



Almenn matsstörf • Úttektir • Ráðgjöf • Eignaumsjón

**Skýrsla nr:000**  
**Skoðunardagur og tími:14.00**  
**Veður og hitastig: 4 stiga hiti**  
**Skoðað af: MP.**

## Ástandsskoðun

Allar götur

**Ath. Hér er um sýnishorn að ræða, myndir eru úr eigin safni.**

**Fasteignanúmer: 000000**  
**Hús: 245m<sup>2</sup> einlyft.**  
**Bílskúr: 32m<sup>2</sup> stakstæður.**  
**Byggingaár: 1963**



**MAGNÚS ÞÓRÐARSON**  
BYGGINGAMEISTARI OG MATSMAÐUR  
FURUGERÐI 13, 108 REYKJAVÍK  
553 8877 \* 898 6060  
magnusth@mat.is  
<http://www.mat.is>





## Ástandsskoðun.

Ástandsskoðun er oftast gerð fyrir kaupendur fasteigna. Seljendur ættu líka að sjá sér hag í að leggja hana fram með eign sinni við sölu. Það er mikill misskilningur að ekki þurfi að ástandsskoða nýjar eignir, það hefur reynslan sýnt. Ástandsskoðun er einnig heppileg fyrir hinn venjulega húseiganda. Með skýrslunni fær hann greinagóðar upplýsingar um eignina og getur því stillt viðhaldsverkefnum í rétta röð en á þessu vill oft verða misbrestur. **Ástandsskoðun er ekki heildarúttekt á eigninni.**

Ástandsskoðun er einnig framkvæmd þannig að skoðunarmaður gengur um eignina t.d. með kaupanda og útskýrir fyrir honum kosti og galla viðkomandi eignar. **Verð með vsk kr 18.000**

Það er mikilvægt fyrir kaupendur að átta sig á því að þeim ber að skoða eða láta skoða fyrir sig. Ekki er hægt að koma með kvörtunarlista um ca 20 atriði við afsal. **Þú ert ábyrgur og átt að skoða.**

Ástandsskoðun bætir ekki eignina í þeim skilningi að skoðun er ekki viðgerð. Hafi eign leyndan galla er hann ekki af völdum skoðunarmanns.



**Professional matsmaður og skoðunarmaður í 11 ár**  
**Fagmennska í fyrirrúmi.**



MAGNÚS ÞÓRÐARSON  
BYGGINGAEMEISTARI OG MATSMAÐUR  
FURUGERÐI 13, 108 REYKJAVÍK  
553 8877 \* 898 6060  
magnusth@mat.is  
<http://www.mat.is>





## Ástandsskoðun.

## Beiðni.

Ástandsskoðun er sem nafnið bendir til gerð til að gefa gleggri mynd af ástandi viðkomandi eignar. Skoðunarmaður er ekki að gefa út verðmat eignar né að hafa nokkra skoðun þar um. Ekki er heldur ætlast til að hann geri kostnaðaráætlanir í sambandi við endurbætur né gefi ráðleggingar. Hann er ekki verktaki á byggingasviði né í tengslum við fasteignasala. Skoðunin á að vera hlutlaust og faglegt mat á þeim atriðum sem tilgreind eru í skýrslunni. Skoðunin leysir ekki seljanda undan upplýsingarskyldu sinni.

Skoðunarmaður á ekki að rjúfa veggj eða færa til húsgögn í framkvæmd skoðunar. Hann á ekki að klifra uppá bratt þak eða stofna sjálfum sér í hættu á nokkurn hátt. Hann á að benda á hvað hann finnur að nákvæmlega á þessum ákveðna degi. Aðilum verður að vera ljóst að um sjónskoðun er að ræða og því er ekki allt sjáanlegt en margt hulið. Undirritaður lýsir því yfir að hann er ekki í hagsmunatengslum við matsbeiðanda eða aðra aðila þessa máls né nákominn þeim vegna vensla eða vinskapar.

Verðmat og kostnaðarmat gerir undirritaður sé þess óskað sérstaklega og þá fyrir aukabóknun, allt eftir umfangi verks.

