



Í hesum skjali er:

- Bústaðarlýsing
- Húsaskoðan
- Seljarans upplýsingar
- Tilboð um ognarskiftistrygging
- Treytir fyri ognarskiftistrygging

Varðatún 3
Tórshavn
Prísuppskot kr. 5.995.000



Stødd
184 m²



Grundøki
245 m²



Kømur
5



Hæddir
2



Árgangur
2008



Góð staðseting



5 kømur



Hugnaligt umhvørvi

Rúmlig og væl staðsett raðhús í
eftirspurdum umhvørvi



Ábyrgd:

Jákup Andrias Hansen
skrásettur ognarmeklari
Tel: +298 750 950
T-post: Ja@Skift.fo

Sett til sølu:
Rev. Dagf.



Bústaðarlýsing



www.kortal.fo - kortið er vegleiðandi

Eigaraviðurskipti

Bústaður: Varðatún 3
Eigari síðan: 2009
Serlig viðmerking:

Matr. nr.: 1431c Tórshavn

Ognin kann yvirtakast: Uml. 1 mör. Seinast 6 vikur eftir söludag

Húsaskoðan

Fyriliggur húsaskoðan: Ja ☒ Nei ☐
Bjóðar seljari ognarskiptistrygging, galdandi í 5 ár. Ja ☒ Nei ☐

Eigarafelag

Er ognin partur av eigarafelag Ja ☐ Nei ☒
Fyriliggja felags viðtøkur Ja ☐ Nei ☐

Fakta um ogn

Slag	Raðhús	Ásetingar/Byggisamt.	
Byggiár	2008	Teknað / snið	
Bygt øki	92 m2	Rottangi	Felags
Bruttovídd	184 m2	El mátari	í fyrrúminum
Grundøki	245 m2	Stoppkrani	í fyrrúminum
Hæddir	2	Væðing	Nei
Kømur	5	Ovastaloft	Nei
Fríhædd		P-Pláss	Privat + felags

Bústaðarlýsing

Innrætting:

Ovara hædd m2 92	Gongd, kamar, vesi, kamar v/ baðirúmi. Kókur / stova / alrúm og bryggers
Niðasta hædd m2 92	Durur, fyrrúm, kjallararúm. Gongd, 2 kømur, baðirúm og stova / kamar
Annað m2	Úthús

Byggiháttur:

Elementbyggjarí við timbur klæðningi, timbur vindeygum og dúki á takinum
--

Bygt:

Stoypiarbeiði	
Timburarbeiði	
El - arbeiði	
HVS - arbeiði	
Málaraarbeiði	
Annað	
Sjálvi bygt	

Viðlíkahald

Framdar umvælingar	Sí húsaskoðan
Møguligar umvælingar	Sí húsaskoðan

Rakstrarútreiðslur:

Lýsing - heiti	Litrar / Kwt (árliga)	Kr/món	Kr/ár
Orka - miðal í 3 ár	1500	1.250,00	15.000,00
Orka - fyri árið í fjør		0,00	0,00
Eigarafelag		100,00	1.200,00
Útreiðslur tilsamans		1.350,00	16.200,00

Bústaðarlýsing

Nágreining

	Viðmerkingar	Aldur
Sokkul / grund	Betong	2009
Útveggur	Timbur	2009
Klædningur	Timbur	2009
Vindeggu	Timbur	2009
Tak	Dúkur	2015
Tróður	Tætt	
Dekk millum hæddir	Bjálkalag	
Hitakelda	Ketil	
Oljutangi	Frá uppruna	
Rør - hitaskipan	Kopar	
Gólvhiti	Ja	
Luftskipan	Nei	
Køkur	Ja	2009
Kókiplátur	Ja	
Ovnur	Ja	
Roykhetta	Ja	
Kølikáp	Ja	
Uppvaskimaskina	Ja	
Vaskimaskina	Nei	
Turkitrúla	Nei	
Innbygd skáp		

Við í söluni	
Ikki við í söluni	

Aðrar upplýsingar og viðmerkingar

1. Rakstrarútreiðslurnar eru mettar

2. Viðmerking til húsaskoðan:

3. Pkt: 2.2, 3.1, 3.2, 3.3 og 8.2 eru gjörd / rættað.

4. Viðmerking til stykki 3 í pkt. 3.2. Talan er um eitt stál/alu vindeyga, so það kann ekki vera talan um rot.

5.

