

**Gafl**  
**801 Selfossi**

**Tjónsnúmer: 14937**

**Jarðskjálfti 29. maí 2008**

**Tjónamat**

---

**Matsmenn:**  
**Auðunn Elíson**  
**Jens K. Bernharðsson**

---

## Almennt

Samkvæmt 11. grein reglugerðar nr. 83/1993 um Viðlagatryggingu Íslands (VÍ) sem sett er með stoð í 2. mgr. 15. gr. laga nr. 55/1992 um VÍ „skal stofnunin gera ráðstafanir til að skoða og meta tjón og til þess skal hún kveðja hæfan og óvilhallan matsmann eða menn“.

Viðlagatrygging Íslands hefur kvatt til matsmennina Auðunn Elíson, byggingafræðing og húsasmíðameistara og Jens K. Bernharðsson B.Sc, byggingafræðing og húsasmíðameistara, til að skoða og meta fasteignir að Gafli, 801 Selfossi.

Um er að ræða meint tjón vegna jarðskjálftanna á Suðurlandi í maí 2008 og viðbót við tjónamatið frá 2000.

Tjónaskoðun fór fram 15. nóvember 2011 og var tjónþoli viðstaddur skoðun. Teknar voru ljósmyndir og gólf og loft hæðarmæld. Hvorki voru framkvæmdar rannsóknir né prófanir þar sem eingöngu var stuðst við sjónskoðun. Áður höfðu Auðunn Elíson og Freyr Jóhannesson skoðað íbúðarhúsið. Sú skoðun fór fram 10. júlí 2003 og var Magnús Kristinsson viðstaddur.

Fyrsta skoðun eignarinnar fór fram 22. janúar 2001 og voru matsmenn þeir Njörður Tryggvason og Jóhannes Ingibjartsson. Eiríkur K. Eiríksson tjónþoli og þáverandi eigandi eignarinnar var viðstaddur skoðun. Eiríkur K. Eiríksson samþykkti tjónamat þann 5. febrúar 2001 fyrir íbúðarhús, mhl. 05 og 06.

Magnús Kristinsson nefndi við matsmenn að Oddur Hjaltason hjá Línuhönnun og ráðgjafi tjónþola fyrir sveitafélögin hafi skoðað íbúðarhúsið eftir að Auðunn og Freyr skoðuðu það í júní 2003.

## Lýsing eignar

Gafli er skráð hjá Þjóðskrá Íslands með fastanúmer 220-1279 með 13 matshlutum og 220-1281 sem er íbúðarhúsnæði. Tjónþoli vísaði matsmönnum á meintar skemmdir í íbúðarhúsnæði og vélaskemmu sem er matshluti 06. Íbúðarhúsnæðið er skráð hjá Þjóðskrá Íslands 120,8 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarár 1953. Húsið er einlyft en samkvæmt eiganda þá var upprunalega húsið mun eldra en segir í skráningu Þjóðskrá, en byggt var við húsið um 1970.

Véla/verkfærageymsla er skráð hjá Þjóðskrá Íslands 120 m<sup>2</sup> að stærð og byggingarár 1982. Húsið er stálgrindarhús með steyptri botnplötu.

## Tjónslýsing

Eins og fram kemur hér að ofan þá skoðuðu matsmennirnir Njörður Tryggvason, verkfræðingur og Jóhannes Ingibjartsson, byggingafræðingur, eignirnar að Gafli vegna skemmda eftir jarðskjálftana 17. og 21. júní 2000. Þáverandi eigandi eignarinnar að Gafli tilkynnti tjón á eignum sínum og vísaði matsmönnum á skemmdir í útihúsum og á hitakút í íbúðarhúsi. Tjónþoli samþykkti tjónamat þann 5. febrúar 2001 fyrir matshluta 02 íbúðarhús, 05 geymsla/hesthús og 06 hlaða.