.....  
Eign sem á að skoða, gata og húsnúmer.

Reykjavík

Samþykktur.

Virðingarfyllst.

.....  
Matsbeiðandi kt:

Magnús Þórðarson.

.....  
Heimilisfang

sími.



**Professional matsmaður og skoðunarmaður í 11 ár**  
**Fagmennska í fyrirrúmi.**



MAGNÚS ÞÓRÐARSON  
BYGGINGAEMEISTARI OG MATSMAÐUR  
FURUGERÐI 13, 108 REYKJAVÍK  
553 8877 \* 898 6060  
magnusth@mat.is  
<http://www.mat.is>





## 1. Þak, þakrennur og niðurföll.

		1.	2.	3.	Nánari uppl.
1.0	Þakefni.	X			Timbur.
1.1	Ytra byrði.		X		Bárujárn.
1.2	Ástand ytra byrðis.		X		Sjá mynd.
1.3	Þakkantur.		X		Tré.
1.4	Þakloftun.			X	Ekki aðgengi
1.5	Skorsteinn.		X		Steinn.
1.6	Þakrennur.		X		Blikk.
1.7	Þakniðurföll.		X		Blikk.
1.8	Annað.				

Dálkur **Nr 1** Er í góðu lagi. **Nr 2** Þarfnast viðgerðar. **Nr 3** Ekki skoðað.

### Umsögn.



- 1.2 Þakjárnið hefur verið margkíttað vegna leka.
- 1.3 Þakkantur er orðinn mjög lúinn.
- 1.5 Leki er með skorstein, trúlega best að fella hann.
- 1.6 Þakrennur eru lekar og í raun ónýtar.
- 1.7 Þakniðurföll þar er sama sagan.





## 2. Útveggir, ytra byrði veggja.

		1.	2.	3.	Nánari uppl.
2.0	Veggir.	X			Steinsteypa.
2.1	Klæðning.				Engin.
2.2	Málning.	X			
2.3	Sökklar.	X			Steinsteypa.
2.4	Svalir handrið.		X		Tré.
2.5	Útitröppur handrið.	X			Steinsteypa.
2.6	Annað.				

Dálkur **Nr 1** Er í góðu lagi. **Nr 2** Þarfnast viðgerðar. **Nr 3** Ekki skoðað.

Umsögn.

2.0 Steypuviðgerðir voru framkvæmdar fyrir ca 2 árum.



2.4 Svalir eru vitlaust byggðar og með öllu ólöglegar.

Athuga ber að hús sem byggð voru á árunum 1960–1980 þurfa meira viðhald vegna alkalivirkni í steypunni.





### 3. Gluggar og útihurðir.

		1.	2.	3.	Nánari uppl.
3.0	Gluggar.	X			Tré.
3.1	Útihurðir.	X			Tré.
3.2	Gler.	X			
3.3	Svalahurð.		X		Tré.
3.4	Annað.				

Dálgur **Nr 1** Er í góðu lagi. **Nr 2** Þarfnast viðgerðar. **Nr 3** Ekki skoðað.

Umsögn.

**3.0 Utanhússviðgerðir voru framkvæmdar fyrir ca 2 árum og hús og gluggar málaðir.**

**3.3 Svalahurð er ónýtt.**





#### 4. Bílskúr.

		1.	2.	3.	Nánari uppl.
4.0	Gluggar.	X			Tré.
4.1	Útihurðir.	X			Tré.
4.2	Bílskúrshurð.		X		Tré.
4.3	Eldvarnarhurð.				Ekki þörf.
4.4	Klæðning og einangr í lofti.		X		Ekki í lagi.
4.5	Raflögn ljós og tenglar.		X		Ekki í lagi.
4.6	Ofnar.		X		
4.7	Annað.				

Dálkur **Nr 1** Er í góðu lagi. **Nr 2** Þarfnast viðgerðar. **Nr 3** Ekki skoðað.