6.

Upplýsingarnar eru givnar eftir eigarans bestu sannföring. Það kann tó ekki væntast, at eigarin í öllum förum hefur næktandi kunnleika til standin og stöðuna, tí eigarin hefur ekki fakligt innlit í byggifræði og/ella veit ekki nóg mikið um ognina, tí hann/hon hefur yvirtikið ognina frá öðrum fyrri stuttari ella langari tíð síðani. Fyrirlit má takast fyrri hesum.
Sp/f Skift kann ekki ábyrgdast fyrri upplýsingar frá seljara.

Skift mælir keyparum til at gjøgnumganga ognina væl og virðiliga við fakfolki, ið hava byggifrøðiligt innlit. Eins og at søkja sær alla neyðuga ráðgeving í samband við keyp av fastogn.

HS.03

Húsaskoðan

“Støðufrágreiðing”

Húsaskoðan

Seljari	:Jóhan av Reyni
Adressa	:Varðatún 3
Postnr.	:100, Tórshavn.

Støðumeting av ognini:

Adressa	:Varðatún 3
Post nr.	:100, Tórshavn
Matr.nr.	:1431c
Grundøki m ²	:245

Dagfesting	:21-07-2026	Lokadagur	:
------------	-------------	-----------	---

Týðandi upplýsingar um húsaskoðan

Í sambandi við keyp og sölu 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 sbt. 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 bygningskanningarmálum 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 skoðanarfrágreiðingar:

- **Ein skoðanarfrágreiðing 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. Skoðanarfrágreiðingin er **ikki** ein lýsing av viðlíkahaldsstøðuni og ei heldur lýsing av eitt nú væntaðari restlívitið fyri bygningslutir. Skoðanarfrágreiðingin er sostatt ikki at líkna við "vørulýsing".
- **Ein húsaskoðanarfrágreiðing 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 bygningsluturin 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 húsum, tú hevur áhuga í at keypa.

Hevur seljarin umbiðið eina húsaskoðan, fremur tann byggikøni skoðanina og skrivur 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 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 húsinu grundað á tað, sum hann beinleiðis kann síggja. Hann kann nýta einföld 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 møguleika 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 ávísu 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 viðlíkahalds-støða.
 - Okkurt smávegis, sum ikki ávirkar nýtslu ella virði munandi.
 - Staðseting á grundstykkinum.
 - Planloysn í bygninginum.
 - Innrætting av bygninginum.
 - Leysafæ, búnyti.
 - 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 stöðufrágreiðingina.

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 húsaskoðan 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 stöðu enn ein tilsvarandi bygningur av sama hússlagi 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 keypsáttmálan. 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 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: Varðatún 3

Bygd/býur: Tórshavn

Post nr.: 100

Nr.:BK-1010

Ogning kannað: 21/07- 2026

Byrjað kl.:09.00

Endað kl.:10.00

Seljari:

Navn: Jóhan av Reyni

Gøtunavn: Varðatún

Bygd/býur: Tórshavn

Telefon:

T-post: johanavr@smyrilline.fo

Nr.: 3

Fartelefon: 58 05 00

Fylgjandi tilfar fyrilá

Eldri støðufrágreiðing lb.nr.

Orkumerki

Aðrir upplýsingar um ognina

: Upplýsingar frá seljara.

:

:

:

Bygningslýsing:

Nýtsla: Privat

Húslag: Rækkehus på 2 etager

Ognin:

Serlig viðurskifti:

Bygningur	Nýtsla	Byggi- ár	Hæddir, umframt kjallara og loftshædd	Bygt øki m ²		Brutto gólvvidd m ²		Innrættað loftshædd m ²
				Tils.	Kjallari	Bústaður	Vinna	
A	Privat	2008	2	182	0	182	0	0

Stutt heildarlýsing av bygningisstøðuni

Rækkæhus på 2 etager, hvor ydervægge er udført i en let konstruktion (træ).

Taget er belagt med en gummidug.

Areal:

(12,5m x 7,3m) = 92m² x 2 = 182m²

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 rútur?	Ja	Nei
				X

Bygn	Bygn.-lutur:	4. Eru úthús og aðrir bygningar tilhoyrandi somu ogn í so vánaligum standi, at tað ikki tænið nøkrum endamáli at gera eina støðulýsing fyri hesar?	Ja	Nei
				X

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.

