerast vart við, at skaðar og brek kunnu vera í einum húsum, sum tann byggikøni ikki hevur móguleika at staðfesta, og sum tískil ikki eru lýst í støðumetingini.

Her skal eisini gerast vart við, at viðurskifti, sum eru eyðkend fyri ávís húsasløg og av ávísnum aldri, ikki neyðturviliga verða lýst í støðumetingini. Um eitt nú slevja er í kjallaranum í einum eldri húsum, verður tað einans skrásett í støðufrágreiðingini, um vandi er fyri, at hetta kann elva til skaða á bygningin.

Viðmerkingar og ískoyti (allonge) til skoðanarfrágreiðingina

Viðmerkingar kunnu vera lagdar afturat skoðanarfrágreiðingini. Hesar kunnu snúgvá seg um viðurskifti, sum ikki neyðturviliga skulu síggjast í

Dømi um viðurskifti, sum tann byggikøni ikki ger vart við:

-) Virki av el- og hvs-innleggingum.
 -) Vanligt slit og vanlig viðlíkahaldsstøða.
 -) Okkurt smávegis, sum ikki ávirkar nýtslu ella virði munandi.
 -) Staðseting á grundstykkinum.
 -) Planloysn í bygninginum.
 -) Innrætting av bygninginum.
 -) Leysafæ, búnyti.
 -) Uttandura svimjihylur og pumpuútgærd.
 -) Baldakin, sólskjól.
 -) Skipanir uttan fyri sjálvar bygningarnar.
 -) Fagurfrøði og byggilist.
- Lógargildi (burtursæð frá eyðsýnt brot av byggilóggávuni).

skoðanarfrágreiðingini, men sum gjølla greina lýsingar í skoðanarfrágreiðingini.

Viðmerkingarnar eru ikki partur av skoðanarfrágreiðingini og eru ikki fevndar av húsaskoðanarskipanini.

Klaga kann ikki setast fram um viðmerkingar til støðufrágreiðingina.

Eitt ískoyti/allonge er eitt ískoyti ella ein rætting til skoðanarfrágreiðingina og sostatt partur av henni og fevnt av húsaskoðanarskipanini.

Eitt ískoyti/allonge kann einans gerast í gildistíðarskeiðinum fyri skoðanarfrágreiðingini, tvs. 6 mdr.

Ognarskiftistrygging.

Í sambandi við húsakeyp kann keypari tekna eina ognarskiftistrygging, treytað av at frágreiðing frá húsaskoðanarfrágreiðingini er fyriliggur.

Um ognarskiftistrygging ikki er teknað, eigur keypari vanliga sjálvur at gjalda umvæling av skaðum og brekum í bygninginum, óansæð um brek og skaðar eru staðfestir í eini frágreiðing ella ikki.

Tað kann vera ymiskt, hvat er fevnt av tryggingini. Tað vil vera lýst í treytunum í tryggingartilboðnum frá tryggingarfelagnum. Lóggávan ásetur tó minstakrøv til tryggingarfulnaðin.

Seljarin og keyparin skulu gjalda hvør sína helvt av tryggingargjaldinum. Fyri tað um tryggingarfelagið hjá seljaranum bjóðar trygging til keyparan, kann keyparin velja annað tryggingarfelag. Seljarin hevur tó ikki skyldu at gjalda meira enn upprunaliga tilboðið, um so er, at tryggingargjaldið hjá nýggja tryggingarfelagnum er hægri.

Til tann, sum skal selja

Við húsaskoðanini metir ein byggikønur um, hvørt bygningurin er í verri støðu enn ein tilsvarandi bygningur av sama húsaslagi og aldri. Tann byggikøni kannar hvønn einstaka bygninglut fyri at avdúka sjónligan skaða ella brek og ábendingar um skaða ella brek.

Tað áliggur seljaranum at umbiðja húsaskoðanina. Tá ið húsaskoðanin er framd, fær seljarin eina húsaskoðanarfrágreiðing frá tí byggikønu.

Seljarin skal lata inn skoðanarfrágreiðingina saman við tilboði um ognarskiftistrygging, áðrenn keyparin skrivar undir keypssáttmálan. Um hetta ikki verður gjørt, hevur seljarin vanliga 10-ára seljaraábyrgd.