#### Umsögn.

**4.2** Bílskúrshurð er orðin mjög lúin.

**4.4** Klæðning og einangrun er ekki samkvæmt byggingarreglugerð.



**4.5** Raflögn er með öllu ófullnægjandi og þarfnast endurnýjunar.





**5. Lóð, girðing, stéttar og fl.**

		<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>	<b>Nánari uppl.</b>
5.0	Lóð.	X			
5.1	Girðing.	X			Tré
5.2	Stéttar.		X		Hellur.
5.3	Tröppur.		X		Steypa.
5.4	Heimkeyrsla.	X			Hellur.
5.5	Annað.				

Dálkur **Nr 1** Er í góðu lagi. **Nr 2** Þarfnast viðgerðar. **Nr 3** Ekki skoðað.

**Umsögn.**

**5.0** Lóðin er mjög skemmtileg og í góðri umhirðu.

**5.1** Girðingin er svo til ný.

**5.2** Hellurnar eru orðnar gamlar og farnar að síga.

**5.3** Tröppurnar eru komnar á tíma og þarfnast endurgerðar.

**5.4** Heimkeyrslan er rétt 5 ára, hellulögð með hita.







## 6. Þakrými.

		1.	2.	3.	Nánari uppl.
6.0	Aðgengi í þakrými.	X			Gott.
6.1	Sperrur.	X			Tré
6.2	Sjáanleg merki um leka, fúí.	X			Nei.
6.3	Sjáanleg veikleikamerki.	X			Nei.
6.4	Er drasl í þakrými?				Já.
6.5	Lagnir.	X			
6.6	Annað.				

Dálkur **Nr 1** Er í góðu lagi. **Nr 2** Þarfnast viðgerðar. **Nr 3** Ekki skoðað.

### Umsögn.



6.4. Illa gengið um í þakrými.





## 7. Eldhús.

		1.	2.	3.	Nánari uppl.
7.0	Eldhús lýsing.	X			Rúmgott.
7.1	Loft.	X			Málað.
7.2	Veggir.	X			Málaðir.
7.3	Gólfefni.		X		Korkur.
7.4	Hurðir.	X			Spónlögð eik.
7.5	Gluggar.	X			Tré.
7.6	Innstungur og rofar.		X		Lúnir.
7.7	Ljós.	X			
7.8	Annað.				

Dálkur **Nr 1** Er í góðu lagi. **Nr 2** Þarfnast viðgerðar. **Nr 3** Ekki skoðað.

Umsögn.

7.3 Farið að láta ásjá.

7.6 Farið að láta ásjá.





**8. Eldhúsinnrétting, tæki, vaskur, lagnir.**

		<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>	<b>Nánari uppl.</b>
8.00	Eldhúsinnrétting lýsing.		X		Máluð.
8.01	Vaskur, lagnir.		X		La la
8.02	Tengikranar.		X		La la
8.03	Vifta.		X		Ónýt.
8.04	Eldavél.		X		La la
8.05	Bakarofn.		X		La la
8.06	Skápar.		X		Lúnir.
8.07	Borðplata.		X		Ónýt.
8.08	Uppþvottavél.		X		La la
8.09	Innstungur og rofar.		X		Lúnir.
8.10	Annað.				

Dálkur **Nr 1** Er í góðu lagi. **Nr 2** Þarfnast viðgerðar. **Nr 3** Ekki skoðað.

Umsögn.

Innrétting og tæki eru komin á tíma og hér þarf og endurnýja allt mjög fljótlega.





## 9. Borðstofa.

		1.	2.	3.	Nánari uppl.
9.0	Borðstofa lýsing.	X			Góð.
9.1	Loft.	X			Málað.
9.2	Veggir.	X			Málað.
9.3	Gólfefni.		X		Teppi.
9.4	Gluggar.	X			Tré.
9.5	Innstungur og rofar.		X		La la
9.6	Annað.				

Dálkur **Nr 1** Er í góðu lagi. **Nr 2** Þarfnast viðgerðar. **Nr 3** Ekki skoðað.

Umsögn.