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(funktiúnina) av bygninginum ella av bygningsslutinum.0

S 1: Minni álvarsom brek

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

S 2: Álvarsom brek

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

S 3: Sera álvarsom brek

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

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 møguligar avleiðingar.

Býlishús

A Høvuðsbygningsslutir

1 Takkonstruktión/-belegningur/skortsteinur

		Bygn	SE	Viðmerking
1.1	Tilfar tekja – mæn (kip)			
1.2	Takhall			
1.3	Skotrennur/inndekningar			
1.4	Hettur / Avtreksrør			
1.5	Timbur við tekju			
1.6	Takrennur/rennustokkar			
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.			

2 Útveggir

		Bygn	SE	
2.1	Framsíður/skjøldrar			
2.2	Klæðing	A	S2	Der er råd i beklædning under vinduet, i underetagen, ud mod nord
2.3	Lívdargarðar			
2.4	Altan / svali			
2.5	Eftirbjálving uttan			
2.6	Eftirbjálving innan			
2.7	Annað			

3 Vindeygu og hurðar

		Bygn	SE	Viðmerking
3.1	Hurðar	A	S1	Terrassedør på sydsiden binder ned mod bundstykket.
3.2	Vindeygu	A	S2	Der er råd i glasliste på det store vindue ud mod nord i underetagen. + altandør og vindue ud mod syd i overetagen.
		A	S2	Der er begyndende råd i nedre hjørne af det store vindue ud mod sydøst i overetagen.
		A	S2	Bundglasliste på det store vindue ud mod øst i overetagen har begyndende råd.
3.3	Fugur	A	S3	Ved det store vindue i soveværelse ud mod nord i overetagen, mangler der en gummifuge mellem beklædning og karm.
3.4	Vatnbretti / geriktir			

3.5	Annað	A	S0	Der er enkelte buler i inddækningerne på nordsiden under vinduer og døre.
-----	-------	---	----	---

4 Grund (fundament)/soklar

		Bygn	SE	Viðmerkinga
4.1	Hall á lendi			
4.2	Fundament / sokkul			
4.3	Trappur úti			
4.4	Ljóskassar			
4.5	Annað			

5 Kjallari/krúpikjallari/gólv niður á lendi

		Bygn	SE	Viðmerking
5.1	Gólvkonstruktión			
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)

		Bygn	SE	Viðmerking
6.1	Gólvkonstruktión /-álegging			
6.2	Veggjakonstruktión/-klæðing			
6.3	Fugur	A	S2	Mørtelfuger i nærheden af gulvafløb i brus i overetagen er tyndslidte.
6.4	Gólvfrárenningar			
6.5	Hall móti gólvfrárenning			
6.6	Rørgjøgnumførsla			
6.7	Luftskifti / luftavtrekk			
6.8	Annað			

B Aðrir bygningsslutir

7 Gólvkonstruktión og gólv

		Bygn	SE	Viðmerking
7.1	Gólvkonstruktión			
7.2	Gólválegging	A	S0	Der er enkelte ridser og skrammer i parketgulvene, + en misfarvning i parket foran dør ind til soveværelset i overetagen.
7.3	Annað			

8 Innveggir/skilaveggir

		Bygn	SE	Viðmerking
8.1	Veggir – klæðing			
8.2	Innhurðar	A	S0	Dør ud til værksted, binder. + dør ind til soveværelse i overetagen.
8.3	Annað			

9 Loft/hæddarskilagólv

		Bygn	SE	Viðmerking
9.1	Loftir/hæddarskilagólv			
9.2	Loftsklædningur			
9.3	Eftirbjálving			
9.4	Annað			

10 Trappur inni

		Bygn	SE	Viðmerking
10.1	Funktiún			
10.2	Konstruktión			
10.3	Annað			

C Tøkniligar innleggingar

11 HVS-innleggingar

		Bygn	SE	Viðmerking
11.1	Vatninnleggingar			
11.2	Hitainnleggingar			
11.3	Frárensl			
11.4	Oljutangi			
11.5	Annað			

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

Yvirskipaðar viðmerkingar um bygningsskóðuna

Det var tørvejr, mens húsaskoðan blev foretaget.

Udvendige tagflader er besigtiget fra afstand.

