

Brunabótamat 2015

September 2015

Útgefandi:

Þjóðskrá Íslands

Borgartúni 21, 105 Reykjavík

1. prentun september 2015

Prentun: Prentsmiðjan Leturprent ehf

Ritið er á vefsíðu Þjóðskrár Íslands

ISSN 2298-3287 (prentuð útgáfa)

ISSN 2298-3295 (rafræn útgáfa)

Efnisyfirlit

1	Inngangur	7
2	Fræði og forsendur	8
2.1	Brunabótamat	8
2.2	Endurstofnverð	8
2.2.1	Aðferðir	8
2.2.2	Hvað er innifalið í endurstofnverði	9
2.3	Afskrifað endurstofnverð	10
2.3.1	Efnisleg hrörnun	11
2.3.2	Úrelding	16
2.4	Matsaðferðir Þjóðskrár Íslands	18
3	Kostnaðarmat	20
3.1	Reiknilíkön	20
3.2	Frumþættir (efnis-, vinnu- og vélaliðir)	22
3.3	Einingaverð byggingarhluta	24
3.4	Skipting sameignarkostnaðar	28
3.5	Einbýlishús í kostnaðarmati	29
4	Vélmat	40
4.1	Fjölbýlishúsamódel	40
4.1.1	Undirbygging	41
4.1.2	Yfirbygging	41
4.1.3	Frágangur ytri byggingar	43
4.1.4	Innréttingar	44
4.1.5	Útbúnaður	45
4.1.6	Ytri frágangur	46
4.1.7	Ýmiss kostnaður	47
4.1.8	Fjármagnskostnaður	47
4.1.9	Viðmiðunarlíkan fyrir fjölbýlishús í vélmati	47
4.2	Einbýlishúsamódel	48
4.2.1	Undirbygging	49
4.2.2	Yfirbygging	49
4.2.3	Frágangur ytri byggingar	50
4.2.4	Innréttingar	51
4.2.5	Útbúnaður	52
4.2.6	Ytri frágangur	52
4.2.7	Ýmiss kostnaður	52
4.2.8	Fjármagnskostnaður	53
4.2.9	Viðmiðunarlíkan fyrir einbýlishús í vélmati	53
4.3	Bílskúramódel	54

4.3.1	Undirbygging	55
4.3.2	Yfirbygging	55
4.3.3	Frágangur ytri byggingar	56
4.3.4	Útbúnaður	57
4.3.5	Ýmiss kostnaður	58
4.3.6	Álag á vélmat bílskúra	58
4.3.7	Viðmiðunarlíkan fyrir bílskúra í vélmati	58
4.4	Gæðastuðlun í vélmati	59
5	Handmat	66
6	Niðurstöður	67
6.1	Endurstofnverð	68
6.1.1	Breytingar á virðisaukaskatti í útreikningum	68
6.1.2	Kostnaðarmat	69
6.1.3	Vélmat	71
6.1.4	Handmat	73
A	Frumþáttarverð	74
B	Byggingarhlutar	85
C	Líftími byggingarhluta	93
D	Skráningartafla	105
E	Magntöluformúlur byggingarhluta	107
F	Meðalfermetraverð	115
G	Niðurstöður mats	117
H	Niðurstöður mats (endurstofnverð)	121
I	Niðurstöður mats (afskrifað endurstofnverð)	125
J	Lög nr. 48/1994 um brunatryggingar	129
K	Reglugerð um lögboðna brunatryggingu húseigna	132

Töfluskrá

1	Matsstig og helstu kostnaðarliðir	10
2	Viðhaldseinkunnir og afskriftamörk fyrir öll hús nema útihús	12
3	Viðhaldseinkunnir og afskriftamörk fyrir útihús og sambærileg hús	12
4	Úreldingarafskriftir	17

5	Útreikningur á einingaverði frumþátta hjá sökklum í kostnaðarmati	26
6	Tafla sem sýnir valstuðla fyrir sökkla í kostnaðarmati	27
7	Áætlaður líftími sökkla eftir steypugæðum og jární	28
8	Einingaverð byggingarluta	30
9	Byggingarlutum skipt upp í efnis-, vinnu- og vélaliði	33
10	Vægi hvers frumþáttar í viðkomandi matshluta	36
11	Kostnaðarmetið verð byggingarluta fyrir viðmiðunarlíkan fjölbýlishúsa í vélmati	48
12	Kostnaðarmetið verð byggingarluta fyrir viðmiðunarlíkan einbýlishúsa í vélmati	54
13	Kostnaðarmetið verð byggingarluta fyrir viðmiðunarlíkan bílskúra í vélmati .	59
14	Niðurstöður endurmats	67
15	Niðurstöður endurmats	68
16	Áhrif breytinga á virðisaukaskattsreikningum	68
17	Frumþáttaverð á verðlagi í janúar 2015	74
18	Byggingarlutar í kostnaðarmati og það matsstig sem þeir reiknast með á . . .	85
19	Líftími byggingarluta í kostnaðarmati	93
20	Meðalfermetraverð einbýlishúsa	115
21	Meðalfermetraverð fjölbýlishúsa	116
22	Niðurstöður endurmats	117
23	Niðurstöður endurmats endurstofnsverðs	121
24	Niðurstöður endurmats afskrifaðs endurstofnsverðs	125