**9.3** Teppi er orðið nokkuð slitið.

**9.5** Farið að láta ásjá.





**10. Stofa.**

		<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>	<b>Nánari uppl.</b>
10.0	Loft.	X			Málað.
10.1	Veggir.	X			Málaðir.
10.2	Gólfefni.		X		Teppi.
10.3	Gluggar.	X			Tré. Ath.
10.4	Hurðir.	X			Spónlögð eik.
10.5	Innstungur og rofar.		X		Lúnir.
10.6	Annað.				

Dálkur **Nr 1** Er í góðu lagi. **Nr 2** Þarfnast viðgerðar. **Nr 3** Ekki skoðað.

**Umsögn.**

**10.2** Teppi orðið nokkuð slitið.

**10.3** Eitt gler 160x90 er brotið.

**10.5** Farið að láta ásjá.





## 11. Svefnherbergi.

		1.	2.	3.	Nánari uppl.
11.0	Svefnherbergi lýsing.	X			Bjart.
11.1	Loft.	X			Málað.
11.2	Veggir.	X			Málaðir.
11.3	Gólfefni.		X		Teppi.
11.4	Gluggar.	X			Tré.
11.5	Hurðir.	X			Spónlögð eik.
11.6	Innstungur og rofar.				Lúnir.
11.7	Skápar.		X		Lúnir.
11.8	Annað.				

Dálkur **Nr 1** Er í góðu lagi. **Nr 2** Þarfnast viðgerðar. **Nr 3** Ekki skoðað.

Umsögn.

11.3 Teppið er orðið slitíð.

11.6 Farið að láta ásjá.

11.7 Farið að láta ásjá.





## 12. Baðherbergi.

		1.	2.	3.	Nánari uppl.
12.00	Baðherbergi lýsing.	X			Flott.
12.01	Loft.	X			Málað.
12.02	Veggir.	X			Flísar.
12.03	Gólfefni.	X			Flísar.
12.04	Hurðir.	X			Spónlögð eik.
12.05	Gluggar.	X			Tré.
12.06	Innrétting.	X			Ný plast.
12.07	Spegill.	X			Nýr.
12.08	Innstungur og rofar.	X			Nýtt.
12.09	W.C.	X			Nýtt hvítt.
12.10	Baðkar.	X			Nýtt hvítt.
12.11	Sturta.	X			Nýr botn hvítur.
12.12	Ljós.	X			Nýtt.
12.13	Annað.				

Dálkur **Nr 1** Er í góðu lagi. **Nr 2** Þarfnast viðgerðar. **Nr 3** Ekki skoðað.

Umsögn.

12.00 Allt hefur verið endurnýjað og er til fyrirmyndar.





### 13. Barnaherbergi nr 1.

		1.	2.	3.	Nánari uppl.
13.0	Loft.	X			Málað.
13.1	Veggir.	X			Málað.
13.2	Gólfefni.		X		Dúkur.
13.3	Skápar.	X			Lúnir.
13.4	Hurðir.	X			Spónlögð eik.
13.5	Gluggar.	X			Tré.
13.6	Innstungur og rofar.		X		Lúnir.
13.7	Annað.				

Dálkur **Nr 1** Er í góðu lagi. **Nr 2** Þarfnast viðgerðar. **Nr 3** Ekki skoðað.

Umsögn.

13.2 Hér þarf að skipta um gólfefni.

13.3 Skápar eru orðnir ansi lúnir en duga samt.

13.6. Farið að láta ásjá.







## 14. Barnaherbergi nr 2.

		1.	2.	3.	Nánari uppl.
14.0	Loft.	X			Málað.
14.1	Veggir.	X			Málað.
14.2	Gólfefni.	X			Nýtt parket.
14.3	Skápar.	X			Nýir.
14.4	Hurðir.	X			Spónlögð eik.
14.5	Gluggar.	X			Tré.
14.6	Innstungur og rofar.	X			
14.7	Annað.				

Dálkur **Nr 1** Er í góðu lagi. **Nr 2** Þarfnast viðgerðar. **Nr 3** Ekki skoðað.

Umsögn.