Tilnevnd(ur) byggikøni

Navn: Christian Østergaard

Virki: Sp/f CØ2012

Adressa: Sívársvegur 10, Hóyvík

Fartelefon: +298 28 00 77

T-postur: christian.oestergaard@mail.fo

Frágreiðing dagfest: 21-07-2026



Undirskrift:

HS.01

Upplýsingar frá seljara um ognina

“Bygningar privat”

Seljaraupplýsingarskjal viðv. ognini á:

Bústaður: Varðatún 3 Innanhýsis málnummar: BK-1010

Postnummar: 100 Bygd/býur: Tórshavn

Matr. nr.: 1431C

Upplýsingar um ognina frá seljara

Til seljara:

Upplýsingar seljarans, sum verða givnar í spurnablaðnum, geva tí byggikønu best møguleika at støðið at gera eina støðumeting.

Spurningarnar snúgva seg serlig um viðurskifti, sum tann byggikøni ikke altíð hevur møguleika at skoða, men sum ein seljari vanliga vil vera vitandi um.

Kanningin, sum tann byggikøni fremur, vil vanliga fevna um allar bygningar á grundstykkinum, undir hesum eisini bilhús. bilskýli, takt terassa, úthús og skúr. Upplýsingar skulu latast um allar bygningar á grundstykkinum.

Tað er umráðandi, at seljarin svarar spurningunum so neyvt og rætt sum gjørligt. Hetta er galdandi fyri viðurskifti viðvíkjandi ognini, sum eru íkomin og/ella umvæld í tíðini, seljarin hevur átt ognina, eins væl fyri viðurskifti, áðrenn seljarin hevur átt ogning, um so er, at hann er vitandi um hesi viðurskifti.

Mælt verður seljaranum til at gjøgnumganga spurnarblaðið saman við tí byggikønu. Serstakliga eigur seljarin at spyrja tann byggikøna til ráðs, um seljarin finnur spurningarnar torskilir og ikke kennir yrkisheiti. Skeivar upplýsingar kunnu í ávísam umstøðum hava við sær endurgjaldsskyldu.

Á síðstu síðu í spurnarblaðnum er møguleiki at nágreina svar og/ella skriva ískoytisupplýsingar um ognina, sum ikke eru fullgott lýstar í spurningunum.

Til keypara:

Spurnarblaðið er svarað við støði í kunnleikanum um ognina, sum seljarin hevur. Gjørt verður vart við, at seljari ikke í øllum førum kann væntast at hava fullfíggaða kunnleika um øll viðurskifti fyri ognina, eitt nú um viðurskifti, sum hava tikið seg upp, áðrenn seljarin gjørdist eigari, ella viðurskifti, sum liggja langt afturi í tíðini.

Svar og upplýsingar, sum seljari hevur latið, eru sostatt ikke at rokna sum eina trygd.

Upplýsingar um bílegging av húsaskoðarnarfrágreiðingini

0.1 Hvør hevur bílagt húsaskoðarnarfrágreiðingina?

- ☒ Eg sjálv/ur
☐ Mítt tryggingarfelag, evt. gjøgnum mín ognarameklara
☐ Onnur

0.2 Hevur ein ognarmeklara veitt ráðgeving í sambandi við söluni av ognini? Ja ☒ Nei ☐ Veit ikki ☐
Um ja, hvør? Navn á meklarafyrirøku og evt. økisdeild.

SKIFT - Jákup Andrias Hansen

1. Almennir upplýsingar

1.1 Hvussu mong ár hava tygum átt ognina?

18 ár

Í hvørjum tíðarskeiði hava tygum búð í ognini? Frá/Til:

01.10.2008 / Framvegis

1.2 Er framd uppíbygging, umbygging ella størri umvælingararbeiði (til dømis skiftan av tekju, gjørt inntriv í berandi bygningslutir, innrættað nýggj baði-/wc-rúm og tilíkt)? Ja ☒ Nei ☐ Veit ikki ☐

Um ja, hvørji arbeiði eru framd, og nær?

Tekjan var skift í 2015 og úthang í 2020

Túnið bleiv stoypt í 2013 og carport gjørt í 2015

Varð hetta framt við loyvi frá avvarandi myndugleika? (um nakað slíkt krav var) Ja ☐ Nei ☐ Veit ikki ☐

- 1.3 Eru bygningar ella partar av teimum gjørdir heilt ella partvíst sum sjálvbygging? Ja ☐ Nei ☒ Veit ikki ☐
Um ja, hvørjir partar?