Myndaskrá

1	Afskriftaferill miðað við venjulegt viðhald í reiknilíkani.	13
2	Afskriftaferill miðað við raunverulegt viðhald og engin afskriftamörk.	14
3	Samanburður á afskriftaferlum fyrir meðalviðhald í reiknilíkani og raunverulegt viðhald án afskriftamarka.	14
4	Meðalafskriftir á öllu íbúðarhúsnæði eftir aldri í kostnaðar- og vélmati, frá árinu 1920 til ársins í ár.	15
5	Byggingarkostnaður og viðhaldskostnaður við raunverulegt viðhald.	16
6	Skipting matshluta eftir matsaðferð.	19
7	Brunabótamat með kostnaðarmatsaðferð.	21
8	Verðbreytingar efnisliða frá árinu 2014 til 2015.	22
9	Verðbreytingar vinnu- og vélaliða frá árinu 2014 til 2015.	23
10	Skipting efnis-, vinnu- og vélaliða í kostnaðarmati.	24
11	Breyting á brunabótamati matshluta á matsstigi 7 og 8 við endurreikning. . . .	67
12	Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati og á matsstigi 7 eða 8.	69
13	Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati með steypa útveggi og á matsstigi 7 eða 8.	70
14	Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati með útveggi úr timbri og á matsstigi 7 eða 8.	70

15	Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í vélmati og á matsstigi 7 eða 8.	71
16	Breyting milli ára á endurstofnverði fjölbýlishúsa í vélmati og á matsstigi 7 eða 8.	72
17	Breyting milli ára á endurstofnverði einbýlishúsa í vélmati og á matsstigi 7 eða 8.	72
18	Breyting milli ára á endurstofnverði bílskúra í vélmati og á matsstigi 7 eða 8.	73
19	Kassarit sem sýnir fermetraverð mismunandi einbýlishúsa í kostnaðarmati.	115
20	Kassarit sem sýnir fermetraverð mismunandi stórra fjölbýlishúsa í kostnaðarmati.	116

1 Inngangur

Hér eru kynntar niðurstöður árlegs endurmats brunabótamats. Endurmatið fer fram í maí á hverju ári og er þá brunabótamat allra bygginga á landinu endurreiknað. Tilgangur brunabótamats er að finna váttryggingarverðmæti bygginga. Brunabótamat tekur til þeirra efnislegu verðmæta byggingar sem eyðilagst geta í eldi og miðast við byggingarkostnað að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar.

Upplýsingar um nýjar byggingar eru skráðar í sérstaka skráningartöflu samkvæmt skráningarreglum Þjóðskrár Íslands og byggingarfulltrúa. Þrjár mismunandi reikniaðferðir eru notaðar til að ákvarða brunabótamat. Aðferðin sem notuð er í dag heitir kostnaðarmatsaðferð og er notuð á allar byggingar með skráningartöflu. Einnig er þó haldið við eldri aðferðum, vélmatsaðferð og handmatsaðferð, en unnið er að því að færa allar byggingar yfir í kostnaðarmatsaðferð eftir því sem skráningartöflum fjölga. Vélmatsaðferð er notuð á fjölbýlishús, einbýlishús og bílskúra sem ekki hafa skráningartöflu, en handmatsaðferð er notuð á byggingar frábrugðnar þessum þremur húsgerðum.

Öll verðsöfnun í tengslum við matið er unnin af stofnuninni, en áður fyrr var verðsöfnun Hagstofu Íslands notuð í bland við eigin verðsöfnun.

Í ár voru gerðar breytingar á skilgreiningu endurstofnverðs til samræmingar við aðra almenna verðbanka. Núna innihalda öll verð sem notuð eru til þess að finna endurbyggingarkostnað fullan VSK. Fyrir breytingar var gert ráð fyrir 60% endurgreiðslu af VSK vegna vinnu manna á byggingarstað. Þessi breyting kemur einungis fram þegar endurstofnverð er skoðað, en áfram er gert ráð fyrir þessari endurgreiðslu þegar brunabótamat er reiknað fyrir íbúðarhúsnæði.

Við endurmatið 2015 var brunabótamat nýrra bygginga skilgreint sem endurstofnverð (endurbyggingarkostnaður sambærilegrar byggingar) að viðbættum kostnaði við hreinsun brunarústa. Sá kostnaður fer sífellt hækkandi og var því ákveðið að hækka hann, við þetta endurmat, úr 10% af endurstofnverði byggingar í 12%. Endurstofnverð eldri bygginga er eftir sem áður afskrifað m.t.t. aldurs, slits og viðhalds, áður en brunabótamat er ákvarðað. Hægt er að nálgast upplýsingar um brunabótamat einstakra bygginga á vef Þjóðskrár Íslands, www.skra.is, með því að slá inn heiti eða fastanúmer eignarinnar.

Heildarbrunabótamat allra bygginga á landinu er 6.967 milljarðar kr. eftir endurmat og hefur hækkað úr 6.626 milljörðum frá síðasta endurmati. Hækkunin stafar bæði af hækkun byggingarkostnaðar og byggingarstarfsemi á árinu.

2 Fræði og forsendur

Samkvæmt lögum um brunatryggingar er húseigendum skylt að brunatryggja allar húseignir sínar. Brunabótamat er grundvöllur þessarar lögbundnu brunatryggingar. Í maí ár hvert er brunabótamat allra bygginga endurreiknað af Þjóðskrá Íslands. Endurreikningurinn miðast við verðlag í janúar þess árs, þess á milli er brunabótamatið framreiknað milli mánaða með byggingarvísitölu¹ Hagstofu Íslands.

