

GOÐATÚN 32 GARÐABÆ



MATSGERÐ

Mál nr. M-33/2014
við Héraðsdóm Reykjaness

Apríl 2015

Jórunn Halldórsdóttir
Jarðvegsverkfræðingur

Auðunn Elfson
Byggingafræðingur og
húsasmíðameistari

Matsmál nr. M-33/2014 við Héraðsdóm Reykjaness

Dómkvaðning

Hinn 24. nóvember 2014 voru undirrituð Jórunn Halldórsdóttir, bygginga- og jarðvegsverkfræðingur og Auðunn Elíson B.Sc., byggingafræðingur og húsasmíðameistari dómkvödd í Héraðsdómi Reykjaness (fskj. 1) til þess að framkvæma hið umbeðna mat.

Matsbeiðni

Matsbeiðni Sævars Þórs Jónssonar hdl. f.h. matsbeiðenda er dagsett 8. október 2014 (fskj. 2).

Fundargerð matsfundar

Goðatún 32, Garðabæ – Matsfundur í málinu M-33/2014

Matsfundur haldinn að Goðatúni 32 þann 8. janúar 2015, kl. 13:30.

Mættir af hálfu matsbeiðanda:

Sævar Þór Jónsson hdl.
Össur Pétur Valdimarsson
Redy Svandís Valdimarsson
Valdimar Ísak Össurarson

Mættir af hálfu matsþola:

Edda Andradóttir hdl., lögmaður Garðabæjar
Elías Abdelali Eliamouni

Matsmenn:

Jórunn Halldórsdóttir, jarðvegsverkfræðingur
Auðunn Elíson, byggingafræðingur

Lagt var til að hvorki yrði farið yfir endurrit úr þingbók Héraðsdóms Reykjaness né yfir málavaxtalýsingu í matsbeiðni. Fundarmenn gerðu ekki athugasemd við það. Ekki komu fram athugasemdir við dómkvaðningu matsmanna eða boðun matsfundar.

Edda Andradóttir hdl. lagði fram hæstaréttardóm nr. 93/2014 er varðar mál tengt fasteigninni að Goðatúni 34, við gatnamót Silfurtúns og Goðatúns.

Sævar Þór Jónsson hdl. sagði að lögð væri meiri áhersla á ábyrgð fyrri eiganda í samræmi við tölvupóst til matsmanna. Tölvupósturinn barst ekki lögmanni matþola, Eddu Andradóttur og munu matsmenn áframsenda póstinn til Eddu.

Farið var yfir matsspurningar í matsbeiðni til frekari afmörkunar og skýringar.

Matsspurning 1:

Er halli á (innbyrðis frávik frá láréttu plani) einhverjum eða öllum flötum hússins, þ.m.t. á gólfum veggjum og þaki? Ef svo er, telst slíkur halli vera eðlilegt frávik frá láréttu plani skv. almennum reglum og viðmiðunum?

Engar eiginlegar athugasemdir, matsmenn koma til með að mæla og meta síðar.

Matsspurning 2:

Var húsið byggt með halla eða frávikum skv. 1. lið? Ef svo er ekki, af hverju telur matsmaður þá halla eða frávik skv. lið 1 stafa?

Erfitt getur verið að meta hvort að skekkjur hafi verið í byggingunni frá upphafi en lögmaður matsbeiðenda vísar til matsspurningu 1 varðandi frávik.

Matsspurning 3:

Er enn hreyfing á húsinu eða er umtalsverð hættu á að það hreyfist og skekkist frekar í framtíðinni?

Matsbeiðandi var sammála um að erfitt væri á þessum tíma að greina hvort enn væri hreyfing á húsinu innan þess tíma sem matsmenn hafa til að skila matsgerð sbr. endurrit Héraðsdóms.

Matsspurning 4:

Hver er ástæðan fyrir öðrum sjáanlegum göllum sem matsmaður hefur fundið við athugun sína, t.d. fyrir loftsigi, að ekki sé lengur hægt að loka hurðum og fyrir gólfhalla í herbergjum?

Er vegaframkvæmdum sem fóru fram árið 2008 á Silfurtúni um að kenna? Ef svarið er já, var hægt að koma í veg fyrir þessar skemmdir með fyrirbyggjandi aðgerðum? Ef vegaframkvæmdum sem fóru fram árið 2008 á Silfurtúni er ekki um að kenna hver telur matsmaður vera ástæður fyrir sjáanlegum göllum?

Rætt hvort þessi spurning ætti enn við vegna breyttra áhersla matsbeiðanda. Ákveðið að halda henni áfram inni óbreyttri.

Matsspurning 5:

Er húsið ónýtt? Ef svo er hver er kostnaðurinn við nýbyggingu.

Rætt hver væri skilgreiningin á „ónýtt“.

Matsspurning 6:

Ef svarið við 5. lið er nei, til hvaða aðgerða þarf að grípa til að lagfæra með sem bestum hætti halla eða frávik a gólfum, veggjum, þaki og öðrum innviðum hússins, einangrun húss og öðrum göllum, svo og, ef við á, til að koma í veg fyrir frekari skemmdir í framtíðinni.

Engar athugasemdir.

Matsspurning 7:

Hversu langan tíma er líklegt að viðgerð eða bygging skv. 5. eða 6. lið muni taka og, ef við á, hve langan tíma er æskilegt að íbúar dvelji ekki í húsnæðinu á meðan á viðgerðum eða byggingu stendur?

Engar athugasemdir.

Matsspurning 8:

Hver er heildarkostnaðurinn við framkvæmdir skv. 5. 6. og 7. lið? Hér er farið fram á nákvæma sundurliðun og rökstuðning fyrir hverjum kostnaðarlið, þar sem m.a. verður tekið tillit til eftirtalinna kostnaðarliða eða eins og matsmaður álitur viðeigandi:

- Niðurrif, múrbrot og fjarlæging.
- Allt nauðsynlegt efni til viðgerðar og endurnýjunar, þ.m.t. endurnýjun á gólfefnum og endurbætur á innréttingum.
- Vinna fullgilda fagmanna við viðgerð og frágang.
- Allur afleiddur kostnaður vegna viðgerða, s.s. leiga á tækjum, viðgerð á lóð, geymsla á munum, leiga á sambærilegu húsnæði o.s.frv.
- Hönnun, teikningar, mælingar o.fl.
- Eða annarra liða er lúta að framkvæmd við byggingu nýs íbúðarhúsnæðis ef 5. liður á við.

Engar athugasemdir.

Matsmenn óskuðu eftir gögnum varðandi lagningu ræsis meðfram Silfurtúni frá 2008. Lögmenn nefndu að til væru gögn frá áður nefndu máli er varðaði Goðatún 34 sem væru m.a. teikningar, mælingar, ljósmyndir o.fl. Þessum gögnum verður komið til matsmanna.

Matsmenn spurðu hvort til væru jarðgrunnsrannsóknir á svæðinu. Fram kom að svo er ekki.

Tilkynnt var að 15. janúar, klukkan 10.00, munu matsmenn koma aftur og framkvæma nauðsynlegar mælingar innanhúss. Einnig verða grafnar gryfjur utan við húsið en matsbeiðandi mun sjá um að fá aðila til að grafa. Matsmenn fá Mannvit hf. til að bora holur á nokkrum stöðum utan við húsið til að kanna jarðveg og dýpi. Ekki var gerð athugasemd við að Mannvit sjái um þetta.

Ekki komu fram frekari athugasemdir frá fundarmönnum við matsmál þetta og fleira var ekki rætt.

Var fundi því slitið um kl 14:00 og gengið til vettvangsskoðunar.

Fram kom í máli matspola, Elíasar, við vettvangsskoðun að hann hafi, eftir að hann keypti húsið 2008, klætt húsið að utan, lagt ný gólfefni, standsett baðherbergi inn af forstofu, sett upp eldhúsinnréttingar í húsi og bílskúr, sett upp nýja ofna í öllum rýmum og sett upp sólpall og skjólvegg framan við húsið. Jafnframt flotaði hann í hluta gólfa í herbergjum áður en gólfefni voru lögð.

Vettvangsskoðanir

Vettvangsskoðun I:

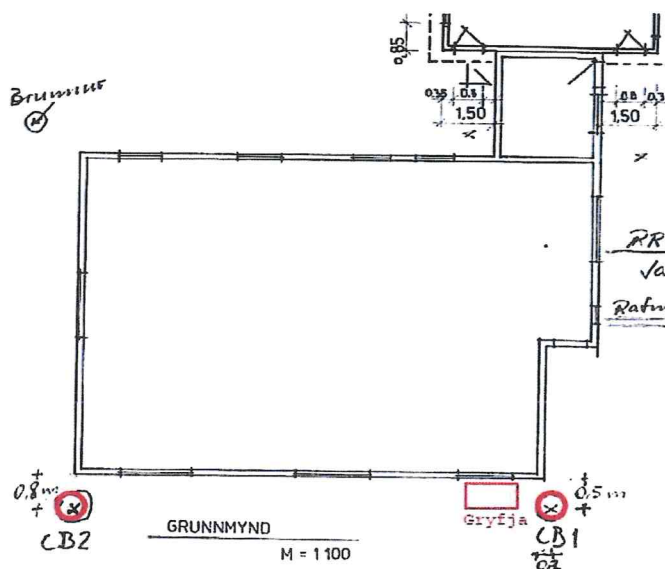
Vettvangsskoðun fór fram 15. janúar 2015 og voru viðstödd Össur Pétur Valdimarsson, Redy Svandís Valdimarsson, Valdimar Ísak Össurarson og Elías Abdelali Eliamouni.