Þann 9. júlí 2003 fá matsmennirnir Freyr Jóhannesson og Auðunn Elíson beiðni frá Viðlagatryggingu Íslands um að skoða eignina aftur. Í beiðni kemur fram að „íbúðarhús er sagt með verulegum skemmdum og útihús“. Eigendaskipti höfðu orðið á eigninni en kaupsamningur var undirritaður 11. júní 2003.

Eins og greint er frá hér að framan þá skoðuðu Freyr og Auðunn eignina þann 10. júlí 2003 og var þá eingöngu rætt um meint tjón á íbúðarhúsi. Við skoðun og mælingar kom fram að húsið er sigið í miðju og er hæðarmunur mestur 84 mm. Húsið ber merki þess að vera sigið og þessi skekkja er bæði greinileg og sjáanleg. Þegar húsið var skoðað var búið að rífa niður allar innréttingar og flota í hluta af gólfi. Að sögn Magnúsar þá var einnig rífin niður klæðning á veggjum. Þar sem búið var að rífa niður áður nefnt gerði það matsmönnum erfitt um vik að meta hvort að umrætt sig hafi verið til staðar fyrir skjálftana eða verið af völdum skjálftanna.

Auðunn Elíson hafði samband við matsmenn er skoðuðu tjónið 22. janúar 2001 og spurðist fyrir um hvort íbúðarhús hafi verið skoðað á þeim tíma. Eins og kemur fram í matsgerð þeirra þá vísaði tjónþoli þeim á hitakút er hafi losnað frá og skemmst, aðrar skemmdir á íbúðarhúsi voru ekki tilkynntar.

*Þegar var búið að rífa plötur af vegg sást meir tjón*

Samkvæmt frásögn Magnúsar hafði Oddur Hjaltason, tæknifræðingur, sem þá var starfsmaður Línuhönnunar, skoðað húsið sem ráðgjafi tjónþola á jarðskjálftasvæðinu. Undirritaður man vel eftir að Oddur hafi komið að málinu eftir að Freyr og undirritaður skoðuðu eignina 2003.

Undirritaður ræddi við Odd Hjaltason í desember 2011 og aftur í byrjun janúar 2012 og spurðist fyrir um aðkomu hans að málinu. Odd rak minni til þess að hafa skoðað eignina að viðstöddum Magnúsi en Magnús hafi óskað eftir að hann kæmi að málinu. Oddur hafði síðan skoðað húsið og í framhaldi bent tjónþola á að hafa samband við sveitafélagið ef óskað væri eftir að hann kæmi frekar að málinu.

Tjón er stofnað hjá Viðlagatryggingu í nóvember 2009 vegna jarðskjálftans í maí árið 2008.

Auðunn Elíson og Jens K. Bernharðsson skoðuðu íbúðarhúsið og vélageymslu þann 15. nóvember 2011. Gólfplata íbúðarhúss var hæðarmæld sem og loft. Hæðarmælingar sýna að ekki er alfarið samhengi milli halla á gólfi og lofti þó að í flestum tilvikum sé ekki mikið ósamræmi.

Ef hæðarmæling sem gerð var við skoðun 2003 og mæling sem gerð var 2011 eru bornar saman kemur í ljós að ekki er umtalsverður munur þar á. Ljóst er með hliðsjón af samanburði mælinga að ekki hafi verið mikil hreyfing á húsinu frá því það var fyrst mælt. Ekki er að sjá skemmdir á veggjum eða klæðningum sem gerðar voru eftir að nýr eigandi kemur að húsinu.

Var það mat Freys og undirritaðs eftir skoðun 2003 að þar sem 3 ár voru liðin frá meintum tjónsdegi og ekki hafi verið tilkynnt frekara tjón en gert var árið 2000, mætti telja að þessi mikla skekkja í húsinu hafi verið til staðar. Fráfarandi eigandi hafi ekki tilkynnt um skemmdir á íbúðarhúsi að öðru leyti en því að hitakútur hafi fallið niður.