2.1 Brunabótamat

Tilgangur matsins er að finna vátryggingarverðmæti húseignar svo að eigandi fái bætur sem nema kostnaði við að endurbyggja eða gera við húseignina þannig að hún verði sambærileg því sem hún var fyrir tjón. Bæturnar miðast við byggingarkostnað húseignar að frádregnum afskriftum vegna aldurs, slits, viðhalds og ástands. Auk þess er bætt við kostnaði við hreinsun á brunastað sem er 12% af endurstofnverði (sjá kafla 2.2). Brunabótamat er því reiknað á eftirfarandi hátt

$$\text{Brunabótamat} = \text{Afskrifað endurstofnverð} + 0,12 \times \text{Endurstofnverð}$$

Fyrir íbúðarhúsnæði er einnig gert ráð fyrir 60% endurgreiðslu af VSK vegna vinnu manna á byggingarstað. Brunabótamat tekur ekki til lóðarinnar eða staðsetningarverðmætis. Tvö eins hús sem byggð eru á sama tíma, annars vegar á eftirsóttu svæði og hins vegar á lítt söluvænu svæði, hafa því jafnhátt brunabótamat. Rétt er þó að benda á að brunabótamat og heildarbyggingarkostnaður er ekki sá sami. Þótt hús brenni til grunna fer ekki allt forgörðum sem kostað hefur verið til byggingarinnar. Ef hús brennur og annað sams konar hús er byggt á sömu lóð þarf ekki að greiða aftur opinber gjöld og lóðarkostnað sem tilheyrir lóðinni en ekki húsinu.

2.2 Endurstofnverð

Endurstofnverð er endurbyggingarkostnaður sambærilegrar byggingar, miðaður við samskonar byggingarefni og þær byggingaraðferðir sem tíðkast í dag. Endurstofnverð bygginga er grunnur fyrir brunabótamat sem og fasteignamat hjá byggingum sem ekki eru í markaðs- eða tekjumati².

2.2.1 Aðferðir

Til eru nokkrar mismunandi aðferðir til þess að reikna endurstofnverð. Helstu aðferðirnar eru: samanburðaraðferð (e. the comparative-unit method), byggingarhlutaaðferð (e. the segregated cost method/unit-in-place method) og magntökuaðferð (e. the quantity survey method).

¹Upplýsingar um byggingarvísitölu er hægt að finna á vef Hagstofu Íslands á www.hagstofa.is og skal velja grunn frá 1987.

²Markaðsmat áætlað verðmæti fasteignar út frá verðmæti nýseldra, nálæggra fasteigna með sömu eiginleika, en tekjumati út frá upplýsingum um tekjur sem afla má af fasteigninni.

Samanburðaraðferð (e. the comparative-unit method)

Samanburðaraðferðin er fljótlegust, auðveldust í notkun og krefst minnstu reynslunnar. Matsmaður leitar eftir sambærilegri byggingu í töflum. Þar finnur hann fermetraverð sem hann margfaldar með heildarstærð byggingarinnar. Rúmmetraverð getur verið notað þegar við á.

Byggingarhlutaaðferð (e. the segregated cost method/unit-in-place method)

Byggingarhlutaaðferðin er nákvæmari heldur en samanburðaraðferðin þar sem byggingunni er skipt niður í byggingarhluta og kostnaður hvers byggingarhluta reiknaður sérstaklega. Byggingarhlutarnir eru síðan margfaldaðir með stuðlum sem taka tillit til gæða viðkomandi byggingarhluta. Aðferðin er flóknari en samanburðaraðferðin og krefst meiri kunnáttu. Þessi aðferð er sambærileg vélmatsaðferðinni sem notuð er af Þjóðskrá Íslands og fjallað er um í kafla 4.

Magntökuaðferð (e. the quantity survey method)

Í þessari aðferð eru öll aðföng (vinna, vélar, efni, rekstrarkostnaður o.fl.) sem fara í bygginguna magntekin til þess að fá heildarkostnað hennar. Aðferðin er tímafrek ef magntölur eru ekki fyrir hendi og krefst mikillar þekkingar á byggingarhlutum, þess vegna er hún yfirleitt ekki notuð við matsgerð. Þessi aðferð er sambærileg kostnaðarmatsaðferðinni sem notuð er af Þjóðskrá Íslands og fjallað er um í kafla 3.

2.2.2 Hvað er innifalið í endurstofnverði

Til þess að komast að heildarverðmæti byggingar þá verður allur kostnaður, bæði beinn og óbeinn að vera innifalinn. Báðir þessir þættir eru nauðsynlegir til þess að nálgast áreiðanlegt endurstofnverð. Eftirfarandi þættir eru innifaldir í endurstofnverði:

- **Efni.** Miðað er við innkaupsverð, flutning innan svæðis og eðlilega rýrnun.
- **Vinnuliðir** þ.e. launagreiðslur skv. eðlilegum launatöxtum ásamt launatengdum gjöldum. Miðað er við meðalaðstæður á vinnumarkaði.
- **Vélaliðir**, verðlagðir nægilega hátt til að standa undir afskriftum, rekstri og eðlilegri ávöxtun.
- **Aðstaða á byggingarstað.** Vinnuskúrar, plön, byggingarkranar og fleira.
- **Hönnun** arkitekta og verkfræðinga.
- **Eftirlit** á byggingartíma.
- **Stjórnunarkostnaður** verktaka og verkkaupa.
- **Tryggingar** á byggingartíma.
- **Fjármagnskostnaður** á byggingartíma.
- **Virðisaukaskattur.**

Undanskilið í endurstofnverði er:

- **Opinber gjöld**, þ.e. gatnagerðargjald, byggingarleyfisgjald, skipulagsgjald, heimaæðargjald hitaveitu, heimtaugargjald rafmagns og gjald fyrir vatns- og skolplögn að lóð.
- **Lóðarfrágangur**, annar en grófjöfnun lóðar.
- **Flutningskostnaður** í dreifbýli.
- **Ferðir og uppihald** utan þjónustusvæðis.
- **Aukakostnaður** vegna vetrarvinnu o.fl.