Húsið var hæðarmælt að innanverðu ásamt því að teknar voru myndir. Mæling var gerð á halla veggja og skoðað upp í þakrými og ástand þaks kannað.

Hæðarmæling var gerð með Trimble LL300 leiser mæli og var mæld innbyrðis skekkja bæði á gólfi og lofti. Við upphaf mælingar var settur 0 punktur í herbergi við suðvestur horn hússins og mælingar taka mið af frávikum með hliðsjón af mælipunktum.

Ein gryfja var grafin niður fyrir sökkul hússins við suðvestur horn hússins og jarðvegur í henni skoðaður, myndaður og dýpi á grunnvatn mælt.

Fulltrúar frá Mannviti hf. boruðu tvær holur með Cobrabor af gerðinni Atlas Copco Pionjär 150, til að kanna dýpi á fast undirlag og þéttleika jarðvegs í grunni. Staðsetning gryfju og borholanna er merkt inn á yfirlitsmynd hér að neðan.



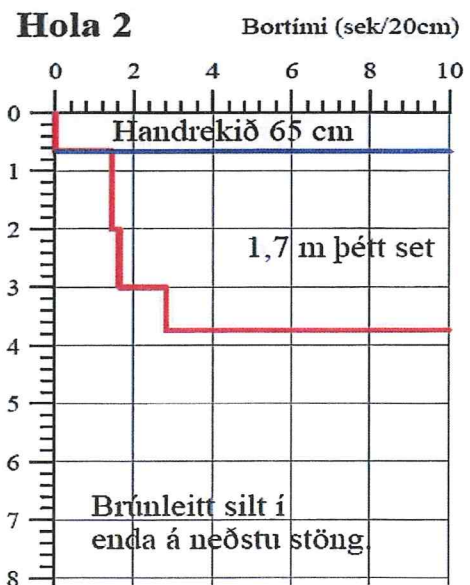
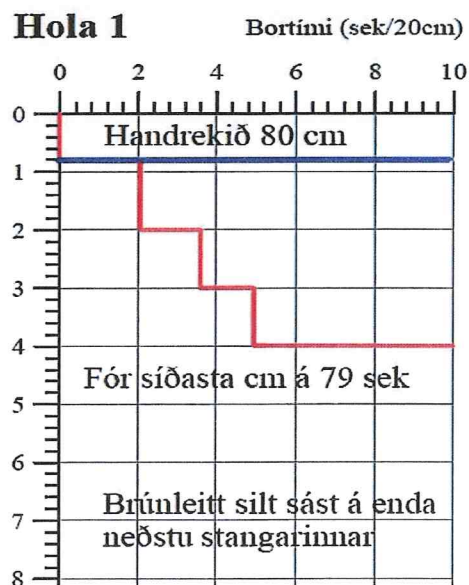
Dýpi niður á grunnvatn í gryfjunni var mælt 120 cm frá yfirborði. Hæð sökkuls mældist 80 cm frá yfirborði. Frá bárujárnsklæðningu að landyfirborði mældust 10 cm.

Trefjaríkan mýrarjarðveg var að finna í öllu sniði gryfjunnar, sjá myndir hér að neðan. Tekið var sýni af efninu til frekari greiningar hjá rannsóknarstofu Mannvits hf. Samkvæmt Von Post skala flokkast mýrin sem fibertorv í flokk H 3, sjá niðurstöður í fskj. 4. Með tímanum á þetta lífræna efni eftir að brotna niður (rotna) og rúmmál efnisins minnka. Þeir þættir sem hafa áhrif á niðurbrot eru meðal annars hitastig og aðgengi súrefnis. Þannig rotna lífrænar plöntuleifar mun hægar í jarðvegi neðan vatnsborðs.

Glæðitapspróf var gert á sýninu sem gaf þær niðurstöður að þurr þyngd efnisins minnkaði um 38,4% sem segir til um hve mikið efnið rýrnar þegar trefjarnar verða fullrotnaðar.



Niðurstöður cobraborana Mannvits hf. voru nokkuð samhljóða. Lítil sem engin fyrirstaða var á báðum stöðum og stangir voru handreknar annars vegar fyrstu 80 cm og hins vegar 65 cm. Dýpi á fastan grunn var um 4 m á báðum stöðum. Sjá myndir hér að neðan.



Efnið í holu 1 var aðeins þéttara. Mælt sig í gólfplötu reyndist um 4 cm meira í NV horni heldur en SV horni sem samræmist því að efnið er þéttara við SV horn samkvæmt niðurstöðum cobraborana.

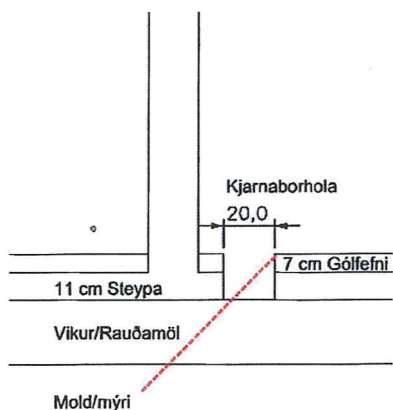
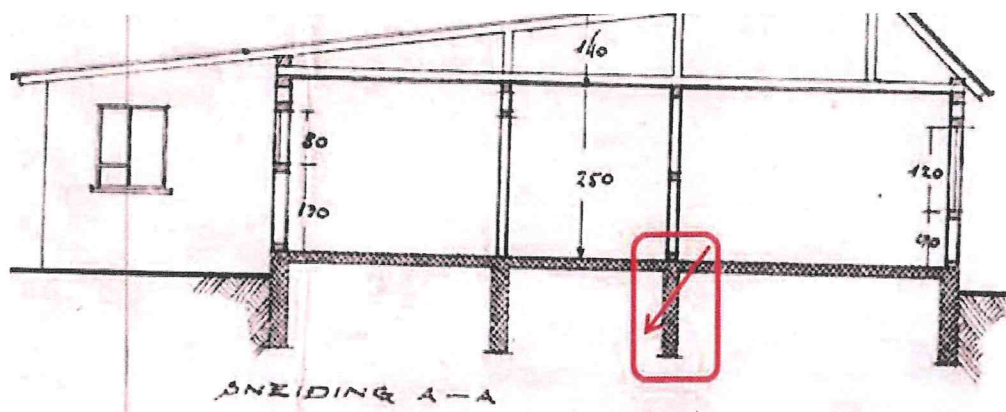
Við skoðun á þaki hússins kom í ljós að burðarvirki þess er mikið skemmt af fúa og myglu. Fyrir miðju húsi er burðarvirki þaksins nánast fallið saman og niður vegna fúa.



Vettvangsskoðun II:

Vettvangsskoðun fór fram 22. janúar 2015 og voru Össur Pétur Valdimarsson, Redy Svandís Valdimarsson, Valdimar Ísak Össurarson viðstödd. Matsbeiðendur höfðu fengið aðila til að bora með kjarnabor í botnplötu hússins. Borað var 200 mm gat í botnplötu í gangi við millivegg milli stofu og gangs.

Teikningin hér að neðan sýnir hvar teinn var rekinn niður um 200 mm gatið á ská undir ca 30° horni, án fyrirstöðu, í gegnum gatið sem borað í gegnum plötuna. Af því má ráða að enginn sökkulveggur sé til staðar undir milliveggnum eins og sýnt er á teikningu.

**Umfjöllun og niðurstöður matsmanna**

Fasteignin að Goðatúni 32, Garðabæ er skráð í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands með fastanúmer 207-0247 og er skráð stærð 178,4 m² og þar af bílskúr 22,2 m². Byggingarár hússins er skráð 1955 og bílskúrs 1984.

Húsið er staðsett í Hofsstaðamýri á því svæði sem fyrst byggðist í Garðabæ sem þá hét Garðahreppur.

Sig mannvirkja getur komið fram af ýmsum ástæðum sem eru mismunandi eftir tegund jarðvegs sem grundað er á. Í sandi getur ástæðan verið ysjun t.d. í jarðskjálfta sé efnið vatnsmettað. Slíkt gerist ekki ef efnið hefur samloðun svo sem leir, silt eða mýri. Sig í slíkum efnum verður einkum af völdum lækkunar grunnvatns eða aukins álags. Mýri sem er trefjarík hefur aðra sigeiginleika en leir eða silti að því leyti að fyrir utan sig vegna rúmmálsminnkunar vegna minnkaðs vatnsinnihalds gætir sömu áhrifa vegna rotnunar trefjanna með tímanum.

Samkvæmt umfjöllun í dómsskjali 20 kemur eftirfarandi fram „Grundun húsa var erfið þar sem landið er mýrlent og misdjúpt niður á fast. Í fyrstu var lítið hugað að þessu og má segja að mörg elstu húsanna fljóti ofan á undirlaginu. Er fram leið lærðu menn á þetta vandamál og grunduðu húsin á súlnakerfi niður á fast sem sökklar og hús standa á.”

Húsið er einlyft einbýlishús þar sem burðarvirki útveggja er timbur og þak hefðbundið mænispak. Samkvæmt matspola voru gerðar lagfæringar á húsinu árið 2008 þar sem ný gólfefni voru sett á flest gólf, hluti gólfa réttur af og ný eldhúsinnrétting var sett upp. Einnig var gerð breyting á forstofuherbergi og því breytt í baðherbergi. Útveggir hússins voru einnig klæddir að utan með báraðri málmklæðningu.

Á þeim tíma sem húsið var hannað og byggt var ekki komin fram byggingarreglugerð en byggingarsamþykkt Reykjavíkur frá 1945 var að öllu jöfnu höfð til hliðsjónar þar sem það átti við. Fyrsta Byggingarsamþykkt fyrir Garðahrepp var hins vegar gefin út 1967 þ.e. 12 árum eftir að húsið er byggt.

Hér að aftan er fjallað um hvern matslið fyrir sig og undir lið „Kostnaðarmat“ er samantekt kostnaðar fyrir hvern matslið þar sem það á við.

1. „Er halli á (innbyrðis frávik frá láréttu plani) einhverjum eða öllum flötum hússins, þ.m.t. á gólfum, veggjum og þaki? Ef svo er, telst slíkur halli vera eðlilegt frávik frá láréttu plani skv. almennum reglum og viðmiðunum?“

Umfjöllun matsmanna

Við vettvangsskoðun 15. janúar 2015 hæðarmældu matsmenn gólf í íbúðinni og bílskúr.



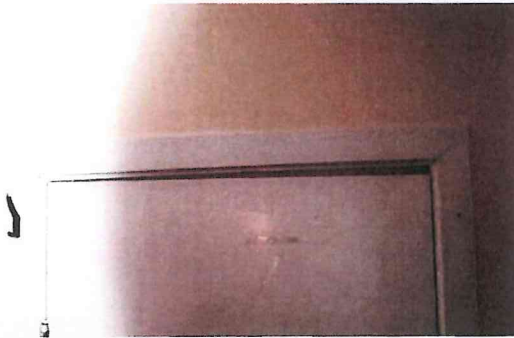
Mesti hæðarmunur á gólfi hússins mældist 50 mm og 90 mm á lofti. Fram kom í máli matspola Elíasar Abdelali Eliamouni að hann hafi flotað í gólf herbergja við vesturhlið hússins og herbergi við norðurhlið. Það hafi verið gert vegna skekkju í gólfum. Þar sem mælingar lágu ekki fyrir, eftir að flotað var, er ekki vitað hvort að allri skekkju í gólfum herbergja hafi verið eytt í þeim aðgerðum en með hliðsjón af mælingum matsmanna er það dregið í efa.

Ekki er samræmi á skekkju í gólfum og lofti hvorki innan herbergja eða hússins í heild sinni. Ekki er vitað hver frávik í hæð á gólfplötu hafi verið við byggingu hússins en ekki er ósennilegt að einhver skekkja hafa verið annað hvort við steypu eða ílagningar gólfs.

Þegar horft er á mælingu á gólfi við úthring hússins þá er norðvestur horn hússins sigið. Eins og framan greinir var 0 punktur tekinn við suðvestur horn hússins og er norðvesturhorn 42 mm neðar og norðaustur horn 5 mm neðar en 0 punktur. Suðaustur horn hússins er svo um 20 mm neðar en 0 punktur.

Ef horft er á sömu mælistaði fyrir loft þá er norðvesturhorn 5 mm neðar og norðaustur horn 20 mm neðar en 0 punktur. Suðaustur horn hússins er svo um 35 mm neðar en 0 punktur.

Mælingar sýna að gólf fyrir miðju húsi er 10-40 mm neðar en 0 punktur en loft er 80-90 mm neðar en 0 punktur.



Samkvæmt hæðarmælingum og framangreindri umfjöllun matsmanna er umtalsverð skekkja á gólfi og lofti hússins.

Eingöngu var hæðarmælt gólf í bílskúr, sem er innréttaður sem íbúð. Hæðarmælingar sýndu mesta hæðarmun 78 mm en mæling við austurhlið skúrsins sýnir að óverulegur hæðarmunur er þar og um 20 mm hæðarmunur milli austurhliðar og norðvesturhorn skúrsins.



Matsmann lögðu einnig hallarmál á alla veggfleti hússins og er óveruleg skekkja á útveggjum en töluverð skekkja á milliveggjum bæði á flötum og í hurðargötum. Þó er verulegur munur á skekkju milli tveggja hurða á sama vegg þó svo að ekki sé að merkja rifur í veggjum eða við loft.



Eins og áður greinir þá er byggingarár hússins skráð 1955 og ekki var komin byggingarreglugerð heldur var að öllu jöfnu stuðst við byggingarsamþykktir Reykjavíkur.

Matsmenn telja að á þeim tíma sem húsið var byggt kepptu iðnmeistarar og sveinar að því að skila af sér góðu verki

og þar með að hús séu nokkuð rétt og án teljandi skekkju. Reynsla hefur sýnt að frávík á fleti gólfa getur verið nokkur en slíkt sé innan þess að fólk finni fyrir því. En aftur á móti er ólíklegt að umtalsverð skekkja sé í veggjum.

Niðurstaða matsmanna

Samkvæmt hæðarmælingum matsmanna þá er umtalsverð skekkja á gólfi, lofti og milliveggjum. Er það mat matsmanna að sú skekkja sem sem fram kemur í mælingum og matsmenn fjalla um hér að framan sé ekki eðlileg og er hvorki í samræmi við reglur og viðmið þess tíma sem húsið var byggt né dagsins í dag.

2. „Var húsið byggt með halla eða frávikum skv. 1.lið? Ef svo er ekki, af hverju telur matsmaður þá halla eða frávik skv. lið 1 stafa?“

Umfjöllun matsmanna

Eins og fram kemur í umfjöllun matsmanna þá er skráð byggingarár hússins 1955. Erfitt er fyrir matsmenn að meta hvort að húsið hafi verið byggt með halla eða eins og það var þegar matsmenn skoðuðu húsið og lýst er í matslið 1 hér að framan. Þegar eignin er skoðuð og mæld þá kemur í ljós skekkjur á gólfi, lofti og á milliveggjum. Einnig er skekkja í hurðargötum. Þó að matsmenn geti ekki staðfest á hvaða tíma framangreindar skekkjur komu fram er margt sem bendir til að þetta hafi komið fram eftir að húsið var byggt.

Niðurstöður frá þeim rannsóknum sem gerðar voru á grundun hússins gefa skýrt til kynna að ekki hefur verið jarðvegsskipt. Jarðvegurinn er mýrarkenndur og líklega hefur verið grafinn skurður sem sökklarnir voru steptir í og fyllt að með sama efni. Ekkert dren er til staðar umhverfis húsið. Geta má sér þess til að grafið hafi verið 20 cm niður fyrir botnplötu, fyllt með grús sem jöfnunarlág og stept ofan á það.

Það er álit matsmanna að frávik samkvæmt lið 1 stafi af lækkaðri grunnvatnshæð í nærumhverfinu vegna framkvæmda t.d. ræsisgerð í Silfurtúni.

Einnig er líklegt að sömu áhrifa gæti vegna trefjainnihalds mýrarinnar. Trefjarnar eru plöntu- og gróðurleifar sem rotna og jarðvegur rýrnar á löngum tíma sem veldur langtímasigi.

Niðurstaða matsmanna

Húsið er grundað á mýri sem hefur þá eiginleika að vera af lágrí rúmþyngd og vatnsmettuð. Af því leiðir að jarðvegurinn er mjög næmur fyrir breytingum á vatnsborði og auknu álagi þar sem við það þjappast hann og sígur. Engar álagsbreytingar hafa orðið frá því húsið var byggt, sem er létt. Því þykir ekki um aðra ástæðu að ræða en að sigið sé komið til vegna lækkunar grunnvatnsborðs á svæðinu.

Er það mat matsmanna að skekkjuna sem er á flötum í húsinu sé ekki hægt að rekja til byggingar hússins heldur að sé tilkomin vegna sigs á þeim árum eftir að húsið var byggt.

3. „Er enn hreyfing á húsinu eða er umtalsverð hætta á að það hreyfist og skekkist frekar í framtíðinni?“

Umfjöllun matsmanna

Erfitt er til að segja fyrir um hvort enn sé hreyfing á húsinu. Til þess þyrftu að liggja fyrir hæðarmælingar til samanburðar sem næðu yfir lengri tíma. Líklegt er að frekara sig geti orðið og þá sérstaklega vegna rotnunar trefjanna í mýrinni. Rotnunin verður hægari við súrefnisþurrð sem verður þar af leiðandi hraðari ef grunnvatn

lækkar. Hvort hættan sé umtalsverð ræðst af því hvort grunnvatnsbreytingar eigi eftir að eiga sér stað í grenndinni. Er þá miðað við að engar álagsbreytingar verði frá húsinu. Mýri hefur lága lekt og svarar grunnvatnsbreytingum því seint þar sem það getur tekið langan tíma fyrir afleiðingar breyttrar grunnvatnsstöðu að koma fram, sem er sig.

Niðurstaða matsmanna

Er það mat matsmanna að erfitt sé að segja til um hvort að enn sé hreyfing á húsinu þó þykir það líklegt. Eins og lýst er hér að framan er húsið grundað á mýrarjarðvegi og má ætla að við breytingar á grunnvatnshæð og önnur ytri áhrif komi húsið til með að skekkjast enn frekar.

4. „Hver er ástæðan fyrir öðrum sjáanlegum göllum sem matsmaður hefur fundið við athugun sína, t.d. fyrir loftsigi, að ekki sé lengur hægt að loka hurðum og fyrir gólfhalla í herbergjum? Er vegaframkvæmdum sem fóru fram árið 2008 á Silfurtúni um að kenna? Ef svarið er já, var hægt að koma í veg fyrir þessar skemmdir með fyrirbyggjandi aðgerðum? Ef vegaframkvæmdum sem fóru fram árið 2008 á Silfurtúni er ekki um að kenna hver telur matsmaður vera ástæður fyrir sjáanlegum göllum?

Umfjöllun matsmanna

Ástæðan fyrir loftsigi gæti komið til af samspili margra þátta. Fram hefur komið að burðarvirki þaks er í ólestri. Þegar ein stoð í því gefur sig, færast álág yfir á aðra sem gæti valdið loftsigi. Einnig ef gólfíð sigur þá fylgir loftið þó það virðist alls ekki einhlítt í þessu húsi.

Halli hússins kemur til af afleiðingu grundunar hússins. Að áliti matsmanna þá hefur sigið komið fram vegna lækkunar grunnvatnsborðs. Það sem veldur því er rask í umhverfinu og ótvírætt hefur ræsisgerðin í Silfurtúni valdið einhverri lækkun á grunnvatnsborði. Einnig væru önnur ytri áhrif svo sem jarðvinna á svæðinu eða nánasta umhverfi hugsanlegir valdar að einhverjum breytingum á húsinu. Annað sem getur valdið sigi á mýri eru trefjar sem eru gróður- og plöntuleifar. Þær eru lengi að rotna en þegar það gerist minnkar rúmmál mýrarinnar og langtímasig á sér stað.

Grundun hússins er á mýrarkenndum jarðvegi og líklega hefur verið grafinn skurður sem sökklarnir voru steptir í og fyllt aftur að með sama efni. Ekkert dren er til staðar umhverfis húsið. Vísbendingar eru um að grafið hafi verið 20 cm niður fyrir botnplötu, fyllt með grús sem jöfnunarlág og stept ofan á það. Samkvæmt athugun matsmanna þá eru ekki undirstöður undir milliveggjum undir miðju húsi.

Í tilboðsskrá útboðsgagna Ráðgjafar hf. vegna safnræsis við Silfurtún, dómskjali 33, eru langsnið í ræsislínu á uppdráttum 1.01, 1.02 og 1.03, sem sýna graftardýpi á

bilinu 3 - 3,5 m alla leiðina. Séruppráttur 1.04 í sama skjali sýnir graftardýpi 3 - 3,5 m. Myndir í dómskjali 48 sýnir gröfu staðsetta ofan í skurði þar sem ekki sést í hús hennar. Teikning frá framleiðanda gröfunnar CAT 322 sýnir að frá neðri brún belta og að efri brún húss eru 3130 mm. Það staðfestir að graftardýpi vegna safnræsisins er allt að 3,5 m.

Landið hallar frá Goðatúni 32 að safnlögn í Silfurtúni sem hallar síðan þaðan til norðurs. Því má búast við að grunnvatn hafi leitað niður að skurði safnræsisins þar sem hann var grafinn. Eins og fram kemur hjá matsmönnum hér að framan þá kom fram við gröft gryfju við Goðatún 32 að jarðvatnsyfirborð væri í u.þ.b. 1,2 m undir yfirborði jarðvegs.

Engar mælingar liggja fyrir um stöðu grunnvatns á byggingartíma. Fram hefur komið hjá matsbeiðanda að tilfinning þeirra hafi verið að skekkja hafi komið fram eftir að þau keyptu húsið. Einnig kom fram í máli þeirra að grunnvatnsyfirborð hafi áður verið nánast við yfirborð þegar grafið var í lóðinni vegna endurnýjunar lagna.

Erfitt getur verið að koma í veg fyrir að jarðvatn leiti niður að gröfnum skurði og lækki þar með grunnvatnsstöðu. Goðatún 32 er grundað á mýrarjarðveg og við lækkun grunnvatnsstöðu hefur það áhrif á eignina og mikil hætta á að sig komi fram.

Aðgerðir til að koma í veg fyrir sig hússins við Goðatún 32 og matsmenn töldu koma til greina eru t.d. rekstur stálpils eða gróftur skurðar sem væri fylltur bentonite efju. Tryggja þyrfti að báðir kostir væru vatnspéttir sem er flókið og kostnaðarsamt m.a. vegna nærliggjandi lagna

Niðurstaða matsmanna

Er það mat matsmanna að sig á Goðatúni 32 sé tilkomið vegna grundunar þess auk afleiðinga vegna lækkunar grunnvatnsborðs. Grundað er á mýrarkenndum jarðvegi sem ekki er burðarhæfur sem slíkur. Grunnvatnsstaða var um 1,2 m undir yfirborði jarðvegs þegar eignin var skoðuð. Ytri aðstæður s.s. breytingar á jarðvatnsstöðu hafa megin áhrif á sig hússins eins og það er grundað. Ljóst er að ýmsar breytingar hafa orðið á nánasta umhverfi frá því húsið var byggt sem hefur haft áhrif á jarðvatnsstöðu og er það mat matsmanna að hluti skekkju sé tilkomin vegna þeirra langtímaáhrifa. Er það mat matsmanna að framkvæmdin 2008 við Silfurtún hafi haft umtalsverð áhrif á grunnvatnsstöðu sem hafi leitt til breytinga á jarðvegi í nánasta umhverfi og þar með Goðatún 32.

Matsmenn telja að þær mótvægisáðgerðir sem kæmu til greina til að hindra afleiðingar framkvæmda við Silfurtún of umfangsmiklar og kostnaðarsamar til að þær væru raunhæfar.

5. „Er húsið ónýtt? Ef svo er hver er kostnaðurinn við nýbyggingu.“

Umfjöllun matsmanna

Eins og fram kemur í umfjöllun og niðurstöðu matsmanna í lið 1 hér að framan þá er umtalsverð skekkja í húsinu bæði á gólfi og lofti þó svo að ekki sé samræmi þar á milli. Til að lagfæra húsið þarf að rétta það af og endurgera grundun þess þannig að það sé grundað á fastan botn. Slíkt er hægt að gera með því að reka niður stálstoðir eða bora fyrir steiptum súlum niður á fastan botn rétt utan við útveggi hússins. Setja nýjar undirstöður ofan við súlur og utan við og tengdar við núverandi sökklá útveggja. Þegar þessi aðgerð er gerð væri hægt að tjakka upp húsið til að rétta úthring þess af. Brjóta þarf upp gólfplötu og endursteypa en fyrir miðju hússins þarf að setja undirstöðu þannig að súlur séu reknar niður og steiptar undirstöður/bitir yfir þeim væri langs eftir húsinu. Til að reka niður stálsúlur eða steiptar súlur inni í húsinu þarf að taka niður hluta útveggs móti suðri. Rífa þarf hluta þaks bæði til að komast inn í húsið og til að koma bor sem næst húsinu. Einnig þarf að taka niður alla milliveggi og innréttingar og endurgera. Matsmenn áætla að hægt sé að nýta eldhúsinnréttingu og öll hreinlætistæki aftur. Við skoðun á þaki hússins kom í ljós að burðarvirki þess er mikið skemmt af fúa og myglu. Fyrir miðju húsi er burðarvirki þaksins nánast fallið saman og niður vegna fúa.

Niðurstaða matsmanna

Er það mat matsmanna að húsið í sjálfu sér sé ekki ónýtt, þ.e.a.s. kostnaður við lagfæringar er minni en kostnaður við nýbyggingu.

6. „Ef svarið við 5. lið er nei, til hvaða aðgerða þarf að grípa til að lagfæra með sem bestum hætti halla eða frávik a gólfum, veggjum, þaki og öðrum innviðum hússins, einangrun húss og öðrum göllum, svo og, ef við á, til að koma í veg fyrir frekari skemmdir í framtíðinni?“

Umfjöllun matsmanna

Eins og fram kemur í umfjöllun og niðurstöðu matsmanna í lið 5 hér að framan þá er metinn kostnaður við lagfæringar á húsinu lægri en nýbyggingarkostnaður. Viðgerð felst í því að grafið er frá húsinu og reknir verði stálstaurar eða borað fyrir steiptum súlum niður á fastan botn. Síðan verði settar undirstöður utan við núverandi undirstöður útveggja og þær séu tengdar saman með tengijánum. Settur verði sökkulveggur fyrir miðju húsi. Til að koma bor inn í húsið þarf að rjúfa þak og opna útvegg móti suðri. Einnig þarf að taka hluta þaks niður til að koma bor að útveggjum hússins að utanverðu. Brjóta þarf upp botnplötu og endursteypa. Úthringur hússins verði réttur af með því að tjakka upp húsið áður en undirstöður utan við húsið eru steiptar. Við að brjóta upp botnplötu þarf að taka niður alla milliveggi og innréttingar ásamt því að taka niður hreinlætistæki. Matsmenn reikna með að hægt sé að nýta hreinlætistæki og bað- og eldhúsinnréttingar.

Eins og lýst er hér að framan þá er burðarvirki þaks hússins mikið skemmd af fúa og er reiknað með að endurgera þurfi stærsta hluta þakvirkis.

Ekki er gert ráð fyrir að brotin sé upp og endurgerð plata í bílskúr en að bílskúr verði grundaður með sama hætti og húsið.

Niðurstaða matsmanna

Eins og lýst er í umfjöllun matsmanna hér framan þá er hægt að lagfæra húsið með því að grunda húsið á súlum og setja nýjar undirstöður undir miðju húsi. Matsmenn lýsa framkvæmd hér að framan og er sundurgreint í yfirliti yfir kostnað í töflu undir lið "Kostnaðarmat" hér að aftan.

7. „Hversu langan tíma er líklegt að viðgerð eða bygging skv. 5. eða 6. lið muni taka og, ef við á, hve langan tíma er æskilegt að íbúar dvelji ekki í húsnæðinu á meðan á viðgerðum eða byggingu stendur.“

Umfjöllun matsmanna

Framkvæmt eins og lýst er hér að framan í lið 5 og 6 er umtalsverð og ekki er mögulegt fyrir íbúa að dvelja þar meðan á framkvæmd stendur.

Niðurstaða matsmanna

Er það mat matsmannað að heildar framkvæmdartími sé um 6 mánuður en ekki sé hægt að dvelja í eigninni í 4 mánuði. Tveir mánuðir fara í hönnun og undirbúning.

8. „Hver er heildarkostnaðurinn við framkvæmdir skv. 5. 6. og 7. lið? Hér er farið fram á nákvæma sundurliðun og rökstuðning fyrir hverjum kostnaðarlið, þar sem m.a. verður tekið tillit til eftirtalinna kostnaðarliða eða eins og matsmaður álitur viðeigandi:

- Niðurrif, múrbrot og fjarlægging.
- Allt nauðsynlegt efni til viðgerðar og endurnýjunar, þ.m.t. endurnýjun á gólfefnum og endurbætur á innréttingum.
- Vinna fullgilda fagmanna við viðgerð og frágang.
- Allur afleiddur kostnaður vegna viðgerða, s.s. leiga á tækjum, viðgerð á loð, geymsla á munum, leiga á sambærilegu húsnæði o.s.frv.
- Hönnun, teikningar, mælingar o.fl.
- Eða annarra liða er lúta að framkvæmd við byggingu nýs íbúðarhúsnæðis ef 5. liður á við.“

Umfjöllun matsmanna

Hér að aftan er yfirlitstafla fyrir kostnaðarmat í samræmi við umfjöllun og niðurstöðu matsmanna í liðum 5-7 hér að framan. Kostnaðartölur taka mið af nývirði og er ekki tekið tillit afskrifta vegna aldurs og ástands.

Niðurstaða matsmanna

Tafla 1.

Heiti	Eining	Magn	Vinna	Efni/akstur tæki	Samtals
Fjarlægja hellur og sólpalla	heild	1	94.500	36.000	130.500
Grafið frá húsinu	m	59	107.000	112.000	219.000
Bora 400 mm holur á fastan botn og steypa súlur	stk	12	375.600	1.472.400	1.848.000
Steypa 200 x 900 vegg utan á sökkla 60 kg/m ³ og knesti, 400x400x900 ofan á staura 60 kg/m ³	m ³	13	1.050.000	575.000	1.625.000
Tjækka upp hús og steypa milli knasta og staura eftir tjökkun	stk	10	144.000	80.000	224.000
Fylling að húsi og frágangur yfirborðs	heild	1	210.000	480.000	690.000
Rif á þaki	m ²	178	288.000	96.400	384.400
Niðurtekt á innréttingum og hreinlætistækjum	heild	1	176.400	52.900	229.300
Niðurrif á milliveggjum, millihurðum og skápum	m ²	123	231.500	92.600	324.100
Rif á gólfefnum	m ²	131	165.100	57.800	222.900
Brot á botnplötu	m ²	131	209.600	344.800	554.400
Borun og steypar súlur inni í húsi	m ³	3	93.900	368.100	462.000
Sökkull undir miðju húsi	m	13	138.200	258.600	396.800
Endursteypa botnplötu	m ²	131	324.900	746.700	1.071.600
Rif á hluta útveggjar og endurgerð að lokinni viðgerð inni	m ²	8	176.400	130.200	306.600
Endurgerð þaks	m ²	178	2.018.500	1.693.300	3.711.800
Léttir milliveggir	m ²	123	955.500	1.384.300	2.339.800
Millihurðir	stk	10	144.000	692.000	836.000
Klæðning lofts	m ²	131	288.200	615.700	903.900
Uppsetning á innréttingum og hreinlætistækjum	heild	1	378.000	122.000	500.000
Gólfefni - parket	m ²	99	297.000	683.100	980.100
Gólfefni - flísar	m ²	32	422.400	300.800	723.200
Málun innanhúss	m ²	390	413.600	234.100	647.700
Endurgerð fráveitulagna í grunni	heild	1	126.000	240.000	366.000
Aftenging vatns- og hitalagna og endurtenging að viðgerð lokinni	heild	1	630.000	566.300	1.196.300
Aftengin raflagna og raflagnir í nýja vegg ásamt gengið frá tengingum	heild	1	780.000	422.000	1.202.000
Taka út innbúi og selja í geymslu og koma fyrir innbúi aftur eftir viðgerð	heild	1	168.000	32.000	200.000
Leiga á sambærilegu húsnæði á framkvæmdartíma	mánuðir	4		720.000	720.000
Hönnun og tæknileg umsjón	heild	1		2.700.000	2.700.000

Samtals með 24% VSK 10.406.300 15.309.100 25.715.400

VSK af vinnu á verkstað 1.952.280 0 1.952.280

Samtals án vsk á vinnu á verkstað 8.454.020 15.309.100 23.763.120

Kostnaðarmat

Matsmenn tilgreina kostnaðarmat í töflu hér að aftan og er verðlag kostnaðartalna í apríl 2015 með 24% virðisaukaskatti á efni og vinnu.

Kostnaðartölur fyrir efni eru byggðar á könnun matsmanna á listaverði byggingarefna og leigu á tækjabúnaði. Kostnaðartölur fyrir vinnu taka m.a. mið af uppmælingum meistarafélaga, áætluðum tímafjölda við að vinna tiltekinn verkþátt og útseldu tímagjaldi iðnaðarmanna. Miðað er við að útselt tímagjald iðnaðarmanna sé að meðaltali kr. 6.500.- á klukkustund með virðisaukaskatti og tímagjald verkamanna 4.900 kr.- á klukkustund.

HEILDARNIÐURSTAÐA MATSINS ER KRÓNUR 25.715.400,- MEÐ VIRÐISAUKASKATTI

Reykjavík, 20. apríl 2015



Auðunn Elíson



Jörunn Halldórsdóttir

Fylgiskjöl:

1. Endurrit frá Héraðsdómi Reykjaness
2. Matsbeiðni Sævars Þórs Jónssonar hdl. f.h. matsbeiðanda
3. Hæðarmæling 20150115
4. Mannvit hf. - Minnisblað Cobra boranir og jarðvegssýni

Fylgiskjal 1

**ENDURRIT
ÚR
ÞINGBÓK
HÉRAÐSDÓMS REYKJANESS**

Árið 2014, mánudaginn 24. nóvember, er dómþing Héraðsdóms Reykjaness háð að Fjarðargötu 9, Hafnarfirði, af Hákoni Þorsteinssyni aðstoðarmanni dómara.

Fyrir er tekið málið nr. M-33/2014:

Össur Pétur Valdimarsson
Redy Svandís Valdimarsson
Valdimar Ísak Össurarson
(*Sævar Þór Jónsson hdl.*)
gegn
Garðabæ og
(*Andri Árnason hrl.*)
Elíasí Abdelali Eliamouni

Matsmál þetta er reist á XII., sbr. IX. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála til að staðreyna kröfu eða sanna atvik að baki henni, án þess að dómsmál hafi verið höfðað.

Lagt er fram:

Nr. 1, matsbeiðni, dags. 8. október sl., ásamt þar tilgreindum fylgigögnum.

Af hálfu matsbeiðanda sækir þing Sævar Jónsson hdl.

Af hálfu matsþola Garðabæ sækir þing Edda Andradóttir hdl. v/Andra Árnasonar hrl.

Matsþoli Elías Abdelali Eliamouni sækir sjálfur þing. Hann er ólöglerður og er gætt leiðbeiningarskyldu gagnvart honum.

Til að framkvæma hið umbeðna mat, sbr. dómskjal nr. 1, kveður aðstoðarmaður dómara til sem hæfa menn og óvilhalla, Jorunni Halldórsdóttur byggingaverkfræðing, s: 862-9678, jorunn@mannvit.is og Auðun Elisson, byggingafræðing og húsasmíðameistara, Almennu verkfræðistofunni, sími 896 2107, ae@almenna.is.

Í matinu skal felast nákvæm skoðun og mat á þeim atriðum, sem tilgreind eru í framlagðri matsbeiðni.

Engar athugasemdir eru gerðar við framangreinda matsmenn sem dómkvaddir eru.

Matsmenn skulu tilkynna aðilum með sannanlegum hætti og hæfilegum fyrirvara hvenær skoðunar- og matsgerð fari fram og gefa þeim kost á að gæta hagsmuna sinna.

Samkvæmt 5. mgr. 61. gr. laga nr. 91/1991 er ákveðið að matsmenn skuli ljúka matinu sem allra fyrst og eigi síðar en 9. mars 2015.

Matsmönnunum ber að vinna verk sitt af fyllstu samviskusemi og eftir bestu vitund og þekkingu. Þeir skulu semja skriflega og rökstudda matsgerð og vera til þess reiðubúnir að staðfesta hana fyrir dómi.

Að mati loknu skulu matsmenn afhenda lögmanni matsbeiðanda matsgerðina gegn greiðslu hæfilegrar þóknunar.

Aðstoðarmaður dómara áréttar að það sé í höndum matsbeiðenda og lögmanns þeirra að tilkynna matsmönnum um dómkvaðninguna og láta þeim í té endurrit af bókun um hana ásamt þeim gögnum málsins, sem þurfi til afnota við matið.

Vottur:
Erna Björt Árnadóttir

Dómpingi slitið.
Hákon Þorsteinsson

Rétt endurrit staðfestir.
Héraðsdómur Reykjaness 24.11.2014.

elias341@hotmail.com
S: 615-4775



Fylgiskjal 2

Héraðsdómur Reykjaness
Fjarðargötu 9
220 Hafnarfjörður

MATSBEIÐNI

Matsbeiðendur: Össur Pétur Valdimarsson, kt. 170360-2579, Goðatúni 32, Garðabæ.
Redy Svandís Valdimarsson, kt. 141061-2919, Goðatúni 32, Garðabæ.
Valdimar Ísak Össurarson, kt. 170590-2879, Goðatúni 32, Garðabæ.

Matspolar: Garðabær, kt. 570169-6109, Garðatorgi 7, Garðabæ.
Elías Abdelali Eliamouni, kt. 131167-2299, Álfkonuhvarfi 45, Kópavogi.

Með vísan til XII., sbr. IX. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála óska ég þess fyrir hönd umbjóðenda minna, Össurar Péturs Valdimarssonar, kt. 170360-2579, Redyar Svandísar Valdimarssonar, kt. 141061-2919, og Valdimars Ísaks Össurarsonar, kt. 170590-2879, öll til heimilis að Goðatúni 32 í Garðabæ, að dómkvaddur verði tveir hæfir, sérfróðir og óvilhallir matsmenn, sem séu helst byggingarverkfræðingur og jarðveggsérfræðingur, til að skoða og meta skemmdir á Goðatúni 32 í Garðabæ. Umbjóðendur mínir telja að sig á íbúðarhúsnæði þeirra, Goðatúni 32, sé vegna vegaframkvæmda og lagningar holræsis sem fram fóru árið 2008 á Silfurtúni. Telja þeir að Garðabær beri ábyrgð á þeirri framkvæmd og að skemmdir á veggjum og gólfi á íbúðarhúsnæði þeirra sem komið hafa fram vegna sigs á húsi megi rekja beint til þeirra vegaframkvæmda og lagningar holræsis sbr. meðfylgjandi mat Gunnars Fannbergs, byggingafræðings, og niðurstaða í dómsmáli nr. E1257/2012, Kristjana Kristjánsdóttir gegn Garðabæ, dómur meðfylgjandi. Þá er Elías Abdelali Eliamouni einnig gert að þola mat þar sem umbjóðendur mínir telja að skemmdir á fasteign vera galla í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Með vísan til ofanritaðs er leitast við því að dómkvaddur matsmaður skoði og meti:

1. Er halli á (innbyrðis frávik frá lárétu plani) einhverjum eða öllum flötum hússins, þ.m.t. á gólfum, veggjum og þaki? Ef svo er, telst slíkur halli vera eðlilegt frávik frá lárétu plani skv. almennum reglum og viðmiðunum?
2. Var húsið byggt með halla eða frávikum skv. 1. lið? Ef svo er ekki, af hverju telur matsmaður þá halla eða frávik skv. 1. lið stafa?
3. Er enn hreyfing á húsinu eða er umtalsverð hætta á að það hreyfist og skekkist frekar í framtíðinni?
4. Hver er ástæðan fyrir öðrum sjáanlegum göllum sem matsmaður hefur fundið við athugun sína, t.d. fyrir loftsigi, að ekki sé lengur hægt að loka hurðum og fyrir gólfhalla í herbergjum? Er vegaframkvæmdum sem fóru fram árið 2008 á Silfurtúni um að kenna?, ef svarið er já, var hægt að koma í veg fyrir þessar skemmdir með fyrirbyggjandi aðgerðum? Ef vegaframkvæmdum sem fóru fram árið 2008 á Silfurtúni er ekki um að kenna hver telur matsmaður vera ástæður fyrir sjáanlegum göllum?
5. Er húsið ónýtt? Ef svo er hver er kostnaðurinn við nýbyggingu.
6. Ef svarið við 5. lið er nei, til hvaða aðgerða þarf að grípa til að lagfæra með sem bestum hætti halla eða frávik á gólfum, veggjum, þaki og öðrum innviðum hússins, einangrun húss og öðrum göllum, svo og, ef við á, til að koma í veg fyrir frekari skemmdir í framtíðinni?

↓

7. Hversu langan tíma er líklegt að viðgerð eða bygging skv. 5. eða 6 lið muni taka og, ef við á, hve langan tíma er æskilegt að íbúar dvelji ekki í húsnæðinu á meðan á viðgerðum eða byggingu stendur?
8. Hver er heildarkostnaðurinn við framkvæmdir skv. 5., 6. og 7. lið? Hér er farið fram á nákvæma sundurliðun og rökstuðning fyrir hverjum kostnaðarlið, þar sem m.a. verður tekið tillit til eftirtalinna kostnaðarliða eða eins og matsmaður álitur viðeigandi:
 - Niðurrif, múrbrot og fjarlæging.
 - Allt nauðsynlegt efni til viðgerðar og endurnýjunar, þ.m.t. endurnýjun á gólfefnum og endurbætur á innréttingum.
 - Vinna fullgilda fagmanna við viðgerð og frágang.
 - Allur afleiddur kostnaður vegna viðgerða, s.s. leiga á tækjum, viðgerð á lóð, geymsla á munum, leiga á sambærilegu húsnæði o.s.frv.
 - Hönnun, teikningar, mælingar o.fl.
 - Eða annarra liða er lúta að framkvæmd við byggingu nýs íbúðarhúsnæðis ef 5. liður á við.

Þess er óskað að matsmaður láti undirritaðan, svo og forsvarsmann gagnaðila, vita með hæfilegum fyrirvara hvenær matið fer fram.

I. MÁLSATVIK:

Helstu málsatvik eru þau að Garðabær hóf vegaframkvæmdir og lagningar holræsis árið 2008 niður með öllu Silfurtúninu í Garðabæ sem liggur vestanmegin við íbúðarhúsnæði matsbeiðenda. Umræddar framkvæmdir voru gerðar í tengslum við opnun nýrrar verslunarmiðstöðvar við Litlatún og voru gerðar miklar umbætur á frárænnismálum og lagnir allar endurnýjaðar meðfram götunni (Silfurtúni). Við endurbætur á götunni var farið í að grafa upp alla götuna og skipt um jarðveg. Mikið rask varð við þessar framkvæmdir og var umferð stórra vörubíla og þungra vinnutækja mikil á meðan framkvæmdum stóð. Við þessar framkvæmdir myndaðist ca. 6 metra breiður skurður meðfram allri götunni.

Fljótlega eftir að vegaframkvæmdum lauk á Silfurtúninu fór að bera á skemmdum á íbúðarhúsnæði matsbeiðenda. Fóru að sjást stórar sprungur á útveggjum og innveggjum, gólf og þak fór að síga. Giliðun varð á milli innveggja og gólfs í stofum og í svefnherbergjum. Umræddir gallar hafa ágerst mikið frá verklokum og telja íbúðareigendur sig sjá mikinn mun á íbúðarhúsnæðinu frá mánuði til mánaðar. Einnig ber að hafa í huga að umrætt svæði er þekkt mýrarsvæði en við umræddar vegaframkvæmdir var ekki tekið tillit til þess. Núverandi eigendur festu kaup á Goðatúni 32 árið 2011 en frá þeim tíma hafa umræddar skemmdir ágerst.

II. TILFNI OG MARKMIÐ HINS UMBEÐNA MATS:

Matsbeiðandi telur nauðsynlegt að í dómsmáli því sem rekið mun verða milli matsbeiðanda og sveitarfélagsins Garðabæjar liggi fyrir mat óhlutdrægs, dómkvadds matsmanns á fjártlóni þeirra. Garðabær hefur hafnað bótaskyldu í sambærilegum málum sem aðrir húseigendur sem eiga eignir við Silfurtún hafa reynt að sækja á bæinn.

Með hinu umbeðna mati hyggst matsbeiðandi færa sönnur á að sveitarfélagið Garðabær beri ábyrgð á skemmdum sem upp hafa komið í kjölfar umfangsmikilla vegaframkvæmda og lagningar holræsis á Silfurtúni en matsbeiðandi telur að bærinn hafi mátt vita að þar sem umrætt svæði er gamalt mýrarsvæði hefði bærinn átt að grípa til ráðstafana sem gátu komið í veg fyrir skemmdir á fasteign matsbeiðanda. Ennfremur er stefnt að því með hinu umbeðna mati að færa sönnur á fjárhæð verðrýrnunar húseignarinnar vegna skemmdanna sem mun verða grundvöllur fjárkröfu á hendur Garðabæ. Verði hins vegar niðurstaðan sú að umræddum vegaframkvæmdum sé ekki um að kenna

Þá telja matsbeiðendur ljóst að fyrri eigandi fasteignarinnar Elías Abdelali Eliamouni, sem seldi matsbeiðendum eignina, beri ábyrgð á því tjóni sem matsbeiðendur telja sig hafa orðið.

Þess er óskað að hinn dómkvaddi matsmaður kynni eftirgreindum aðilum, með sannanlegum hætti og nægum fyrirvara hvenær skoðun og mat fari fram til að þeim gefist kostur á að mæta við það tilefni og gæta hagsmuna sinna:

1. *Umboðsmaður matsbeiðenda:* Sævar Þór Jónsson, hdl., Lögmenn Sundagörðum, Sundagörðum 2, Reykjavík, s. 5277780, netfang: saevar@logsund.is.
2. *Umboðsmaður matsþola, Garðabæjar:* Guðjón E. Friðriksson, bæjarritari, Bæjarskrifstofur Garðabæjar, Garðatorgi 7, Garðabæ, s. 525-8500.
3. *Matsþoli:* Elías Abdelali Eliamouni, kt. 131167-2299, Álfkonuhvarfi 45, Kópavogi.

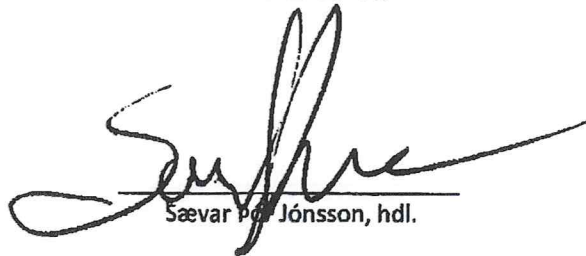
Þess er óskað að lagt verði fyrir hinn dómkvadda matsmann að hraða skoðun og matsgerð eftir því sem frekast er kostur.

III. FRAMLÖGÐ SKJÖL:

- Nr. 1. Matsbeiðni þessi.
- Nr. 2. Skýrsla Hönnun & Eftirlit / ástandsskoðun eignar.
- Nr. 3. Afrit af Héraðsdómi í máli nr. E1257/2012.

Reykjavík, hinn 8. október 2014.

Virðingarfyllt,
f.h. matsbeiðenda,



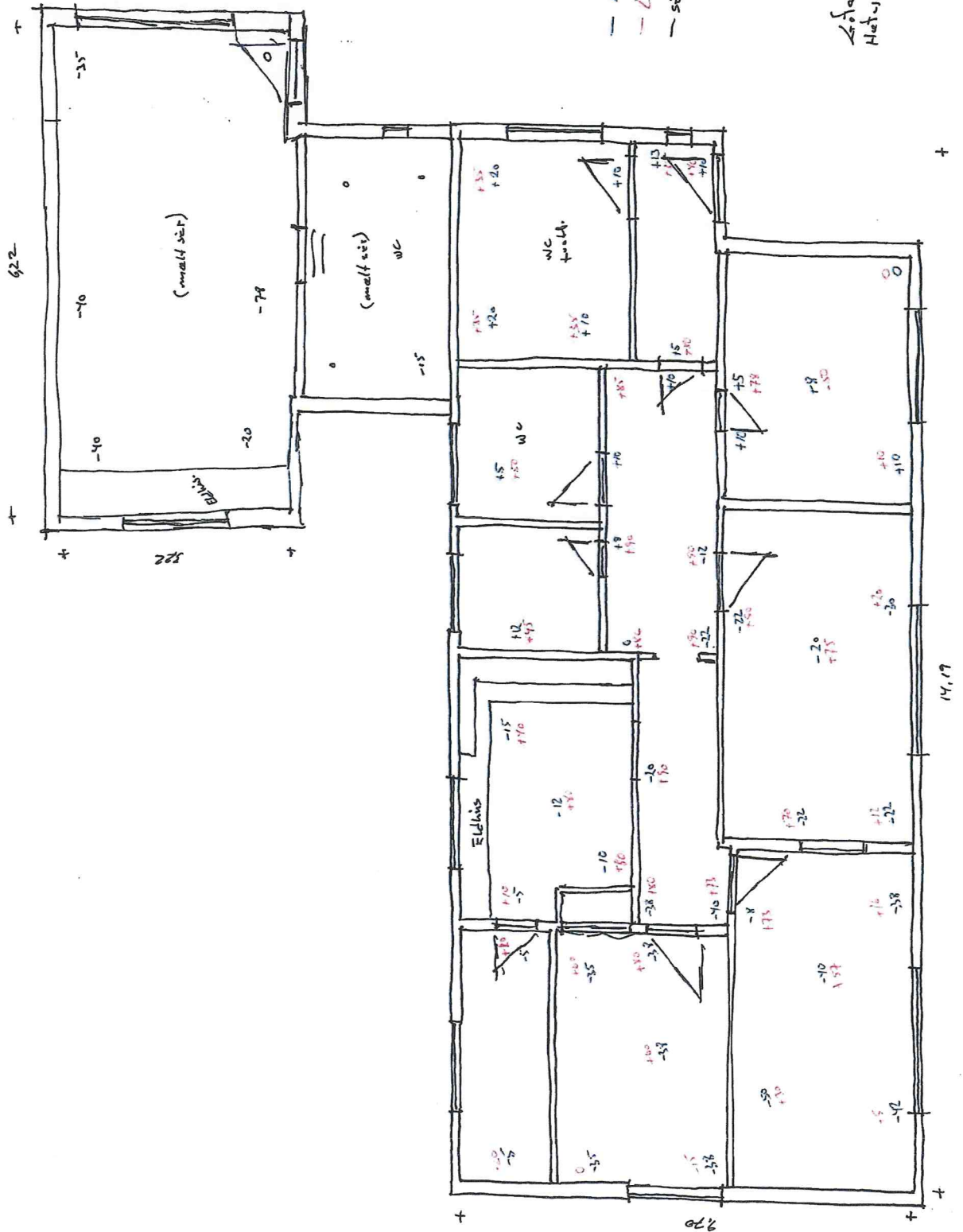
Sævar Þór Jónsson, hdl.

Til Héraðsdóms Reykjaness

Fylgiskjal 3

Golden 32 Gratebo
Hutchinson 15.1.15
AB

- löst
- löst
- sie meins.



Fylgiskjal 4



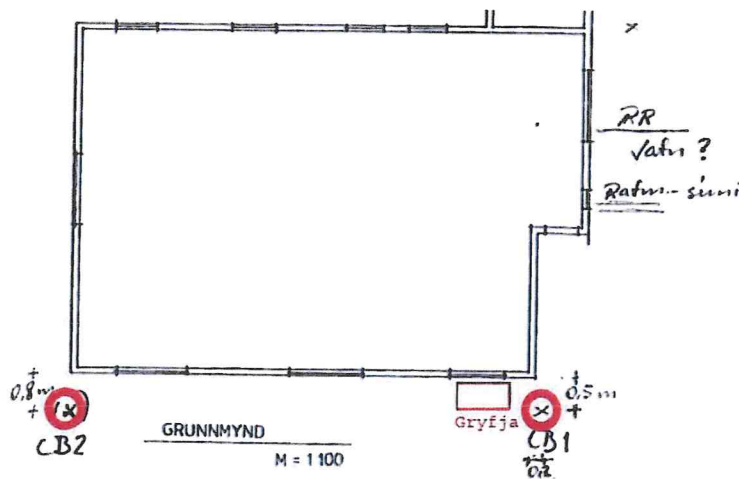
MANNVIT

Minnisblað

15.04.2015

Efni: Goðatún 32 – Rannsóknir á jarðvegi við sökkla.

Cobraboranir voru framkvæmdar og jarðvegssýni tekið þann 15.01.2015 við Goðatún 32. Staðsetningu prufugryfju og borhola má sjá á Mynd 1.



Mynd 1. Grunnmynd af húsi og staðsetning borhola og gryfju.

Framkvæmdar voru mælingar á rakastigi og glæðnitapi skv. prófunarstaðli ÍST EN 1744-1. Rakastig sýnisins mældist 264.4% og glæðnitap 35.7% að meðaltali. Glæðnitap gefur til kynna hversu stór hluti sýnisins telst til lífræns efnis þ.e. hlutfall þurrar þyngdar efnisins sem efnið léttist eftir að hafa verið lágmark 60 mín í háhitaofni við 950°.

Jarðvegssýnið var flokkað eftir skala Von Post sem hefur tíu flokka, frá flokk H1 til H10. Skallinn segir til um á hvaða stigi niðurbrot lífrænra efna er þ.e. í flokki H1 hefur ekkert niðurbrot átt sér stað og plöntuleifar eru greinilegar. Í flokki H10 er hinsvegar allt lífrænt efni niðurbrotið og ekki er hægt að greina plöntuleifar. Flokkunin byggir á útliti sýnis og hversu tær vökvi kemur úr sýninu þegar það er kreist ef hann er til staðar. Flokkunarkerfið er meðal annars notað af norsku vegagerðinni, Statens Vegvesen og má finna lýsingu þess í Handbók þeirra no R210 Laboratorieundersøkelser.

Sýnið er dökkbrúnt og trefjar mjög sýnilegar. Sýnið virðist ekki mjög rakt en þegar það er kreist lekur gruggugur ljós brúnn vökvi úr sýninu. Sýnið heldur formi sínu nokkuð vel þegar kreist er og lítið sem ekkert fer á milli fingranna sjá Mynd 4 og Mynd 5. Því er sýnið flokkað sem H3 á Von Post skala. Þetta bendir til þess að lítið niðurbrot á lífrænum efnum hafi átt sér stað.

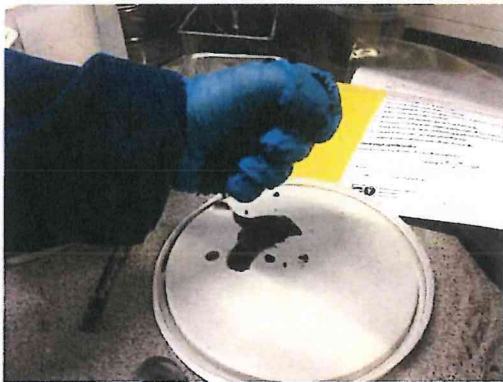
Við þurrkun lýsist sýnið og fær rauðbrúnan lit.



Mynd 2. Sýni.



Mynd 3. Sýni.



Mynd 4. Sýni kreist.



Mynd 5. Sýni kreist.



Mynd 6. Þurrkað sýni.



Tafla 1. Niðurstöður mælinga á rakastigi og glæðitapi.

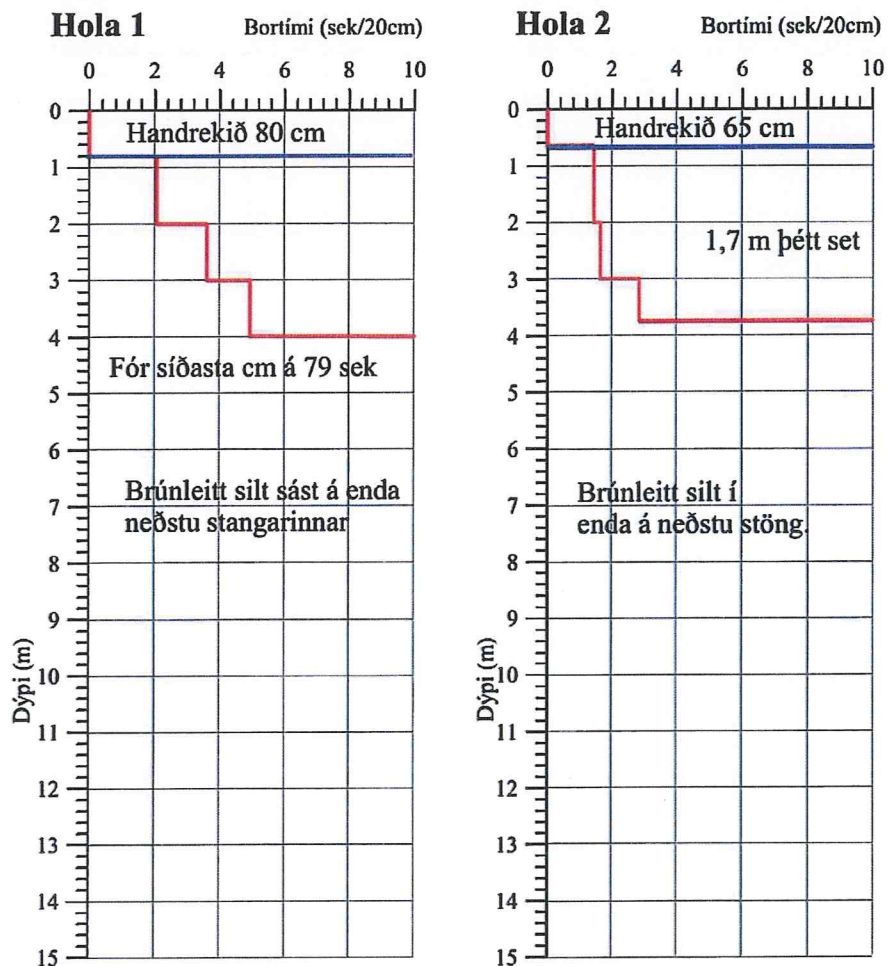
Dagsetning: 14.04.2015	Rakastig og glæðitap	 MANNVIT														
Verknúmer: 7 020 222																
Framkvæmd: GEJ																
Verkkaupi: Jórunn Halldórsdóttir																
<i>Upplýsingar um sýni:</i>																
Verk: Goðatún 32																
Sýni: Jarðvegssýni úr gyfju við SV húshorn																
Sýnataka: JH	Dags. sýnatöku: 15.01.2015															
Sýni vigtað við komu: -	Dags. móttakið: 15.01.2015															
Annað:																
Prófunarstaðall: ÍST EN 1744-1																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Sýni</th> <th>Rakastig [%]</th> <th>Glæðitap [%]</th> <th>Meðaltal [%]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Jarðvegssýni</td> <td>264,4</td> <td>35,4</td> <td rowspan="3">35,7</td> </tr> <tr> <td>Jarðvegssýni</td> <td>264,4</td> <td>35,3</td> </tr> <tr> <td>Jarðvegssýni</td> <td>264,4</td> <td>36,3</td> </tr> </tbody> </table>			Sýni	Rakastig [%]	Glæðitap [%]	Meðaltal [%]	Jarðvegssýni	264,4	35,4	35,7	Jarðvegssýni	264,4	35,3	Jarðvegssýni	264,4	36,3
Sýni	Rakastig [%]	Glæðitap [%]	Meðaltal [%]													
Jarðvegssýni	264,4	35,4	35,7													
Jarðvegssýni	264,4	35,3														
Jarðvegssýni	264,4	36,3														
Athugasemdir: _____ _____ _____																

Til að athuga þykkt lausra jarðlaga voru framkvæmdar tvær cobra boranir við NV og SV húshorn.

Borhraðaferla má finna á Mynd 7.

Borinn gekk mjög hratt og auðveldlega niður í báðum tilfellum eins og sjá má á ferlunum. Bordýpi í holu 1 er 4,0 m en 3,8 m í holu 2.

Báðar boranir stöðvuðust í brúnu silti.



Mynd 7. Borhraðafærslar Cobraborana.

Virðingarfyllst

Árný Jóna Þorláksdóttir
Byggingatæknifræðingur