Við skoðun á íbúðarhúsinu í nóvember 2011 kom ekkert fram sem benti til þess að aðstæður hefðu breyst frá því húsið var skoðað 2003. Er það mat undirritaðs að ekki hafi komið til skemmdir af völdum jarðskjálftans í maí 2008.

Matsmönnum var vísað á sprungur í gólfi matshluta 10, véla/verfærageymslu. Sprungur eru víða í steyptri plötu hússins en mestar eru þær rétt innan við innkeyrsluhurð. Erfitt var að greina allar sprungur í gólfinu vegna véla og búnaðar sem var í húsinu og ekki gott að sjá hvort að hér hafi verið sprungur sem hafi getað myndast vegna jarðskjálftans 2008. Lega þeirra sprungna sem sáust er með

þeim hætti að telja verður líklegt að þær hafi komið til vegna rýrnunar og álags á plötuna vegna þunga sem á henni hvílir. Þær sprungur sem eru rétt innan við innkeyrsluhurð bera þess merki að þær séu tilkomnar vegna þunga véla sem ekið er á gólfinu og á það einnig við um sprungunet innar í húsinu. Alþekkt er að steiptar plötur springa vegna rýrnunar steinsteypu og geta slíkar sprungur komið fram á löngum tíma. Til að koma í veg fyrir að steipt mannvirki springi þarf að gera rástafanir í bendingu mannvirkisins. Slíkt hefur ekki verið gert og ólíklegt að uppbygging burðarlags fyrir plötu og platan sjálf hafi verið hönnuð fyrir umferð jafn þunga véla og eru í húsinu.

Af framangreindu ástæðum er það mat undirritaðs að sprungur þær sem tjónþoli vísaði matsmönnum á séu ekki af völdum jarðskjálftans í maí árið 2008.

## Niðurstaða

Er það mat matsmanna að sig á íbúðarhúsi hafi verið til komið fyrir jarðskjálftana í júní árið 2000 og að engar umtalsverðar breytingar hafi orðið á eigninni við jarðskjálftann í maí árið 2008.

Er það mat matsmanna að þær sprungur sem vísað var á í véla/verkfæragæmslu hafi myndast vegna rýrnunar og vegna þunga/álags véla á plötunni.

## Yfirlýsingar

Matsmenn lýsa því yfir að við gerð þessa mats hefur verið fylgt viðurkenndum matsaðferðum og matið unnið samkvæmt vottuðu verklagi (ISO 9001:2000) og verklagsreglum Viðlagatryggingar Íslands fyrir tjónamöt. Matsmenn hafa hvorki vensl né persónuleg tengsl við tjónþola.

Reykjavík 16. janúar 2012



Auðunn Elíson



Síð útskýringar á bakhlið

# FASTEIGNAMAT RÍKISINS

BORGARTÚNI 21 - SÍMI 614211 - FAX 614636  
105 REYKJAVÍK

## Upplýsingar um nýjar og breyttar fasteignir

Heiti sveitarfélags *Villingarhöfðsbir.* Nr. svf. 1-4

L58

Heiti lóðar <i>Gatl.</i>	Lóðarnúmer/Staðgr. <i>00030000</i>	5-12 Þjóðskrárnúmer lóðar	Stærð (ferm. m/aukast.) 62-68
-----------------------------	---------------------------------------	---------------------------	----------------------------------

### Matshluti - heiti

Nr. mhl. 13-14 <i>02</i>	Heiti matshluta <i>Íbúðarhlú</i>	15-35 Þjóðskrárnúmer matshluta 36-46	Tegund framkvæmdar
-----------------------------	-------------------------------------	---	--------------------

