

MÓTTEKIÐ

- 6. JÚNÍ 2018



BYGGINGAFULLTRÚI  
AKUREYRAR

## MATSGERÐ

Þingvallastræti 31  
600 Akureyri

Mál nr. M-6/2015



Matsmenn:

Jónas Vignir Karlsson  
Gunnar F. Gunnarsson  
febrúar 2016

## Efnisyfirlit

1	DÓMKVAÐNING MATSMANNA .....	5
2	ÖNNUR GÖGN .....	2
3	ALMENNT.....	3
4	MATSGERÐ .....	5
4.1	Umfjöllun og niðurstöður matsmanna .....	5
4.2	Matsfundir .....	6
	Matsliðir .....	11
5	Fylgiskjal 1 .....	18

Íslensk  
Landsbygðar  
Maðsbetóðum:

Íslensk  
Landsbygðar  
Maðsbetóðum:

Íslensk  
Landsbygðar  
Maðsbetóðum:

Vatnshópur

Kostnaðartíð:

Bjóntskráður

Heildarkostnaður kr.

Sambúið löstíðar

61

Frávarðarsíða

5.53.000 kr.

2.23.000 kr.

Íslensk 11-02-2016

Síða 1 af 1 Síðanum

Útgefarið af löstíðum

Löns 1 af 1 Löns

Útgefarið af löstíðum

Nánari upplýsingar eru meðal annars ófálagt um löstíðum. Þá er ófálgat að löstíðum eru ófálgar meðal annars.

## 1 DÓMKVAÐNING MATSMANNA

Fimmtudaginn 17. september 2015 var Jónas Vignir Karlesson byggingarverkfræðingur og Gunnar Fannberg Gunnarsson, byggingafræðingur og bípulagningameistari, dómkvaddir af Héraðsdómi Norðurlands eystra til þess að gera umbeðið mat vegna máls nr. M-6/2015 sem fjallar um fasteignina að Þingvallastræti 31, 600 Akureyri.

Matsbeiðni er fskj. 1 með matsgerð. Í henni er gerð grein fyrir því sem meta skal.

## 2 ÖNNUR GÖGN

Matsmenn sóttu teikningar fasteignar til byggingarfulltrúa og eru sem hér segir:

Nr. Heiti

### 1. Aðaluppdrættir

GRUNNMYND, ÚTLIT OG SNIÐ	Teikn. dagseett 12. febrúar 1942
GRUNNMYND – AFSTÖÐUMYND	Teikn. 1301 Samþykkt 10. janúar 1989
ÚTLIT - SNIÐ	Teikn. 1302 Samþykkt 10. janúar 1989

Aðrar teikningar voru ekki fyrir hendi. Teikningar nr. 1301 og 1302 voru gerðar vegna breytinga og viðbygginga (bilgeymsla og sólskáli) sem þá voru fyrirhugaðar. Bilgeymslan hefur ekki verið byggð.

Sérteikningar af fasteigninni eru ekki til hjá byggingarfulltrúa.

### 3 ALMENNT

Matsgerðin er unnin af Jónasi Vigni Karlessyni og Gunnari Fannberg Gunnarssyni að beiðni Héraðsdóms Norðurlands eystri við Hafnarstræti 107, Akureyri.

Við ástandsskoðun var beitt hefðbundnum aðferðum, farið var heildstætt yfir fasteignina þar sem ástand byggingahluta og virkni þeirra var metin ásamt því að lagt var mat á hvort sig eða skekkjur væru í gólfplötu og út- og innveggjum fasteignarinnar.

Þegar talað eru um endingartíma byggingarefna þá er átt við meðaltal og þær aðstæður sem skipt geta máli um endingu efna.

Skoðanir matsmanna eru mat þeirra á því ástandi sem þeir sjá.

## HELSTU UPPLÝSINGAR

### Almenn lýsing á eign

Byggingarár fasteignarinnar er 1942 skv. Þjóðskrá Íslands og síðari breytingar eru frá árinu 1989.

Íbúðarhúsið er timburhús á steyptum sökklum og með steyptri gólfplötu. Útveggir og innveggir eru úr timbri. Útveggir eru að innan ýmist panelklæddir eða klæddir spónaplötum. Þak er valmaþak úr timbri og klætt þakstáli.

Við síðari breytingar var ný gólfplata steypt ofan á þá sem fyrir var skv. upplýsingum frá Stefáni Ólafssyni líkt og fram kemur í fundagerð.