Nýuppgert og gott.





### 15. Barnaherbergi 3.

		1.	2.	3.	Nánari uppl.
15.0	Loft.		X		Málað.
15.1	Veggir.		X		Málað.
15.2	Gólfefni.		X		Teppi.
15.3	Skápar.		X		Ansi lúíð.
15.4	Hurðir.	X			Spónlögð eik.
15.5	Gluggar.	X			Tré.
15.6	Innstungur og rofar.		X		Lúnir.
15.7	Annað.				

Dálkur **Nr 1** Er í góðu lagi. **Nr 2** Þarfnast viðgerðar. **Nr 3** Ekki skoðað.

Umsögn.

Hér þarf að taka til hendinni.





## 16. Raflagnir.

		1.	2.	3.	Nánari uppl.
16.0	Inntak og töfluskápur.		X		
16.1	Merkingar í töfluskáp.		X		
16.2	Rofar.		X		
16.3	Tenglar.		X		
16.4	Pípur.		X		
16.5	Dósir.		X		
16.6	Annað.				

Dálkur **Nr 1** Er í góðu lagi. **Nr 2** Þarfnast viðgerðar. **Nr 3** Ekki skoðað.

Umsögn.

Nauðsynlegt er að láta rafverktaka fara yfir þetta.





## 17. Pípulagnir.

		1.	2.	3.	Nánari uppl.
17.0	Inntak, lagnagrind og staðs.		X		þarf að athuga.
17.1	Tegund varma.	X			Hitaveita.
17.2	Lagnaefni.	X			Járn.
17.3	Ofnar.	X			Pilofnar.
17.4	Hitastýring.		X		Ofnkranar.
17.5	Snjóbræðsla.	X			Já.
17.6	Frárennislögn.			X	þarf að mynda
17.7	Annað.				

Dálkur **Nr 1** Er í góðu lagi. **Nr 2** Þarfnast viðgerðar. **Nr 3** Ekki skoðað

Umsögn.

**17.0 Vegna aldurs þarf að yfirfara kerfið og athuga ofnkranana hvort þeir virki rétt.**





**18.Þvottahús.**

		<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>	<b>Nánari uppl.</b>
18.0	Loft.	X			Málað.
18.1	Veggir.	X			Málað,
18.2	Gólfefni,	X			Málað.
18.3	Hurðir.	X			Spónlögð eik.
18.4	Gluggar.	X			Tré.
18.5	Hillur.		X		Lúnar.
18.6	Ljós og tenglar.		X		Lúnir.
18.7	Annað.				

Dálkur **Nr 1** Er í góðu lagi. **Nr 2** Þarfnast viðgerðar. **Nr 3** Ekki skoðað

Umsögn.

Þvottahús er þokkalegt.





### 19. Geymsla.

		1.	2.	3.	Nánari uppl.
19.0	Loft.	X			Málað.
19.1	Veggir.	X			Málað.
19.2	Gólfefni.	X			Málað.
19.3	Hurðir.	X			Spónlögð eik
19.4	Gluggar.	X			Tré.
19.5	Hillur.		X		Gamlar.
19.6	Ljós og tenglar.		X		Gamalt.
19.7	Annað.				

Dálkur **Nr 1** Er í góðu lagi. **Nr 2** Þarfnast viðgerðar. **Nr 3** Ekki skoðað

Umsögn. Það þarf að fríska upp á þetta.

### 20. Gangur, hol.

		1.	2.	3.	Nánari uppl.
20.0	Loft.	X			Málað
20.1	Veggir.	X			Málað.
20.2	Gólfefni.		X		Teppi.
20.3	Hurðir.	X			Spónlögð eik.
20.4	Gluggar.				Engir
20.5	Hillur.				Engar.
20.6	Ljós og tenglar.		X		Lúnir.

Dálkur **Nr 1** Er í góðu lagi. **Nr 2** Þarfnast viðgerðar. **Nr 3** Ekki skoðað

Umsögn.

20.2 Teppi er orðið slitið.

20.6 Farið að láta ásjá.