- 1.4 Eru umvælingar framdar vegna skaða , sum er atvoldin av slevju, rot, soppum ella kyknum í

- Kjallara/krúpikjallara/útluftað holrúm ? Ja ☐ Nei ☒ Veit ikki ☐
Um ja, hvør skaði, hvar og nær ?

- Útveggir, veggir innan/bróst, skilaveggir ? Ja ☐ Nei ☒ Veit ikki ☐
- Um ja, hvør skaði, hvar og nær ?

- Vindeygu, hurðar ? Ja ☐ Nei ☒ Veit ikki ☐
- Um ja, hvør skaði, hvar og nær ?

- Loft, hæddarskilagólv ? Ja ☐ Nei ☒ Veit ikki ☐
- Um ja, hvør skaði, hvar og nær ?

- Gólv ? Ja ☐ Nei ☒ Veit ekki ☐
 - Um ja, hvør skaði, hvar og nær ?

- Tak ? Ja ☐ Nei ☐ Veit ekki ☐
 - Um ja, hvør skaði, hvar og nær ?

Takið bleiv skift í 2015 og uthang í 2020

2. Tak

- 2.1 Er, ella hevur takið verið ótætt (herundir við skotrennu ella inndeckningar ? Ja ☐ Nei ☒ Veit ekki ☐
 Um ja, hvar? Eru skaðar/brek umvæld ?

Tekjan bleiv skift í 2015 - úthang í 2020

- 2.2 Eru, ella hava verið skaðar/brek í/við skorsteini (t.d. rennisót, rivur, leki, avskalling) ? Ja ☐ Nei ☒ Veit ekki ☐
 Um ja, hvør skaði/brek ? nær ?

- 2.3 Eru, ella hava verið lekar í takrennu og/ella rennustokki? Ja ☐ Nei ☒ Veit ekki ☐
 Um ja, hvar eru lekar umvældir ? Nær ?

- 2.4 Er atkoma at væðing forðað ? Ja ☐ Nei ☒ Veit ekki ☐
Um ja, hvussu ? Hvar er atkoman forðað ?
Um nei, hvar eru atkomulemmar settir ?

- 2.5 Er atkoma at takrúmi forðað ? Ja ☐ Nei ☐ Veit ekki ☐
Um ja, hvussu ?

Tað er ikki ovastaloft

3. Útveggir, veggir innan/bróst, skilaveggir

- 3.1 Eru rivur ella aðrir skaðar/brek ið eru fjald av innbúgví ella øðrum húsbúnaði ? Ja ☐ Nei ☒ Veit ekki ☐
Um ja, hvar ?

- 3.2 Eru blettir eftir slevju ella hýggj/blámusoppi, ið eru fjaldir av innbúgví ella øðrum húsbúnaði ? Ja ☐ Nei ☒ Veit ekki ☐
Um ja, hvar ?

4. Grund, sokklar

- 4.1 Er eykafundering/pilotering framd í sambandi við bygging av húsinum ? Ja ☐ Nei ☒ Veit ekki ☒
Um ja, hvar ?

4.2 Er eykafundering/pilotering framd aftaná, at húsini vóru bygd ?

Ja ☐

Nei ☒

Veit ikki ☐

Um ja, hvar ? Nær ?

4.3 Eru setningsskaðar, sum eru umvældir ?

Ja ☐

Nei ☒

Veit ikki ☐

Um ja, hvar ? Nær ? Hvør hevur umvælt skaðan ?

Er jarðtøknilig frágreiðing gjørd í hesum sambandi ?

5. Kjallari/krúpukjallari/útluftað tómrúm

5.1 Er kjallari/krúpukjallari/útluftað tómrúm ?

Ja ☐

Nei ☒

Veit ikki ☐

5.2 Er forðað fyri atkomu at kjallara/krúpukjallara/útluftað tómrúm ?

Ja ☐

Nei ☐

Veit ikki ☐

Um ja, hvar ?

Tað er ikki krúpihallari

5.3 Hevur vatn sett gjøgnum kjallaraútveggir ella upp gjøgnum gólv (ikki gólvfrárenningar)

Ja ☐

Nei ☒

Veit ikki ☐

Um ja, hvar ? Nær ?