Við þetta endurmat var gerð sú breyting að ekki er lengur gert ráð fyrir 60% endurgreiðslu af VSK vegna vinnu manna á byggingarstað við útreikning á endurstofnverði. Öll endurstofnverð eru núna með fullum VSK líkt og venjan er. Gert er ráð fyrir þessari endurgreiðslu þegar brunabótamat íbúðarhúsnæðis er reiknað út frá endurstofnverði.

Matsstig hefur einnig áhrif á endurstofnverð. Stigið sem miðað er við er svokallað metið byggingarstig eða matsstig. Matsstigið er metið af Þjóðskrá Íslands og getur verið frábrugðið byggingarstigi skráðu af byggingarfulltrúa sveitafélaga (skv. íslenska staðlinum ÍST 51:2001).

1. tafla. Matsstig og helstu kostnaðarliðir

Matsstig	Helstu kostnaðarliðir
0 úthlutað	Ekkert endurstofnverð reiknað.
1 byggingarleyfi	Hönnun arkitekta og verkfræðinga.
2 undirstöður	Gröftur og fylling, uppsteypun sökkla, lagnir í grunn og botnplata.
3 burðarvirki fullreist	Steyptir veggir, steypumót, forsteyptar einingar, steyptar súlur, berandi innveggir, gólfplötur, gluggar, steyptir stigar og þakvirki.
4 fokheld bygging	Ytri klæðning útveggja, gluggar og frágangur þaks.
5 tilbúin til innréttingar	Frágangur innveggja og innri frágangur útveggja, frágangur lofta, útihurðir, frágangur glugga, frárennslis- og neysluvatnslagnir innanhúss sem og hita- og raflagnir.
6 fullgerð án lóðarfrágangs	Frágangur gólfa og stiga, innihurðir og fastar innréttingar.
7 fullgerð bygging	Frágangur lóðar.
8 Tekið í notkun í byggingu	Frágangur ekki kláraður. Ástand húss er á milli matsstigs 5 og 7.
9 Í endurbyggingu	Ástand metið sambærilegt matsstigi 4.

EKKI reiknast verð á byggingarhluta fyrr en byggingin er komin á það matsstig sem þeir eiga að vera komnir inn.

2.3 Afskrifað endurstofnverð

Afskrift er lækkun verðgildis á gömlu eða notuðu mannvirki í samanburði við nýtt mannvirki. Nauðsynlegt er að hafa í huga að hér er verið að fjalla um afskriftir brunabótamats en ekki bókhaldslegar eða skattalegar afskriftir. Þær afskriftir sem hér er fjallað um taka framár öðru

mið af byggingarfræðilegu ástandi mannvirkis á þeim tímapunkti sem um er að ræða. Vert er að hafa í huga að afskriftir í brunabótamati taka ekki mið af kostnaði við viðhald, heldur ástandi byggingar á ákveðnum tíma.

Brunabótamatið afskrifast í reiknilíkaninu eftir aldri hússins, líftíma byggingarluta og þeirri viðhaldseinkunn sem matsmaður gefur. Viðhaldseinkunn er meðalviðhald nema skoðun leiði annað í ljós. Afskriftir verða mismunandi eftir því hve mikið hinir ýmsu byggingarhlutar vegna í kostnaði og tvö hús reist eftir sömu teikningu geta afskrifast mishratt ef t.d. innréttingar eru mismunandi. Fræðilega séð eru tvær megintegundir afskrifta.

- Efnisleg hrörnun.
- Úrelding.
 - Skert nýtingarhæfni
 - Hagrænar afskriftir

2.3.1 Efnisleg hrörnun

Afskriftir vegna efnislegrar hrörunar endurspeglar minnkað verðgildi mannvirkis vegna áhrifa umhverfis, náttúruafla, slits og skemmda vegna notkunar og galla. Efnislegar afskriftir fara eftir líftíma byggingarefnis. Byggingarefni og byggingarhlutar eru flokkaðir eftir líftíma í:

- Skammtíma (S). Líftími minni en 10 ár.
- Millitíma (M). Líftími milli 10 og 50 ár.
- Langtíma (L). Líftími milli 50 og 100 ár.

Afskriftahraði fer eftir líftíma byggingarluta. Byggingarhlutar afskrifast línulega, þannig afskrifast byggingarhluti með 20 ára líftíma um 5% á ári en byggingarhluti með 50 ára líftíma um 2% á ári.

Viðhaldseinkunn

Húsum er skipt í tvo notkunarflokk, þ.e. útihús í dreifbýli og sambærileg hús og hins vegar önnur hús. Afskriftamörk eru mismunandi í þessum tveimur notkunarflokkum og fara jafnframt eftir viðhaldseinkunn eins og sést í 2. og 3. töflu. Meðalviðhald útihúsa í dreifbýli er að jafnaði minna en húsa í þéttbýli. Reiknilíkanið gerir ráð fyrir meðalviðhaldi og frávik frá því koma aðeins til vegna skoðunar eða upplýsinga frá eiganda.