Um ognarskiftistrygging

-) Ognarskiftistrygging kann tryggja teg ímóti stórum útreiðslum av eitt nú fjaldum brekum. Minst tó til, at gamalt verður ikki skift til nýtt – ein møgulig endurgjaldsupphædd veldst um bygningsaldur. Hesi viðurskifti verða lýst og útgreinað í tilboðnum um ognarskiftistrygging.
-) Útreiðslur til umvæling av smærri skaðum og umvæling av vanligum sliti og elli skal keyparin vanliga gjalda sjálvur.
-) Viðurskifti, sum eru staðfest og lýst í skoðanarfrágreiðingini eru ikki fevnd av ognarskiftistryggingini, uttan so at hesi viðurskifti eyðsýnt eru skeivt lýst. Ognarskiftistryggingin fevnir ikki um viðurskifti, sum eru væntandi fyri bygning av hesum bygningslagi og aldri.

Undantøka av 10-ára seljaraábyrgd er treytað av, at:

-) Tann byggikøni hevur framt ella endurnýggjað skoðanarfrágreiðingina minni enn seks mánaðir fyri tann dagin, tá ið keyparin móttækur frágreiðingina.
-) Seljarin útvegar tilboð uppá ognarskiftistrygging og bjóðar at gjalda helvtina av tryggingargjaldinum.
-) Seljarin tryggjar sær, at keyparin er vitandi um, at 10-ára ábyrgd seljarans er fallin burtur.

Húsaskoðan

Støðufrágreiðing um ognina

Gøtunavn: Hvítanesvegur

Bygd/býur: Hoyvík

Post nr.: 188

Nr.: 37

Ognin kannað: 19/12 – 2018

Byrjað kl.: 12:30

Endað kl.: 15:30

Seljari

Navn: Deyðsbúgv v. Kristinu Samuelsen, Advokatur

Gøtunavn: Gr. Kambansgøta

Bygd/býur: Tórshavn

Telefon:

T-postur: kristina@advokatur.fo

Nr.: 17, kj.

Fartelefon: 511883

Fylgjandi tilfar fyrilá :

Eldri støðufrágreiðing lb.nr. :

Orkumerki :

Aðrir upplýsingar um ognina :

Bygningslýsing:

Nýtsla:

Hússlag:

Ognin:

Serlig viðurskifti: Víst verður til HS-01 skjali – *“Upplýsingar frá seljara um ognina”*

Bygningur	Nýtsla	Byggi- ár	Hæddir	Bygt øki m ²		Brutto gólvídd m ²		Innrættað loftshædd m ²
				Tils.	Kjallari	Bústaður	Vinna	
	Bústaður		2	280,2				
	Hjallur		1	14,0				
	Hoyggjhús		1	29,6				
	Drívhus		1	45,5				

Stutt heildarlýsing av bygningstøðuni

Húsini eru tvær hæddir við lágum lofti. Húsini hava mønreising. Báðar hæddirnar eru innrættaðar. Á grundøkinum eru eisini hjallur, hoyggjhús og drívhus.

Húsini eru bygd uml. 1971. Hjallur uml. 1973-74 og drívhus 1980-82.

Útvendug mát á bústaði:

Hús: $8,2 \times 18,4 - 1,2 \times 9,0 = 140,1 \times 2$ hæddir = 280,2m²

Hjallur: $3,25 \times 4,3 = 14,0$ m²

Hoyggjhús: $3,85 \times 7,7 = 29,6$ m²

Drívhus: $4,6 \times 9,9 = 45,5$ m²

Mát eru vegleiðandi!

Støðuskráseting - viðmerkingar

Bygn	Bygn.-lutur:	1. Eru húsalutir, ið eru gjørdir átkomuligir?	ja	nei
				X

Bygn	Bygn.-lutur:	2. Eru húsalutir, sum vanligu eru átkomuligir, ið ikki sleppast framat?	ja	nei
				X

Bygn	Bygn.-lutur:	3. Eru serligar viðmerkingar til rútar?	ja	nei
		Úthurð norðureftir er rútur punkteraður	X	
		Rútar í stovuni eystureftir eru punkteraðir	X	
		Drívhus: rútar eru punkteraðir. Aðrir eru klovnáðir	X	

Bygn	Bygn.-lutur:	4. Eru úthús og aðrir bygningar tilhoyrandi somu ogn í so vánaligum standi, at tað ikki tænar nøkrum endamáli at gera eina støðulýsing fyri hesar?	ja	nei
		Norðanfyri hoyggjhús og drívhus stendur eitt úthús. Hetta er í so vánaligum standi, at skoðan er ikki gjørd	X	

Skráseting av bygningstøðuna

Skaðaeýðkenni:

Gevið gætur: Skaðaeýkennið sigur einki um kostnaðin av at umvæla skaðan ella brekið. Eitt álvarsamt brek **S3** kann vera lutfallsliga lætt at umvæla, og umvent kann eitt minni álvarsamt brek **S1** vera lutfallsliga vavmikið at umvæla.