### Lýsing matshluta

<p><b>21 Byggingastig</b> Dags. 17-19 B.st. 1-3 73-78 B.st. 4-9</p> <p><input type="checkbox"/> 1 Byggingar- og framkv. leyfi _____</p> <p><input type="checkbox"/> 2 Undirstöður _____</p> <p><input type="checkbox"/> 3 Burðarvirki reist _____</p> <p><input type="checkbox"/> 4 Fokh. bygging _____</p> <p><input type="checkbox"/> 5 Tilb. til innr. _____</p> <p><input type="checkbox"/> 6 Fullg. án lóð.frg. _____</p> <p><input type="checkbox"/> 7 Fullg. notaein. _____</p> <p><input type="checkbox"/> 8 Tekið í notkun <i>1953</i></p> <p><input type="checkbox"/> 9 Leyfi útrunnið _____</p>	<p><b>18 Efni útveggja</b></p> <p><input type="checkbox"/> 1 Steypt _____</p> <p><input type="checkbox"/> 2 Holsteinn _____</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 3 Mátsteinn _____</p> <p><input type="checkbox"/> 4 Forsteypt _____</p> <p><input type="checkbox"/> 5 Tímur _____</p> <p><input type="checkbox"/> 6 Stál _____</p> <p><input type="checkbox"/> 7 Steypt + tímur _____</p> <p><input type="checkbox"/> 8 Steypt + hlaðið _____</p> <p><input type="checkbox"/> 9 Steypt + málmur _____</p> <p><input type="checkbox"/> <i>Gjaldsejx</i></p>	<p><b>79 Tegund húss</b></p> <p><input type="checkbox"/> Einbýlishús E</p> <p><input type="checkbox"/> Sambýlishús F</p> <p><input type="checkbox"/> Bílskúr B</p> <p><input type="checkbox"/> Versl./skrifst. H</p> <p><input type="checkbox"/> Iónaðarhús H</p> <p><input type="checkbox"/> Annað Hvað? _____</p> <p><b>24 Afstaða</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 1 Sérstætt</p> <p><input type="checkbox"/> 2 Miðja</p> <p><input type="checkbox"/> 3 Endi</p>
<p><b>Stærð matshluta</b></p> <p>19-20 Fj. fasteigna <i>01</i> 21-22 Fj. hæða <i>01</i></p> <p>63-67 Brúttórúmm. (m<sup>3</sup>) <i>399.</i></p> <p>59-62 Meðalum. (m) <i>48.4</i> 68-70 Meðalh. (m) <i>3.30</i></p>		

### Einingarstærðir og eigendur

15-16 Númer hæðar	17-18 Númer einingar	19-20 Tenging	22-23 Notkun	63-67 Fl.mál einingar (m <sup>2</sup> m/aukast.)	68-70 Fl.mál svala (m <sup>2</sup> m/aukast.)	37-53 Nafn eiganda	29-36 Kennitala
<i>01</i>	<i>01</i>			<i>120.8</i>	.	<i>Eiríkur H. Eiríksson</i>	<i>50326 2629</i>

L68 ▶

### ÚTFYLLIST AF FMR

L58		51-57		58	59	60	61	
49		Mat lóðar		M	E	U	S	
Noik								
<b>Fyrir forskrá</b>								
15-16	18-19	22-23	24	25-26	27	28	29	30-32
Nr. samb.	Notkun	Fj. faste	Fj. kj.	Fj. hæða	Pakt.	Pakf.	B. efni	Teg. frk.
17		33-38		39-43		44-48		49-53
Nr. áfng.		Dags.		Rúmmál		Fim. hæða		Fim. kj.
<b>Fyrir lölvurifun</b>								
AL	AM	A	E	EI	FOR			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