2. tafla. Viðhaldseinkunnir og afskriftamörk fyrir öll hús nema útihús

Viðhald	Skammtímaþættir	Millitímaþættir	Langtímaþættir
Mjög gott	100%	75%	50%
Gott	100%	72%	40%
Meðal	80%	67%	30%
Lítið	30%	50%	20%
Mjög lítið	20%	30%	15%

3. tafla. Viðhaldseinkunnir og afskriftamörk fyrir útihús og sambærileg hús

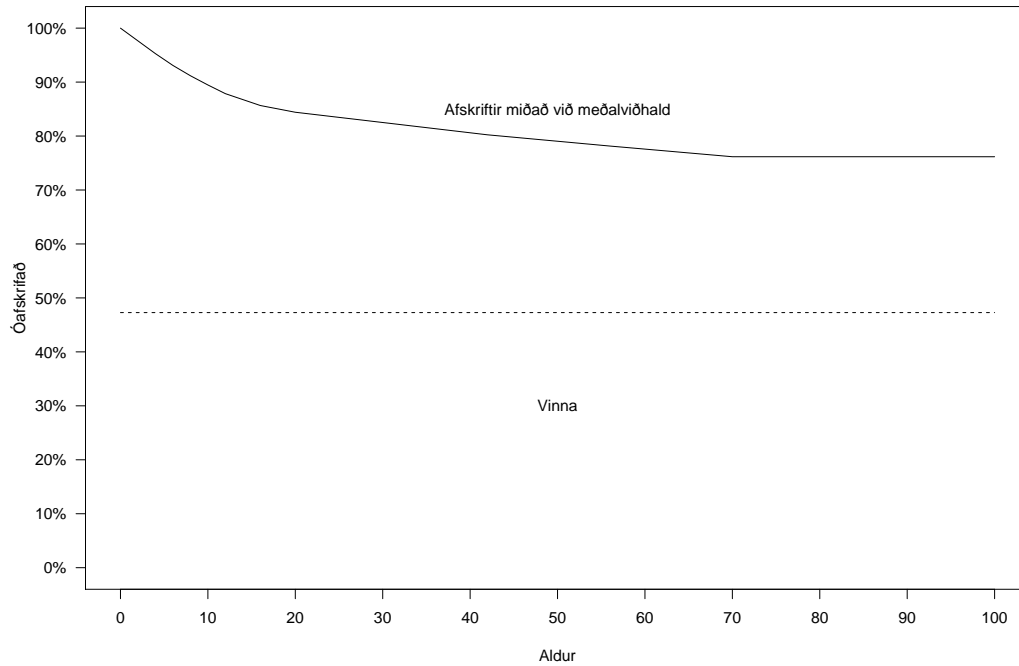
Viðhald	Skammtímaþættir	Millitímaþættir	Langtímaþættir
Mjög gott	100%	75%	50%
Gott	100%	60%	40%
Meðal	80%	50%	30%
Lítið	30%	30%	15%
Mjög lítið	20%	20%	15%

Afskriftir fylgja þannig reiknilíkani og afskriftamörk fara eftir viðhaldseinkunn. Skilgreining viðhaldseinkunna, þ.e. mjög gott, gott, meðal, lítið og mjög lítið viðhald, er hluti af vinnureglum matsmanna.

Við skoðun geta komið fram atriði sem taka verður tillit til við afskriftir. Komi fram gallar á húsi svo sem steypuskemmdir, sprungnar lagnir, sigin gólf, sprungur í veggjum, sökklum og botnplötum o.s.frv. vegna sigs eða hönnunargalla, tekur matsmaður tillit til þess með því að beita stuðli á brunabótamat viðkomandi byggingarluta og lækka þannig verðgildi hans. Þetta á einnig við þegar hús í heild hefur orðið fyrir svo mikilli áraun að endurbygging er ekki möguleg.

Afskriftaferlar

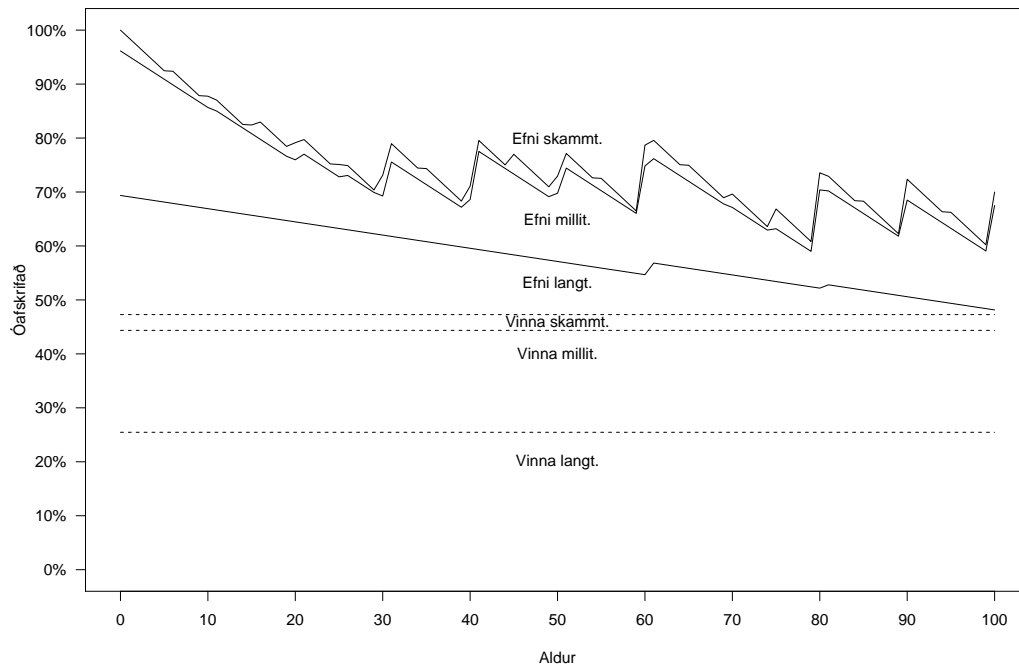
Afskriftaferlar eru sjálfstæðir fyrir hvert húslíkan. Líkanið er byggt upp af byggingarhlutum og afskriftir fara eftir líftíma þeirra. Afskriftaferlar geta verið mjög breytilegir, bæði vegna breytilegs hlutfalls efnisliða af heildinni og vegna mismunandi hlutfalls langtíma-, millitíma- og skammtímaþátta af heildarkostnaði. Einnig verða afskriftaferlarnir breytilegir eftir viðhaldseinkunn og í hvaða flokki byggingin er þ.e. útihús eða önnur hús. Á 1. mynd má sjá afskriftaferil á dæmigerðu einbýlishúsi, miðað við meðalviðhald.