OV : Ongar viðmerkingar

S 0: **Kosmetisk brek ella skað**

Smávegis brek ella skaði, sum kunnu ávirka dámin og fatanina av bygninginum, men sum ikki hava týdning fyri virkið(funktiónina) av bygninginum ella av bygninglutinum.

S 1: **Minni álvarsom brek**

Brek ella skaði, sum ikki ávirka virkið av bygninginum ella bygninglutinum, og sum ikki versna við tíðini.

S 2: **Álvarsom brek**

Brek ella skaði, sum vil versna og hava við sær, at virkið av bygninglutinum vil svíkja um ikki langa tíð. Brekið ella skaðin hevur ikki skaðiligar avleiðingar á aðrar bygninglutir

S 3 **Sera álvarsom brek**

Brek ella skaði, sum versna og vil hava við sær, at virkið av bygninglutinum vil svíkja í næstum. Hetta kann væntast at elva til skaða á aðrar bygninglutir.

KN **Eigur at verða kannað nærri**

Skaðaeýðkennið **KN** lýsir, at skaðin ella brekið er soleiðis, at ásjonliga kanningin ikki er nøktandi til tess at meta um skaðan í sjálvum sær ella um móguligar avleiðingar.

Býlishús

A Høvuðsbygginglutir

1 Takkonstruktión/-belegningur/skortsteinur

		SE	viðmerking
1.1	Tilfar tekja – mæn	S3	Tekjan er Eternit. Kantar á takplátur eru í fleiri stöðum illa farnir. Í stöðum er nógur mosavækstur. Einkultar takplátur eru nógv slitnar á yvirsíðu (frostsprongt)
		S3	Hjallur: tekjan er í fleiri stöðum rustað hol
		S3	Hoyggjhus: tekjan er í fleiri stöðum rustað hol
1.2	Takhall		
1.3	Skotrennur/inndekningar		
1.4	Hettur / Avtreksrør	S3	Miðskeiðis á tekjuni vestarumegin er avtreksrør. Tað sær út til at leka um tekju og avtrekk?
1.5	Timbur við tekju		
1.6	Takrennur/rennustokkar	S2	Takrenna vestureftir er ótøtt. Hon skal eisini reinsast
		S2	Hjallur: takrennur treingja til at vera reinsaðar. Rennustokkar eru ótættir
1.7	Kvistar		
1.8	Sperrur og lektur		
1.9	Vindavstíving		
1.10	Undirtekja / tróður		
1.11	Útlufting av konstruktión	KN	Bjálving liggur tætt út móti tróðrinum. Kannast má eftir, um nøktandi útlufting er í takrúmið?
1.12	Bjálving		
1.13	Dampsperra		
1.14	Gongubrúgv	S1	Gongubrúgv manglar
1.15	Annað		
1.16	Viðmerkingar til skorstein.		

2 Útveggir

		SE	viðmerking
2.1	Framsíður/skjøldrar		
2.2	Klæðing	S2	Timburklædningur kemur í fleiri stöðum tætt niður at lendi og ella trappum. Har er klædningur í stöðum fúnaður/rotin
		S0	Hjallur: ávísir seymir, ið eru nýttir til at festa klædningin við, eru rustaðir
		S2	Hoyggjhus: timburklædningur kemur í stöðum tætt niður móti lendi
2.3	Lívdargarðar		
2.4	Altan / svali		
2.5	Eftirbjálving uttan		
2.6	Eftirbjálving innan		
2.7	Annað		

3 Vindeygu og hurðar

		SE	viðmerking
3.1	Hurðar	S2	Úthurðin í neðra: har er karmur og gott rotin
		S2	Altanhurð suðureftir er í ringum standi. Hon fast ikki upp.
3.2	Vindeggu	S2	Vindeggu í neðra vestureftir: vindeyguni sunnanfyri trappuna eru av eldri dato. Besløg og hongsl eru rustað.
		S2	Vindeggu generelt treingja til viðlíkahald
		S3	Vindeggu suðureftir eru í støðum rotin. Tað lekur vatn inn
		S2	Vindeyguni í neðra eystureftir: tey sunnanfyri úthurðina eru í ringum standi
		S2	Hoyggjhús: vindeygjað er rotið
		KN	Vindeyguni í neðra eystureftir, sunnanfyri úthurðina: tilsetningar á innsíðu eru myrkir á litið?
		S2	Generelt: nøkur av vindeygunum eru trek at fáa upp og onnur fáast ikki upp
		S2	Tað sunnasta av teimum stóru vindeygunum í stovuni er byrjað at fúnað/rotna
3.3	Fugur		
3.4	Vatnbretti / geriktir	S2	Generelt: skrábretti omanfyri og undir vindeygunum er úr metal og eru tey í støðum nógv rustað
3.5	Annað		

4 Grund (fundament)/soklar

		SE	viðmerking
4.1	Hall á lendi		
4.2	Fundament / sokkul		
4.3	Trappur úti	S2	Høvuðstrappa: pussi á vestursíðu er í støðum leyst. Ávísir flísar eru leysir frá undirlagnum
4.4	Ljóskassar		
4.5	Annað		

5 Kjallari/krúpikjallari/gólv niður á lendi

		SE	viðmerking
5.1	Gólvkonstruktión	KN	Fýrrúm: gólvi, niðan móti útveggi vestureftir er vátt?
5.2	Veggir	S0	Fýrrúm: á betongútveggi eru saltútspreingingar
5.3	Bjálving innan		
5.4	Bróst – klæðing innan		
5.5	Hæddarskilagólv		
5.6	Luftskifti / útlufting		
5.7	Annað		

6 Vátrúm (baðirúm, wc-rúm, vásakøkur)

		SE	viðmerking
6.1	Gólvkonstruktión /-álegging	S3	Vesi í erva: flísar runt brúsubakka eru leysir frá undirlagnum
		S3	Vesi í erva, har baðikar er, eru gólvflísar í støðum leysir frá undirlagnum

		S3	Vesi í neðra: flísar í brúsuðki og millum vesikummu og brúsu, eru leysir av undirlagnum
6.2	Veggjakonstruktión/-klæðing	S3	Vesi í erva, har baðikar er, eru veggjaflísar í støðum leysir frá undirlagnum
6.3	Fugur	S3	Vesi í erva, har baðikar er, er fuga millum baðikar og vegg leys frá undirlagnum
6.4	Gólvfrárenningar		
6.5	Hall móti gólvfrárenning		
6.6	Rørgjøgnumførsla		
6.7	Luftskifti / luftavtrekk		
6.8	Annað		

B Aðrir bygningslutir

7 Gólvkonstruktión og gólv

		SE	viðmerking
7.1	Gólvkonstruktión		
7.2	Gólválegging	S0	Í vaskirúmi í neðra eru flísar á gólvnum. Hesir eru í støðum leysir frá undirlagnum
7.3	Annað		

8 Innveggir/skilaveggir

		SE	viðmerking
8.1	Veggir – klæðing	KN	Í kamari í erva norðureftir: í horninum norður/vestur er veggur myrkur á litið?
		KN	Í stovuni suðureftir er veggur, í báðum horninum niðureftir, smávegis myrkur á litið?
8.2	Veggir – innhurðar		
8.3	Annað		

9 Loft/hæddarskilagólv

		SE	viðmerking
9.1	Loftir/hæddarskilagólv		
9.2	Loftsklædningur		
9.3	Eftirbjálving		
9.4	Annað		

10 Trappur inni

		SE	viðmerking
10.1	Funktiún		
10.2	Konstruktión		
10.3	Annað		

C Tøkniligar innleggingar

11 HVS-innleggingar

		SE	viðmerking
--	--	-----------	------------

11.1	Vatninnleggingar		
11.2	Hitainnleggingar		
11.3	Frárensl		
11.4	Oljutangi		
11.5	Annað		

Hússkoðan - samandráttur		0V	S0	S1	S2	S3	KN	Viðmerking
1.	Takkonstruktión, tekja, skorst.			1	2	4	1	
2.	Útveggir		1		2			
3.	Vindeygu og hurðar				9	1	1	
4.	Grund - kjallaraútveggir				1			
5.	Kjallari/krúpukjallari/gólv niður á lendi		1				1	
6.	Vátrúm (baðirúm, wc-rúm, vásakøkur)					5		
7.	Gólv og gólvkonstruktión		1					
8.	Veggir innan, bróst/skilaveggir						2	
9.	Loft/ skilagólv							
10.	Trappur innan							
11.	Hvs-innleggingar							

Yvirskipaðar viðmerkingar um bygningisstøðuna

Tað var turt, meðan húsaskoðanin fór fram.

Tilnevndur byggikøni

Navn: Elias Hansen
Virki: EM Ráðgeving
Adressa: Heiðavegur 72
Telefon: 477 700
T-postur: elias@emr.fo

Fartelefon: 791 792

Frágreiðing dagfest: 20.12.2018

Elias Hansen

Undirskrift