5.4 Hevur verið staðfest trupulleikar av slevju í kjallara/krúpukjallara/útluftaðum tómrúmi ?

Ja ☐

Nei ☐

Veit ikki ☐

5.5 Er avveiting/avveitingarrør framvið húsagrundini ella framvið pørtum av húsagrundini ?

Ja ☐

Nei ☐

Veit ikki ☐

Um ja, hvar ? Nær varð hetta gjørt ?

- 5.6 Er grundvatnspumpa ? Ja ☐ Nei ☒ Veit ekki ☐
Um ja, hvar ? Er pumpan virkin ?

6. Gólv

- 6.1 Eru brek/skaðar(t.d. rivur ella skaðar av slevju) á gólvum, sum ikki eru at skoða fyrri gólvteppum ella øðrum innbúgvum ? Ja ☐ Nei ☒ Veit ekki ☐
Um ja, hvar ?

Ein nagli sat í einum gólvhita rørið frá tí at húsini vóru bygt, hetta lak eitt sindur men bleiv umvælt beinanvegin.

- 6.2 Eru kubbar ella líknandi settar undir innbúgv orsakað av skeivleikum í gólvinum ? Ja ☐ Nei ☒ Veit ekki ☐
Um ja, hvar ?

7. Vindeygu og hurðar

- 7.1 Eru rútar, ið eru brotnir/punkteraðir (døggrútar) ? Ja ☐ Nei ☒ Veit ekki ☐
Um ja, hvar ?

- 7.2 Eru vindeygu og hurðar, ið ikki virka(t.d. vindeygu og hurðar, ið ikki kunnu latast upp ella aftur uttan at binda, har hongsl og lás eru í ólagi, ella ið ikki eru tøtt móti regni) ? Ja ☐ Nei ☒ Veit ekki ☐
Um ja, hvørji vindeygu og hurðar eru í ólagi ?

8. Loft/skilagólv

8.1 Eru gjörð niðurhongd loft (t.e. nýggj loft sett uppundir gamla loftið) ?

Ja ☒

Nei ☐

Veit ekki ☐

Um ja, hvar ?

Ecophon plátur eru í køkinum og stovuni

9. Vátrúm(baðírúm, wc-rúm, vásakøkur)

9.1 Eru , ella hava verið trupulleikar í sambandi við frárensl (t.d tipt frárenslurør, floymur av búrennuvatn/kloakkvatn)

Ja ☐

Nei ☒

Veit ekki ☐

Um ja, hvar og hvussu ofta ?

9.2 Eru loysnaðar/rivnaðar flísar á gólvum ella á veggum ?

Ja ☐

Nei ☒

Veit ekki ☐

Um ja, hvar?

10. HVS-innleggingar

10.1 Verður vatn fylt á hitaverkið meiri enn eina ferð um árið ?

Ja ☐

Nei ☒

Veit ekki ☐

Um ja, hvussu ofta ? Hvussu langa tíð tekur tað at fylla hitaverkið ?

10.2 Eru partar av hvs-innleggingunum (t.e hitaverk, vatn og frárensl) gjørdir av fólki, sum ikki hava yrkisbræv sum faklærd ?

Ja ☐

Nei ☒

Veit ekki ☐

Um ja, hvørjir partar ?

10.3 Eru framdar umvælingar av rørskaðum (vatnskaðum) ?

Ja ☒

Nei ☐

Veit ikki ☐

Um ja, hvar ? Av hvørjum ?

Ein nagli frá tá húsini vóru bygd sat í einum gólv hita rørið, nakað av vatnið rann út, men
hetta bleiv umvælt beinanvegin.

10.4 Eru ella hava verið skaðar/brek á frárenslurørum/fjaldum rørum

Ja ☐

Nei ☒

Veit ikki ☐

Um ja, hvar ? Er skaðar/brek umvæld ?

10.5 Eru hitaverksinnleggingar og/ella termostatventilar, ið eru í ólagi ?

Ja ☐

Nei ☒

Veit ikki ☐

Um ja, hvar ?

**Aðrar viðmerkingar frá seljara í sambandi við
skaðar/brek/manglar :**

18-07-2026

Dagfesting

Jóhan av Reyni

Undirskrift seljarans/eigarans

- ☐ Seljari var hjástaddur
- ☐ Seljari hevði svarað spurnablaðnum áðrenn húsaskoðanina

Upplýsingar hava ikki kunnað útvegast orsakað av:
