

5. SKILMÁLAR

5.1 Tegundir skoðunar

Fagskoðun ehf. býður upp á tvær tegundir skoðunar:

- **Grunnskoðun:** Takmörkuð skoðun á afmörkuðu svæði eða einstöku vandamáli, þegar grunur leikur á að frávik eða skemmdir séu til staðar.
- **Ástandsskoðun fasteignar:** Heildaryfirferð á aðgengilegum svæðum fasteignar til að meta almennt ástand hennar, oft í tengslum við fasteignaviðskipti eða viðhaldsáætlanir.

5.2 Grunnskoðun

5.2.1 Markmið

Grunnskoðun miðar að því að meta tiltekið vandamál eða afmarkaðan þátt í fasteign, byggt á sjónrænu mati og/eða grunnmælingum. Hún er ætluð þegar ekki er þörf á eða óskað eftir heildarskoðun.

5.2.2 Framkvæmd

Skoðun fer fram á afmörkuðu svæði þar sem grunur leikur á um frávik, t.d. vegna raka, skemmda eða lyktar. Hún er takmörkuð við aðgengilega og sjáanlega hluta viðkomandi svæðis.

Ekki er farið í niðurrif, færslu húsgagna, opnun innréttinga eða skoðun á raf- og lagnakerfum nema sérstaklega sé samið um það.

Niðurstöður eru kynntar munnlega á vettvangi. Ef óskað er eftir skriflegu minnisblaði eða kostnaðaráætlun er það unnið samkvæmt verðskrá.

5.3 Ástandsskoðun fasteignar

5.3.1 Markmið

Ástandsskoðun er heildstæð skoðun á fasteign sem ætlað er að veita yfirlit yfir ástand hennar við skoðunartíma. Markmiðið er að greina sjáanleg frávik sem geta haft áhrif á viðhald, notkun eða fasteignaviðskipti.

5.3.2 Framkvæmd

Skoðun fer fram á aðgengilegum svæðum innan og utan eignar. Byggingarhlutar sem eru ofar en 3–4 metrar frá jörðu eru ekki skoðaðir nema með sértökum búnaði og fyrirfram samþykktum kostnaði.

Ekki er ráðist í niðurrif, færslu húsgagna eða opnun lokaðra hluta. Rafmagns-, frárennslis-, neyslu- og drenlagnir eru ekki skoðaðar nema kallaðir séu til sérfræðingar sérstaklega.

Við skoðun er stuðst við sjónrænt mat, upplýsingaöflun og notkun grunnmælitækja, s.s. rakamæla og/eða hitamyndavéla, þegar við á.

5.4 Rakamælingar og sýnataka

Rakamælingar eru framkvæmdar með viðurkenndum tækjum og túlkaðar miðað við efnisgerð, rakabreytingar og aðstæður á vettvangi.

Sýnataka fer fram samkvæmt samkomulagi. Sýni eru send til viðurkenndra rannsóknaraðila og niðurstöður teknar saman í viðauka ef við á.

Mælingar og sýni gefa aðeins vísbendingar um það svæði og þann tíma sem þær voru teknar og útiloka ekki að annmarkar séu til staðar annars staðar.

5.5 Niðurstöður og trúnaður

Allar skýrslur, niðurstöður og gögn eru eign Fagskoðunar ehf. og eru afhentar gegn greiðslu samkvæmt gildandi verðskrá.

Skýrslur eru eingöngu ætlaðar til upplýsinga við fasteignaviðskipti eða viðhaldsáætlanir. Þær eru ekki tæknilegt álit né trygging fyrir framtíðarástandi fasteignar, og ekki grundvöllur lagalegra krafna eða bóta.

5.6 Fyrirvarar

Skoðun nær aðeins til aðgengilegra og sjáanlegra hluta fasteignar á skoðunartíma.

Ekki er veitt ábyrgð á göllum sem kunna að leynast í lokuðum rýmum, undir gólfum, bak við innréttingar eða í byggingarhlutum sem ekki voru skoðaðir.

Skýrslur Fagskoðunar fela ekki í sér ábyrgð eða tryggingu fyrir því að fasteign sé laus við galla, raka, myglu eða aðra annmarka. Þær eru ekki staðfesting á byggingartæknilegu ástandi, burðarþoli eða virkni einstakra kerfa.

5.7 Tímabókanir og afbókanir

Greiðsla fyrir skýrslur og skrifleg gögn skal fara fram áður en afhending fer fram.

Afbókanir með meira en 72 klst. fyrirvara eru endurgreiddar að fullu. Afbókanir með skemmri fyrirvara eru endurgreiddar að hálfu.