1. mynd. Afskriftaferill miðað við venjulegt viðhald í reiknilíkani.

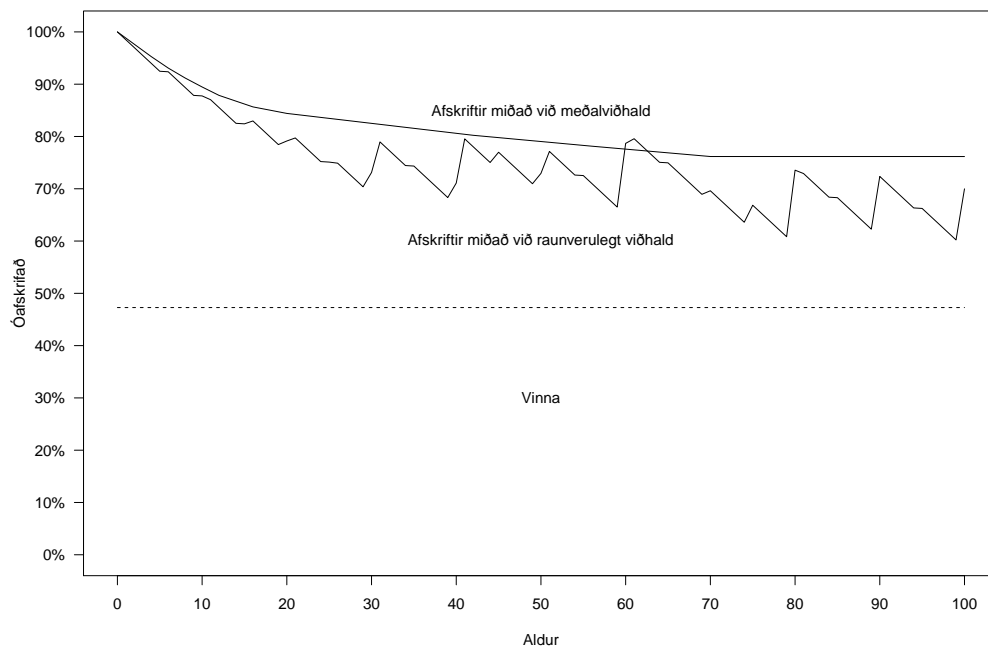
Neðri hluti línuritsins samanstendur af vinnu- og vélaliðum og afskrifast ekki. Í efri hlutanum eru efnisliðir. Efnisliðir skammtímaþátta eru afskrifaðir niður að 80% af upphaflegu virði, millitímaþættir niður að 67% virði og langtímaþættir niður að 30% virði. Þetta eru afskriftamörkin miðað við meðalviðhald fyrir hús önnur en útihús. Gert er því ráð fyrir að afskrifað endurstofnverð (AEST) muni fylgja sjálfvirkum ferli reiknilíkansins eftir að matsmaður hefur ákveðið allar grunnforsendur. Frávik frá sjálfvirkum ferli felast í breytingum vegna upplýsinga frá húseiganda eða skoðun matsmanns. Matsmaður getur þá breytt viðhaldseinkunn byggingarinnar sem hefur áhrif á afskriftaferilinn.

Gert er ráð fyrir því að efnisliðir séu endurnýjaðir jafnóðum og líftíma hvers þeirra lýkur. Í raunveruleikanum er það ekki alltaf þannig, gera má ráð fyrir að nokkur hluti byggingarhlutanna sé endurnýjaður áður en líftíma er lokið. Á 2. mynd má sjá hvernig afskriftaferill hjá dæmigerðu einbýlishúsi lítur út ef byggingarhlutar eru endurnýjaðir um leið og líftíma þeirra er lokið og þeir afskrifaðir línulega með engin afskriftamörk.



2. mynd. *Afskriftaferill miðað við raunverulegt viðhald og engin afskriftamörk.*

Í þessu tilviki afskrifast húsið mest fyrstu árin en rokkar síðan upp og niður í kringum 75% eftir að 30 ár eru liðin frá því að húsið var byggt. Á 3. mynd má sjá samanburð á afskriftaferlinum miðað við meðalviðhald í reiknilíkaninu og síðan afskriftaferlinum á 2. mynd.

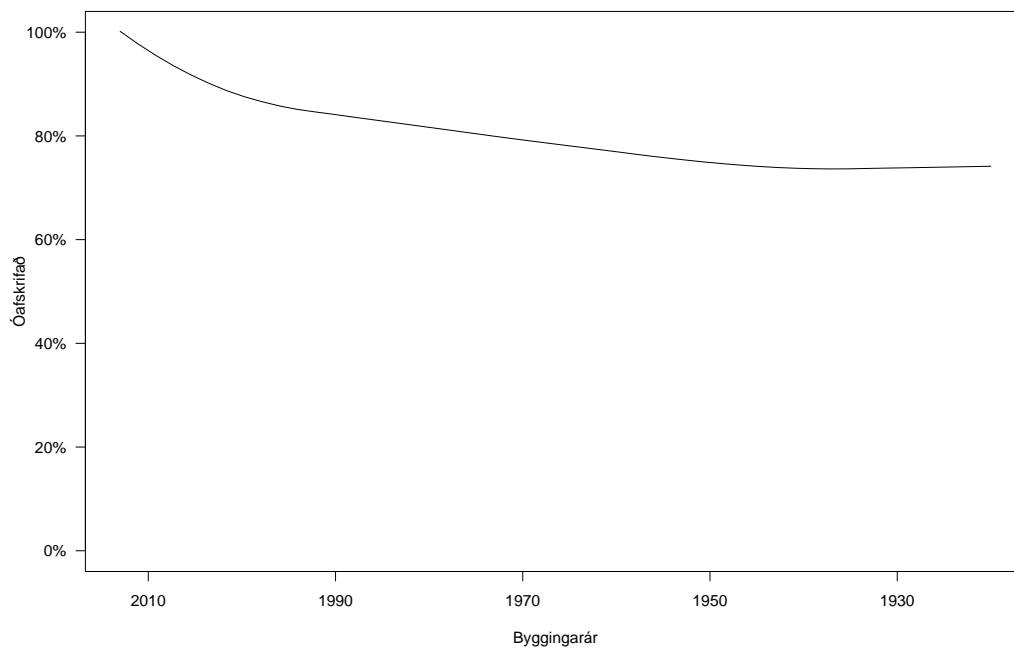


3. mynd. *Samanburður á afskriftaferlum fyrir meðalviðhald í reiknilíkani og raunverulegt viðhald án afskriftamarka.*

Afskriftir í reiknilíkaninu eru í þessu tilviki minni heldur en miðað við raunverulegt viðhald. Þar sem um tryggingamat er að ræða er mikilvægt að vera frekar íhaldssöm heldur en að afskrifa of mikið.

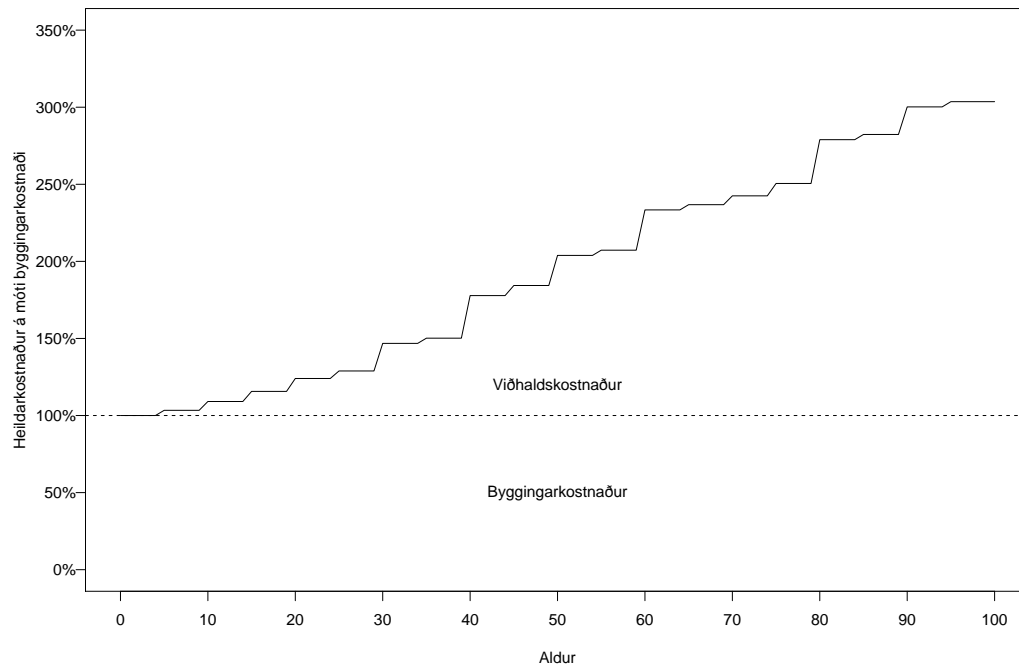
Brunabótamat með afskriftum sem ákveðið er samkvæmt líkani er hugsað þannig að við eðlilegar aðstæður séu yfirgnæfandi líkur á að niðurstöður séu öruggu megin við raunverulegt ástand. Til þess að sannreyna reiknilíkanið voru skoðuð fimm hús í hverjum af þremur aldursflokkum, 20 ára, 40 ára og 60-70 ára. Húsin sem skoðuð voru eru í ýmsum notkunarflokkum: íbúðarhús, verslunarhús, iðnaðarhús, skrifstofur, samkomusalir og kirkja. Skoðun á staðnum kom vel heim við líftímatöflur. Frávik finnast einkum ef hús hefur verið tekið til verulegrar endurnýjunar vegna breyttrar notkunar eða hliðstæðra tilvika. Reiknilíkani er ekki ætlað að ná til slíkra frávika, heldur er gert ráð fyrir að eigandi hafi samband og biðji um nýtt brunabótamat til þess að tryggja fjárfestinguna sína.