### Undirskriftir

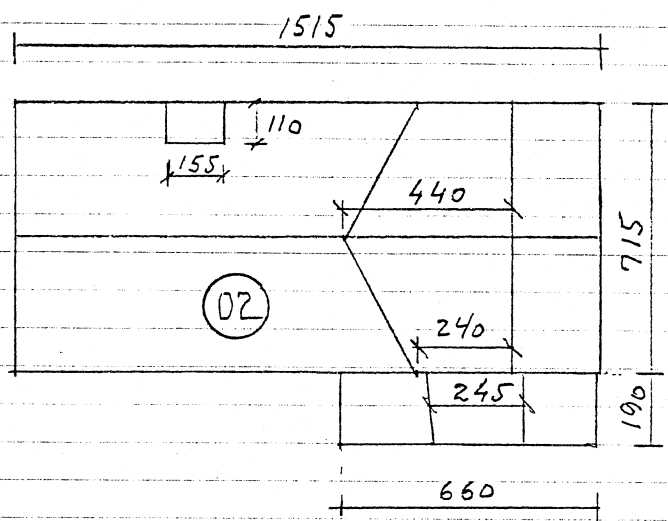
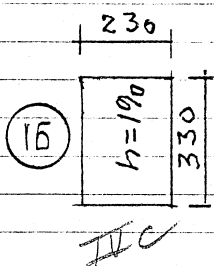
<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%;"></div>	
73-78 dagsetning	
<i>Pok 195</i>	
Staður og dagsetning	
<i>Eiríkur H. Eiríksson</i>	
Undirskrift sveitarfélags	
Móttekið af FMR	
32-33 FMR	

Skiptgöð reitt útfyllist af FMR

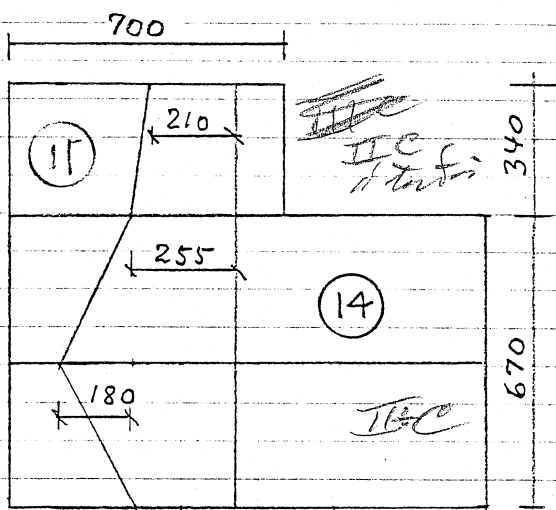
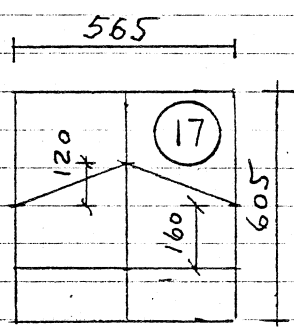


GAPL

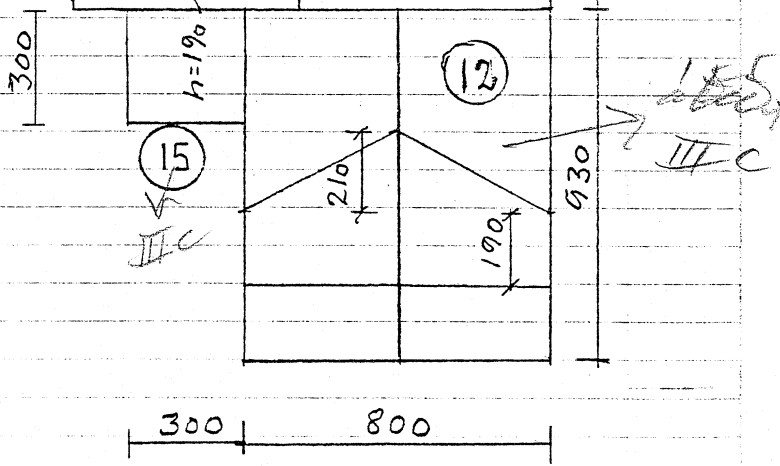
G.G og S.G.



103.3  
12.5



~~IIC~~  
IIC  
IIC



125  
IIC

