

HS.03

# Húsaskoðan

---

*“Stoðulýsing”*

# Húsaskoðan

---

Seljari : Høgni J. Jakobsen  
Adressa : á Bakka 28  
Postnr. : 520 Leirvík

---

## Støðumeting av ognini:

---

Adressa : á Bakka 28  
Post nr. : 520 Leirvík  
Matr.nr. : 203  
Grundøki m<sup>2</sup> :

---

Dagfesting : 12.01.2022

Lokadagur : 13.01.2022

---

## 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 ávísam aldri, og sum ikki neyðturviliga verða nevnd í sýnsfrágreiðingini.

**Týðningarmikil viðurskifti, ið ein eigur at vita um skoðarnarfrágreiðingar:**

) **Ein skoðarnarfrágreiðing er ein skaðfrágreiðing.**

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 bygningsslutir. 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.

) **Skaðaeýðkenni og kostnaður.**

Skaðaeýðkennið 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 skaðaeýðkennisstig (**S2** ella **S3**) uttan mun til kostnaðin av umvæling.

Skaðaeýðkennið **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 støðufrágreiðingini 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 bygninglutin. Skaðaeðkennið er ein tæknilig 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, búnýti.
  - ) Uttandura svimjihylur og pumpuútgørd.
  - ) 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 bygningsslut 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 bygningsslagi 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 móttekur 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: á Bakka  
Bygd/býur: Leirvík  
Post nr.: 520

Nr.: 28

Ognin kannað: 12.01.2022

Byrjað kl.: 09:00

Endað kl.: 10:40

---

### Seljari

Navn: Høgni J. Jakobsen

Gøtunavn: á Bakka

Bygd/býur: Leirvík

Telefon:

T-postur: [hdmjj77@gmail.com](mailto:hdmjj77@gmail.com)

Nr.: 28

Fartelefon: 262627

---

Fylgjandi tilfar fyrilá :

Eldri støðufrágreiðing lb.nr. : Eldri Húsaskoðan dagfest 09.09.2018

Orkumerki :

Aðrir upplýsingar um ognina :

---

### Bygningslýsing:

Nýtsla:

Hússlag:

Ognin:

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

Bygningur	Nýtsla	Byggi- ár	Hæddir	Bygt øki m <sup>2</sup>		Brutto gólvídd m <sup>2</sup>		Innrættað loftshædd m <sup>2</sup>
				Tils.	Kjallari	Bústaður	Vinna	
	Bústaður	1944	3	195,1	61,8			61,8

### Stutt heildarlýsing av bygningstøðuni

Húsini eru í trimum hæddum: kjallari, miðhædd og loft. Kjallari er óinrættaður.

Útvendug mát á bústaði:

$6,4 \times 10,3 - 1,3 \times 3,2 = 61,8 \times 3$  hæddir = 185,4m<sup>2</sup>

Útbygningur:  $2,7 \times 3,6 = 9,7$ m<sup>2</sup>

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
		Ovastaloft er skoðað frá loftslemmi	X	
		Í kjallara eru nógv ting/órúdd inni og er tí ringt at skoða	X	

Bygn	Bygn.-lutur:	3. Eru serligar viðmerkingar til rútar?	ja	nei
		Vindeygu í kjallara eru eitt lag glas	X	
		Ein rútur í stovuni suðureftir og ein rútur í kamarinum er punkteraður	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
				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 Høvuðsbygningsslutir

#### 1 Takkonstruktión/-belegningur/skortsteinur

		SE	viðmerking
1.1	Tilfar tekja – møn	KN	Tekjan á útbygningi norðureftir. Har er lögð gummifuga um skoytir á takplátum? Um stern niðaneftir sær út til, at takvatnið setur inn um takrennu? Tekjan liggur soleiðis, at hon hevur lítið hall? Kannast má eftir, um tekjan liggur sambært vegleiðing framleiðarans? Tað lekur niður í gongina frá tekjuni?
		KN	Við tað næst norðastu sperruna á ovastalofti er ein leki?
1.2	Takhall		
1.3	Skotrennur/inndeckningar		
1.4	Hettur / Avtreksrør		
1.5	Timbur við tekju		
1.6	Takrennur/rennustokkar	S0	Takvatnið frá rennustokkum verður veitt/leitt í túnið
1.7	Kvistar		
1.8	Sperrur og lektur		
1.9	Vindavstíving		
1.10	Undirtekja / tróður		
1.11	Útlufting av konstruktión		
1.12	Bjálving		
1.13	Dampsperra		
1.14	Gongubrúgv		
1.15	Annað		
1.16	Viðmerkingar til skorstein.	S2	Timburklæðningur um skorsteinin treingir til málaraviðgerð