Sólskáli er með steyptum sökklum og steyptri flísalagðri gólfplötu. Útveggir eru úr timbri með stórum gluggaflötum. Klæðning utan á útveggi er með Steni-plötum og spónaplötum. Klæðning á útveggi að innan hefur verið fjarlægð. Veggur að íbúðarhúsi er með viðarklæðningu að hluta og flísalagt að hluta. Á milli burðarbita í þaki eru glærar plasteiningar eins og tíðkast í slíkum byggingum.

## 4 MATSGERÐ

Matsmenn byggja mat sitt á þeim gögnum sem liggja fyrir í málínu ásamt þeim upplýsingum sem fram komu við frumskoðun á fasteign og svo astur við vettvangsskoðanir ásamt gildandi teikningum frá embætti byggingafulltrúa Akureyrar.

Auk þess styðjast matsmenn við verðskrár, hefðir og reynslu varðandi verklegar framkvæmdir af sama meiði og sú framkvæmd sem er til umfjöllunar hér.

### 4.1 Umfjöllun og niðurstöður matsmannna

Vettvangsskoðun, umfjöllun og niðurstöður matsmannna um einstaka liði matsbeïðnarinnar verða teknir fyrir í þeiri röð er þar kemur fram. Til hagræðis eru spurningar í matsbeïðni birtar framan við umfjöllun hvers liðar fyrir sig.

Umfjöllun í matsliðum hér á eftir takmarkast við þá staði sem voru skoðaðir.

#### Skýringar við og á myndum:

1.3

I þýðir nr. matsliðar og 3 er nr. á mynd í matslið.

Ör bendir á hvar/hvernig mynd er tekin.

Rammi á að afmarka þann stað sem mynd var tekin, þegar þannig háttar á. Þess er oskað að matsmaður skoði og meti eignina að þingvallastræti 31, Akureyri, og kanni eftirfarandi atriði með tilliti til þess hvort um galla sé að ræða, orsök og afleiðingar, leiðir til úrbóta og kostnað við úrbætur. Á það við um alla matsliðina.

Er þess óskað að við matið, þ.e. við hvern einstaka matslið hér að neðan, verði höfð hliðsjón af gildandi lögum og reglugerðum, cinkum byggingarreglugerð, sem og samþykktum uppdráttum, stöðlum, áætluðum frágangi og góðum venjum við sambærilegar byggingarframkvæmdir:

## 4.2 Matsfundir

### Matsskoðun I

Matsmenn boðaðu til matsskoðunar að Þingvallastræti 31, Akureyri, mánudaginn 5. október 2015 kl. 13:00. Málsaðilum var tilkynnt um matsskoðunina í tólvupósti og móttaka þeirra skilaboða staðfest.

Viðstaddir matsskoðunina voru:

Nafn	Mættur fyrir
Lúðvík Bergvinsson hdl.	f.h. matsbeiðanda
Jónína Jónsdóttir	f.h. matsbeiðanda
Gunnar Sólnes hrл.	f.h. matsþola
Stefán Ólafsson	f.h. matsþola
Jónas Vignir Karlesson	matsmaður
Gunnar Fannberg Gunnarsson	matsmaður

Engar athugasemdir komu fram við upphaf matsfundar varðandi boðun matsfundar, né annað er málið varðar.

Matsmenn óskuðu eftir að lögmaður matsbeiðenda sendi þeim undirrituð gögn málsins. Lúðvík Bergvinsson hdl. sagði að þeim yrðu send sílik gögn en um er að ræða:

- a) Riftunaryfirlýsing
- b) Andmæli við riftun
- c) Kaupsammingur
- d) Gagntilboð
- e) Söluýfirlit

Við matsskoðun kom eftirfarandi fram:

Frá þeim tíma er kaupandi fékk eignina til umráða hafa gólfefni verið fjarlægð svo og innréttningar í eldhúsi og baði, veggur milli stofu/borðstofu og eldhúss og veggur milli stofu og herbergis í vesturhluta. Gólfplata hússins er steypt.

Samkvæmt upplýsingum Stefáns Ólafssonar var á gólfí i stofu/borðstofu upphækkað og afrétt parkettklætt timburgólf, í hjónaherbergi var svokölluð gólfifura og nýlegt parkett (um þriggja ára gamalt) var í eldhúsi. Gólfdukur var á gólfí þvottahúss.

Farið var yfir töluliði í matsbeiðni sem lagðir eru fyrir matsmenn til úrlausnar og er hér á eftir vísað til þeirra liða.

- 1) Matsmenn upplýstu að meint sig á gólplötu yrði mælt síðar, þar sem ekki reyndist unnt að fá mæliteki til verksins fyrir matsskoðun. Viðstaddir gerðu ekki athugasemdir við þetta, en óskað var eftir að lögmönnum matsbeiðanda og matsþola yrði gert viðvart með boðun. Sama gildir ef matsmenn telja sig eiga erindi á vettvang til fleiri athugana. Sjónrænt mat á ástandi gólplötu hússins er með þeim hætti að greinilega verður vart við hæðarmismun á plötunni þegar um hana er gengið. Platan er viða sprungin og margar sprungur eru stórar og víða  $\geq 2\text{mm}$ .

- 2) Hluti innveggja hefur verið fjarlægður, eins og áður er getið. Halla eða skekkjur á veggjum var ekki unnt að mæla við matsskoðun og verður það gert þegar meint sig á gólfplötunni verður mælt. Þessa verður einnig getið í boðun til lögmannna matsbeiðanda og matsþola. Jónína Jónsdóttir upplýsti að vestan húss hafi verið grafin um 2m djúp hola nærri sökklum án þess að þar fyndist fastur botn. Rekinn hafi verið niður járnteinn á allt að 3m dýpi og sama niðurstaða fengist.
- 3) Þegar innveggir að eldhúsi voru fjarlægðir var jafnframt hluti burðarbita og burðarsúlur undir honum fjarlægðar. Sjá mátti ummerki eftir burðarsúlurnar í gólfplötu hússins og greina mátti afsagaðan enda burðarbita við veggenda sem fjarlægður var. Ummerki um aðrar burðarbita eða burðarstoðir voru ekki sýnilegar.
- 4) Um tölvuliði 4) og 5) verður fjallað í matsgerð.

Viðstaddir yfиргáfu vettvang þegar farið hafði verið yfir áðurnefnda tölvuliði að undanskildum matsþola Stefáni Ólafssyni sem viðstaddur var frekari skoðun fasteignarinnar.

Stefán Ólafsson lýsir endurbótum á fasteigninni sem fram fóru um 1981-1982 þar sem sökklar hússins voru réttir af með því að brjóta rauf í gegnum botnplötu eignarinnar meðfram útveggjum ásamt því að fjarlægja jarðveg.

Sökklar fasteignarinnar á þessum tíma höfðu skekkst að því marki að þörf var á að rétta þá af þannig að bætt var við járnabindingu þvert yfir gólfplötu þar sem binding var rafsoðin saman fyrir miðju áður en steypt var ofan á eldri plötu.

Skipt var um hluta veggstoða í útveggjum vegna fúa á sama tíma.

Stefán Ólafsson yfírgaf vettvang eftir lýsingar á þeim úrbótum sem fram höfðu farið.

Matsmenn skoðuðu ástand veggja og glugga að utan er snertir hugsanlegt sig fasteignarinnar. Á nokkrum stöðum vantaði glerlista og sjá mátti fúa í glerlistum. Í stofuglugga við inngang í sólskála var vindingur í glugga eða klæðningu. Það verður nánar skoðað í næstu matsskoðun. Þá verður nauðsynlegt að tjúfa spónaplötolista í kverk við sólskála til frekari athugunar.

Fleira var ekki skráð við þessu matsskoðun sem lauk um kl. 15:00.

## Matsskoðun II

Matsmenn boðaðu til matsskoðunar að Þingvallastræti 31, Akureyri, fimmtudaginn 22. október 2015 kl. 10:00. Málsaðilum var tilkynnt um matsskoðunina í tölvupósti og móttaka þeirra skilaboða staðfest.

Viðstaddir matsskoðunina var:

Nafn	Mættur fyrir
Stefán Ólafsson	f.h. matsþola
Jónas Vignir Karlesson	matsmaður
Gunnar Fannberg Gunnarsson	matsmaður

Engar athugasemdir komu fram við upphaf matsfundar varðandi boðun matsfundar, né annað er málið varðar.

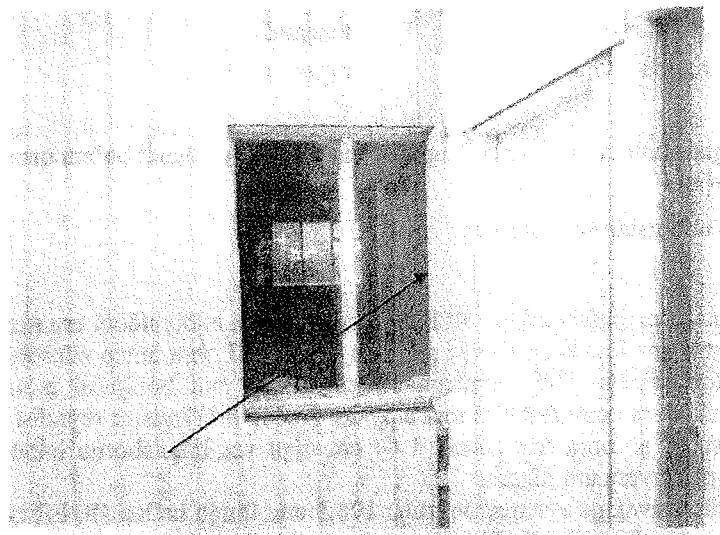
Eftirfarandi athuganir voru gerðar:

- 1) Matsmenn hallamældu gólf íbúðar og sólskála. Niðurstöður eru sýndar í matsgerð.
- 2) Matsmenn létu kjarnabora í gegnum gólfplötu í rými innan við sólskála, merkt „herb“ á teikningum. Eftir rúmlega 11 cm þorun datt borkjarni niður um 25-30 mm. Borkjarninn mældist 113 mm á þykkt. Neðan holrýmisins reyndist vera steypa og var ákveðið að bora enn frekar. Í 44 cm dýpt var kjarnaborun lokið og reyndist neðri kjarninn vera um 33 cm.
- 3) Halli innveggja var mældur með 178,5 cm. löngu hallamáli. Eftirfarandi niðurstöður fengust. Uppgefinn halli miðast við lengd hallamáls:

Staður	Halli að ofan
Austurveggur við bakdyr	Ekki merkjanlegt
Austurveggur í baði	Ekki merkjanlegt
Innveggur í baði að sólskála	Um 65 mm til suðurs
Herbergi við sólskála	Um 20 mm til suðurs
Innveggur í herbergi að stofu	Ekki merkjanlegt – smá bunga á vegg
Stofa – Suðurveggur	Bungar inn í miðju um 7 mm
Stofa – Vesturveggur	Bungar inn í miðju um 5 mm
Stofa – Innveggur að hjónaherb.	Ekki merkjanlegt
Innveggur – Hjónaherb./Eldhús	Ekki merkjanlegt
Hjónaherbergi – Vesturveggur	Halli inn að ofan 25 mm
Hjónaherbergi – Norðurveggur	Halli inn að ofan 20 mm (nv-horn)
Hjónaherbergi – Norðurveggur vegg)	Halli inn að ofan 30 mm (á miðjum
Hjónaherbergi – Norðurveggur	Halli inn að ofan 26 mm (na-horn)
Eldhús – Norðurveggur	Ekki merkjanlegt
Innveggur milli Eldh. og Herbergis	Ekki merkjanlegt
Herbergi norðan – Norðurv.	Bunga í miðju um 10 mm
Herbergi norðan – Norðurv. NA-horn	Halli inn að ofan 31 mm
ÞV/Herbergi norðan - Hurðargat	Ekki merkjanlegt
ÞV/Herbergi að sólskála - Hurðagat	Halli að ofan 15mm til vesturs

Hurðarop milli stofu og Herb við Sólsk.	Hallar niður til norðurs um 34 mm
Sólskáli - Austurveggur	EKKI merkjanlegt
Sólskáli - Suðurveggur - SA-horn	Hallar út að ofan um 14mm
Sólskáli - Suðurveggur í miðju	EKKI merkjanlegt
Sólskáli - Suðurveggur - SV-horn	EKKI merkjanlegt
Sólskáli - Vesturveggur	EKKI merkjanlegt
Sólskáli - Norðurveggur	EKKI merkjanlegt

- 4) Í kverk milli íbúðarhúss og sólskála við hurð á vesturhlíð sólskála var spónaplötubútur við glugga á stofu fjarlægður og umtmerki könnuð.



Mynd. Asynd að glugga þar sem sponaplasta var tekin frá vegna skoðunar.

Fleira var ekki gert á vettvangi.

Matsskoðun lauk um kl. 12:30

### Matsskoðun III

Matsmenn boðaðu til matsskoðunar að Þingvallastræti 31, Akureyri, þriðjudaginn 27. október 2015 kl. 10:00. Málsaðilum var tilkynnt um matsskoðunina í tölvupósti og móttaka þeirra skilabóða staðfest.