#### 2 Útveggir

		SE	viðmerking
2.1	Framsíður/skjøldrar		
2.2	Klæðing	S2	Timburklæðningur treingir til málaraviðgerð
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	KN	Undir høvuðsdyr/gátt er timbur rotið?
		S2	Kjallarhurð er fúnað/rotin í støðum
3.2	Vindeygu	KN	Við tað eina vindeygað á loftinum norðureftir er ikki gjørt liðugt uttanum innan- og uttandura? Har lekur vatn inn?

		<b>S2</b>	<b>Sluttblik og hongsl á ávísun vindeygum eru nógv rustað</b>
		<b>KN</b>	<b>Í kamari niðaneftir er tilsetningur niðast við merktur av, at væta er komin at?</b>
		<b>KN</b>	<b>Við vindeygað niðaneftir, har trappan er, er gummifuga innandura myrk á liti? Tann eini rúturin er klovnadur</b>
3.3	Fugur	<b>S3</b>	<b>Ávís vindeygu mangla fugu millum tilsetning og vindeygað. Aðrastaðnis er gummifuga, men hevur hon í støðum slept undirlagnum</b>
3.4	Vatnbretti / geriktir		
3.5	<b>Annað</b>		

#### 4 Grund (fundament)/soklar

		<b>SE</b>	viðmerking
4.1	Hall á lendi		
4.2	Fundament / sokkul		
4.3	Trappur úti	<b>S2</b>	<b>Høvuðstrappan er úr timbur. Hendan er nógv slitin. Ávís brettir eru fúnað/rotin</b>
4.4	Ljóskassar		
4.5	Annað		

#### 5 Kjallari/krúpikjallari/gólv niður á lendi

		<b>SE</b>	viðmerking
5.1	Gólvkonstruktión	<b>KN</b>	<b>Í kjallara rennur vatn eftir gólvinum?</b>
5.2	Veggir		
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)

		<b>SE</b>	viðmerking
6.1	Gólvkonstruktión /-álegging		
6.2	Veggjakonstruktión/-klæðing		
6.3	Fugur		
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

		<b>SE</b>	viðmerking
7.1	Gólvkonstruktión	<b>KN</b>	<b>Undir útbygning norðureftir er bjálving og timburklæðing lögð uppundir. Har liggur ein plastikdúkur upp undir bjálving og setur vatn inn í bjálvingina?</b>

7.2	Gólválegging	<b>S0</b>	Í durinum eru ávísir flísar leysir og aðrir mangla
7.3	Annað		

## 8 Innveggir/skilaveggir

		<b>SE</b>	viðmerking
8.1	Veggir – klæðing		
8.2	Veggir – innhurðar		
8.3	Annað		

## 9 Loft/hæddarskilagólv

		<b>SE</b>	viðmerking
9.1	Loftir/hæddarskilagólv		
9.2	Loftsklædningur	<b>KN</b>	Í durinum/gongini er loftsklædningur tikin niður orsaka av leka?
9.3	Eftirbjálving		
9.4	Annað		

## 10 Trappur inni

		<b>SE</b>	viðmerking
10.1	Funktiún		
10.2	Konstruktión		
10.3	Annað		

## C Tøkniligar innleggingar

### 11 HVS-innleggingar

		<b>SE</b>	viðmerking
11.1	Vatninnleggingar		
11.2	Hitainnleggingar		
11.3	Frárensl		
11.4	Oljutangi	<b>S3</b>	Rør frá útlufting er rustað?
11.5	Annað		

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

9.	Loft/ skilagólv						1	
10.	Trappur innan							
11.	Hvs-innleggingar					1		

### Yvirskipaðar viðmerkingar um byggningsstöðuna

Tað var regn, meðan húsaskoðanin fór fram.

### Tilnevndur byggikøni

Navn: Elias Hansen

Virki: Sp/f Skjal

Adressa: Djóna í Geilgøta 18, FO-100 Tórshavn

Telefon: 22 95 15

T-postur: elias@eskjal.fo

Frágreiðing dagfest: 13.01.2022




---

Undirskrift