Viðstaddir matsskoðunina var:

Nafn	Mættur fyrir
Stefán Ólafsson	f.h. matsþola
Jónas Vignir Karlesson	matsmaður

Engar athugaseindir komu fram við upphaf matsfundar varðandi boðun matsfundar, né annað er málið varðar.

Ákveðið var að Gunnar F. Gunnarsson matsmaður myndi ekki mæta þar sem eingöngu var um sannprófun fyrri mælinga að ræða. Framkvæmdi Jónas V. Karlesson matsmaður eina atriðið sem á dagsskrá var, en það var sannprófun hallamælinga á gólfí.

Til þess verks var notað laser-mælitæki, eins og áður.

Matsskoðun lauk um kl. 11:00.

## Matsliðir

1) Þessi er ekki óskarð gulf fyrir heimildarmálarum. Hverri gölfplötum hússins var með óskarð mikið hafi verið og þessi mæringar eru ekki frá miðjum, eftir vinnu og óskarð.

### Við skoðun matsmannna kom í ljós:

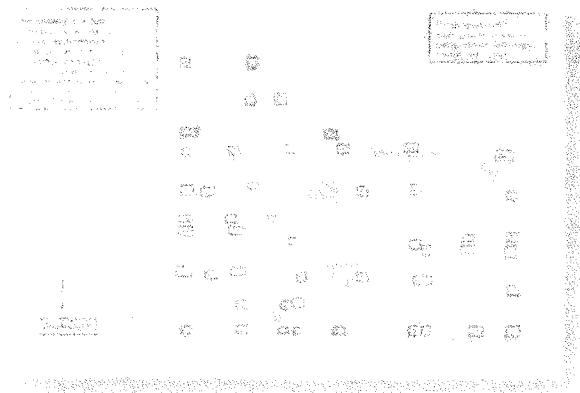
Við matsskoðun kom fram að matsþoli hafi steypt 15 cm. plötu yfir gólf til afréttunar á sökklum útveggja og gólfplötum.

Þeirri framkvæmd var lýst við matsskoðun. Gólfplata hússins er sigin og sprungur vegna sigs hennar verulegar.

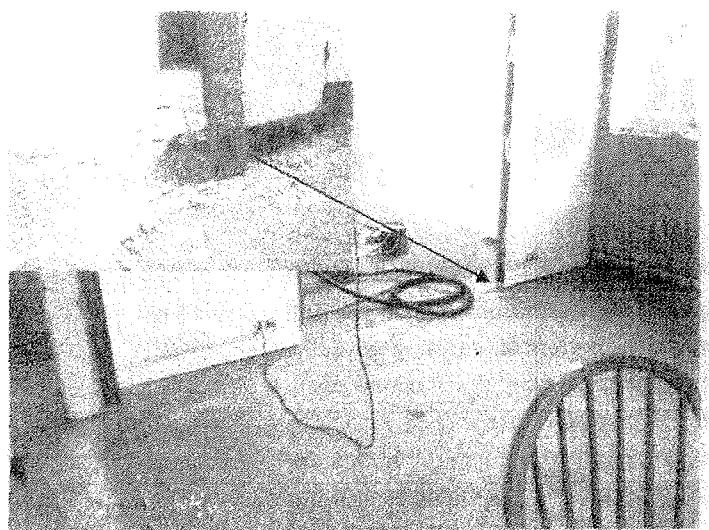
Verulegt mismunasig er á gólfplötunni, einkum í stofu þar sem mismunur á kóta plötu er mest um 8cm og einnig í hjónaherbergi. Á gólfí stofu var áður upphækkað timburgólf, sem hafði verið fjarlægt við matsskoðun.

Leiða má líkum að því að það timburgólf hafi verð sett til afréttunar á gólfleti. Á öðrum gólfplötum er einnig verulegt mismunasig og mældist allt að 3 cm í eldhúsi, 5 cm í „herbergi“ (alrými) að sólskála og herbergi í NA-hluta hússins. Í bakdyrainngangi/þvottahúsi hallar gólfþlótur skarpt að niðursfalli við tengigrind hitaveitu og er það eðlilegt að mati matsmannna.

Sig gólfplötum hússins er það mikið að innveggir hafa að hluta slitnað frá gólfplötum og skekkst (t.d. innveggur milli stofu og „herbergis“ að sólskála).



Mynd 1.1 Mynd hér að ofan sýnir mælingar sem framkvæmdar voru á gólfplötum fasteignarinnar



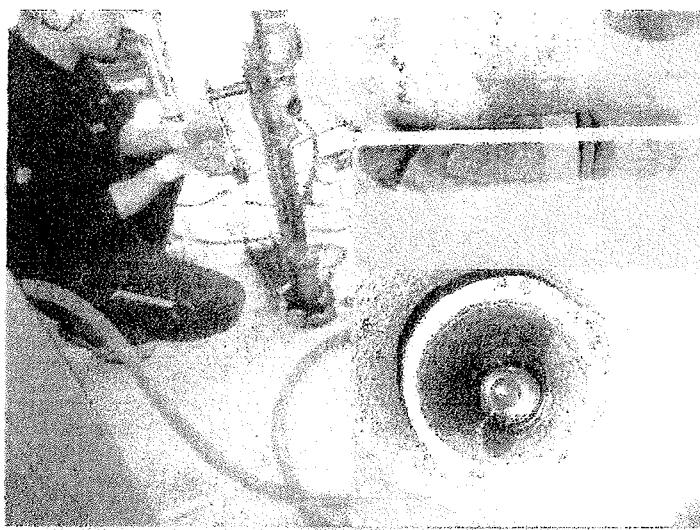
Mynd 1.2 Ásýnd að léttum vegg í stofu sem slitinn er frá gölfþlötu. Sjá má að ca. 2cm er frá gölfþlötu og upp að fótreim á léttum vegg.



Mynd 1.3 Ásýnd yfir stofurýni og eldhús.



Mynd 1.4 Við skodun mátti sjá sprungur viðsvegar í gólfsplótu fasteignarinnar



Mynd 1.5 Kjarnaborað var í gegnum gólfsplótu við inngang í garðskála til að staðreyna uppbyggingu og ástand gólfsplótu og undirlags.

### Niðurstaða matsmannna:

Matsmenn staðreyndu við skoðun að gólfsplata fasteignarinnar hefur sigið.

Það er mat okkar að ekki sé unnt eða hagkvæmt að rétta af gólfsplötu hússins.

Húsið er grundað á mýrarkennendum jarðvegi eins og er í þessum bæjarhluta. Dýpi á fastan botn er tölувert en ekki vitað með vissu hversu djúpt það er. Á þeim tíma sem húsið var byggt tilkaðist ekki að hafa jarðvegsskipti niður á fastan botn, heldur voru jarðvegsskipti mjög takmörkuð og einkum bundin við sökkla húss.

Grunnvatnsstaða, eða öllu heldur breytingar á grunnvatnsstöðu, réðu mestu um hvort og hve mikil sig yrði á grunni bygginga. Í tímans rás þegar byggingar aukast á svæðinu og í nærumhverfi lækkaði grunnvatnsstaða m.a. vegna fráveitukerfa. Þetta orsakaði sig í hverfinu almennt vegna samþjöppunar jarðvegs, sem gat leitt til sigs á byggingum hverfisins. M.a. af þessum sökum hafa gólfsplötur sigið meira en undirstöður og kemur fram í mismunasigi gólfsplötu. Álagsaukning á grunnplötur orsakar meiri samþjöppun á jarðvegi undir plötum og eykur sig. Vegna þessara aðstæðna má líkum að því leiða að afréttинг gólfsplötu með 15cm steyptri gólfsplötu, sem matsþoli framkvæmdi og fram kemur í lýsingu hér framar, hafi aukið enn frekar álag á jarðveg og valdið frekari sigi en áður var. Miðað við 15 cm þykka gólfsplötu, sem síðar var steypt, nemur álagsaukning um  $3.6 \text{ kN/m}^2$ . Heildarþykkt gólfsplötu hússins er þannig veruleg og ekki að undra að sig hafi orðið enn frekar en áður var. Af þessum sökum er afar líklegt að hækkun gólfsplötu í stofu með timburafréttingu hafi verið gerð til að „leiðrétt“ fram komið síðara sig. Enn má benda á að við kjarnaborun kom fram að holrúm er á milli eldri og síðari gólfsplötu. Hversu víða þetta er verður ekki fullyrt enn byggingarfraðileg rök hníga að því að það sé viðar. Við lagfæringar er að okkar mati afar mikilvægt að þess sé gætt að ekki verði álagsaukning á fyllingu undir húsinu. Vegna þessa teljum við nauðsynlegt að báðar gólfsplötur hússins verði fjarlægðar, jafnað verði í grunn með fyllingarefnini og sett þykkt einangrunarplast undir nýja steypta gólfsplötu. Einangrunin hefur tvíþætt gildi; hún einangrar gólfsplötu, minnkar hitatap úr húsinu auk heldur sem hún minnkar enn frekar álag á grunn og ekki síst er um ódýrarí framkvæmd að ræða en að nota einvörðungu fyllingarefnini.

Að mati matsmannna er vart um annað að ræða, til lagfæringa á þessum ágöllum, en að fjarlægja innveggi hússins, aftengja lagnakerfi og brjóta upp og fjarlægja efri og neðri gólfsplötu þar sem það er okkar mat að ekki sé unnt né hagkvæmt að rétta af nýverandi gólfsplötu fasteignarinnar. Endurgera skal innveggi og tengja lagnakerfi líkt og áður var. Reiknð er með nýjum gólfsfnum í líkingu við það sem fyrir var og máilun á öllum veggjum innanhúss. Ekki er tekið mið af uppsetningu innréttингa eða annarra muna sem ekki er hægt að leggja mat á út frá fyrirliggjandi gögnum þar sem búið var að fjarlægja innréttингar þegar matsfundur fór fram.

Kostnað vegna ofangreindra endurbóta er tilgreindur undir tölulið 4).

3) Þessi mynd sýnir ófengilegum endurgerðum. Þessi endurgerðir eru ófengilegir vegar og ófengilegir veggir. Þessi endurgerðir eru ófengilegir veggir og ófengilegir veggir.

#### Niðurstaða matsmanna:

Áhrif sigs á gólfí hefur ekki haft teljandi áhrif á inn- og utveggi ef undan er skilinn innveggur „herbergis“ (alrými að sólskála) er snýr að stofu og gangi. Sá veggur er slitinn frá gólfí, hann er verulega skakkur og rifinn.

Þessi veggur þarfust endurgerðar.

Um aðra veggir gildir að frávik frá lóðréttu máli eru ekki meiri en svo að þau má telja „eðlileg“ þegar tekið er tilhít til aldur húss og byggingarlags.

Kostnaður vegna ofangreindra endurbóta er innifalinn í endurbótum vegna liðar 1) hér að framan og kemur fram í kostnaðarmati í tölulíð 4) hér á eftir.

3) Þessi mynd sýnir ófengilegum endurgerðum. Þessi endurgerðir eru ófengilegir vegar og ófengilegir veggir.

#### Niðurstaða matsmanna:

Við matsskoðum höfðu burðarsúlur undir þakvirki milli stofu og eldhúss verið fjarlægðar.

Skekksjó hefur komið fram í burðarsúlu undir stálbita ofan veggjarr milli þvottahúss og baðherbergis/herbergis. Að okkar mati er eðlilegt að burðarsúlur sem hafa verið fjarlægðar verði endurgerðar, m.a. til að breyta ekki burðarvirki þakvirkis sem sýrir var.



Mynd 1.5      Burðasúlur milli eldhúss og stofu hafa verið fjarlægðar, sjá má upprunalegt skipulag a mynd hér að ofan

Við þessa endurgerð og endurgerð veggja, sbr. lið 1) verður unnt að leiðréttu þá skekkju á burðarstoð undir stálbita, sem áður er minnst á.

Kostnað vegna ofangreindra endurbóta er tilgreintur undir tölulíð 4)

## Niðurstaða matsmanna:

Um ástand og útlit fasteignarinnar á þeim tíma sem var við kaup á henni geta matsmenn ekki fullyrrt, þar sem rif og annar undirbúningur að endurbótum var hafinn þegar matsskoðun fór fram.

Má þar nefna að búið var að fjarlægja „falskt“ gólf (upphækjun) í stofu, fjarlægja burðarstöðir undir þakvirki, sbr. liður 3) ásamt innréttungum í eldhúsi. Auk heldur er afstætt hvers matsþeiðandi verður áskynja við skoðun á svo gamalli fasteign og hvaða væntingar hann gerir til hennar með tilliti til endurbóta, sem hann hyggst gera, ef af kaupum verður.

Í neðangreindu kostnaðarmáli hafa matsmenn áætlað kostnað við endurbætur við að koma fasteigninni í samt lagi.

Samantök kostnirðar	Eftirlit tekjulega	Vinnu á verklæði	Uppdróð ogð vsk.
Málskrif n. 4	Verðudur kostnadr vegna endurhöldu		
Kostnadr samtals með vsk.	2.710.000 kr.	5.070.000 kr.	7.780.000 kr.
Kostnadr samtals án vsk.	2.195.484 kr.	4.088.710 kr.	6.274.194 kr.
Ofyrirvænt um 10%	220.000 kr.	430.000 kr.	650.000 kr.
Ferðingreiddar vsk af vinnu á staðnum 60%		846.778 kr.	
Samtals	2.930.000 kr.	5.500.000 kr.	8.430.000 kr.

#### Matsliður nr. 4 Áætlaður kostmaður vegna endurhóta.

<b>Verkþáttar</b>	<b>Eftir og gefjaleiga</b>	<b>Vinnu á verkstað</b>	<b>Upphæð með vsk</b>
Gérð og rekstur nöstrauða	50.000 kr.	150.000 kr.	200.000 kr.
<b>Rif og fórgun</b>			
Raf á líttum vegjum	14.000 kr.	117.000 kr.	151.000 kr.
Styrkangar undir þaksperrur	20.000 kr.	80.000 kr.	100.000 kr.
Hreinkortefelo tekni frá	- kr.	60.000 kr.	60.000 kr.
Lagur neyski og hítalagur tiltegndar	10.000 kr.	60.000 kr.	70.000 kr.
Ritlögur alcregðar	- kr.	60.000 kr.	60.000 kr.
Náhverfi húða	- kr.	75.000 kr.	75.000 kr.
Elli og náðin golfplata spjarkegg	850.000 kr.	2.550.000 kr.	3.400.000 kr.
<b>Endurhæfslur</b>			
Fylling og þjóðpunn	50.000 kr.	100.000 kr.	150.000 kr.
Heiningar um óvinnuðu bopæðtu	170.000 kr.	255.000 kr.	425.000 kr.
Tengingar neysla hítalagna	10.000 kr.	105.000 kr.	115.000 kr.
Tengingar raflagsa og endurhæfslu í líttu veggi	75.000 kr.	210.000 kr.	265.000 kr.
Gölfþíða steypi og jármáð	546.000 kr.	504.000 kr.	1.050.000 kr.
Burðasíður konarð fyrir	32.000 kr.	120.000 kr.	152.000 kr.
Gölflefi, parket og flísar á votrymum	588.000 kr.	378.000 kr.	966.000 kr.
<b>Hreinlastæki</b>			
Uppsetning brekketafelokja	15.000 kr.	56.000 kr.	71.000 kr.
Uppsetning málbarða	10.000 kr.	70.000 kr.	80.000 kr.
<b>Undirvinnum og nálinum</b>			
Undirvinnum og nálinum	270.000 kr.	120.000 kr.	390.000 kr.
<b>Sámsíða með vsk.</b>	<b>2.710.000 kr.</b>	<b>5.070.000 kr.</b>	<b>7.780.000 kr.</b>

Metinn kostnaður í matsgerð innifelur allan kostnað verktaka við að vinna viðkomandi verklið og innifelur virðisaukaskatt. Miðað er við að verkið sé unnið í einum áfanga og sé unnið af faglærðum mönnum með aðstoðarmönnum. Tekið er tillit til umfangs verkliða og aðstæðna á verkstað.

Metinn kostnaður er á verðlagi í janúar 2016.

http://www.bingvallastræti.is/maðrinn-á-matsskoðunum/maðrinn-á-matsskoðunum-31/

Þetta er ófyrirvara um að ónnur atriði en umbeðin voru í matsbeiðni. Þótt ónnur atriði hefur verið ófyrirvara um, eru ónnur atriði ekki ófyrirvara um. Þótt ónnur atriði hefur verið ófyrirvara um, eru ónnur atriði ekki ófyrirvara um.

### Njóurstæða matsmanna:

Ekki voru skoðuð önnur atriði en umbeðin voru í matsbeiðni.

Matsmenn telja ekki aðra ágalla á fasteigninni, sem leíða má af sigi á gólfplötu, en það sem komið hefur fram hér framar. Ágallar utanhúss, sem skráðir voru við matsskoðun I. snerta ekki sig gólfplötu hússins né annað sem óskað er mats á og eru auk heldur þess eðlis að þeir eru greinilegir við sjónræna skoðun. Þar sem þau atriði eru utan matsbeiðni verður ekki fjallað um það hér.

http://www.bingvallastræti.is/maðrinn-á-matsskoðunum/maðrinn-á-matsskoðunum-31/