Á 4. mynd má sjá meðalafskriftir hjá öllu íbúðarhúsnæði sem byggt er frá árinu 1920 til ársins í ár og er í kostnaðar- eða vélmati.



4. mynd. Meðalafskriftir á öllu íbúðarhúsnæði eftir aldri í kostnaðar- og vélmati, frá árinu 1920 til ársins í ár.

Til gamans má á 5. mynd sjá hvernig byggingar- og viðhaldskostnaður dreifist yfir líftíma dæmigerðs einbýlishúss, gert er ráð fyrir að byggingarhlutar séu endurnýjaðir eftir að líftíma þeirra er lokið og þeir afskrifast línulega með engin afskriftamörk.



5. mynd. Byggingarkostnaður og viðhaldskostnaður við raunverulegt viðhald.

Viðhaldskostnaðurinn er ekki mikill fyrstu árin, en eftir 30 ár þarf að endurnýja marga millitímabætti (í þessu tiltekna reiknilíkani) og því fylgir talsverður kostnaður. Eftir 50 ár þá er jafn mikill kostnaður farinn í viðgerðir og upphaflegur byggingarkostnaður.

2.3.2 Úrelding

Úreldingarafskrift brunabótamats er það kallað þegar Þjóðskrá nýtir heimild í 7. mgr. 2. gr. laga um brunatryggingar nr. 48/1994 til þess að lækka brunabótamat húsa sem eru í lélegu ástandi og lítið eða ekkert í notkun. Heimild þessari má aðeins beita ef fyrir liggur staðfesting sveitarstjórnar á ástandi eignar og notkun og að hún geri ekki athugasemd við að mat verði lækkað. Þessari aðferð er mjög sjaldan beitt við ákvörðun brunabótamats.

Afskriftir vegna skertrar nýtingarhæfni húsa endurspeгла minnkandi verðgildi vegna ýmissa breyttra skilyrða, eða aðstæðna. Afskriftir vegna skertrar nýtingarhæfni mannvirkis eru alltaf afleiðing af þáttum innan mannvirkisins sjálfs. Sem dæmi má nefna að mannvirki getur ekki lengur gegnt hlutverki sínu við nútíma vinnuhætti. Hönnun eða skipulag byggingar geta verið orðin úreld vegna breyttra staðla og krafna. Mannvirkið býr ekki yfir sveigjanleika til breyttrar notkunar vegna uppbyggingar burðarvirkja o.fl. Of margar súlur í vörugeymslu valda t.d. því að lyfturum og nútíma geymsluáðferðum verður ekki við komið, yfirlofthæð nýttist ekki, rafkerfi ræður ekki við nútímakröfur o.s.frv. Sem dæmi mætti einnig nefna kröfu um byggingu nýs sjúkrahúss í stað tveggja eldri vegna erfiðleika við að aðlaga bygginguna breyttum viðhorfum, tækjabúnaði og nýjum aðferðum. Ákveðinn hluti mannvirkis getur verið í fullu gildi en vegna annarra hluta mannvirkisins sem hann tengist sem hluti heildarmannvirkis, getur hann haft skert nýtingargildi. Skert nýtingargildi getur verið ógjörlegt að bæta eða svo kostnaðarsamt að

ókleift sé. Dæmi: Ófullnægjandi lofthæð, ófullnægjandi burðargeta platna eða súlna, húsnæði á of mörgum hæðum o.s.frv. Mannvirkið verður því minna eftirsóknarvert til eignar.

Hagrænar afskriftir vegna minni arðsemi endurspeгла verðrýrnun vegna ýmissa breyttra skilyrða eða aðstæðna. Þessi þáttur úreldingar er eingöngu háður þáttum utan mannvirkisins sjálfs. Nefna má áhrif vegna aðgerða stjórnvalda (s.s. nýjar reglugerðir) eða markaðar. Skert eða ónóg arðsemi er oft háð staðsetningu, t.d. engin bílastæði við verslunarhús, þröngar götur og mikil umferð hindra eða takmarka aðkomu. Íbúðir í iðnaðar- eða verslunarhverfi, eða hverfi þar sem skemmtistaðir eru opnir fram eftir nóttu, geta orðið illnýtanlegar. Skert eða ónóg arðsemi getur tengst umhverfi t.d. gamalt hús í nýbyggðu hverfi þar sem starfsemin fellur illa að nýju skipulagi. Breytingar í iðnaði eða atvinnugrein geta valdið því að mannvirkið verður ónýtanlegt. Dæmi: Þurrð náttúrulegra auðlinda s.s. náma, o.s.frv. Svipað getur átt við um hús á hættusvæðum. Mannvirkið verður því minna eftirsóknarvert til eignar.

Matsmaður tekur tillit til þessa með því að beita stuðli á heildarkostnað vinnu- og véla-liða viðkomandi húss og lækkar þannig verðgildi þess. Úreldingarafskrift er því háð mati matsmanns og skoðun hans á staðnum. Úreldingarafskriftir koma til viðbótar efnislegum afskriftum, eru óháðar aldri og ná aðeins til vinnu og vélaliða. Efnisþættir eru eftir sem áður afskrifaðir eftir aldri, líftíma og viðhaldseinkunn skv. afskriftaferli.

Stuðullinn sem matsmaður velur fer eftir nýtingarhæfni hússins, byggingarlagi, innra og ytra skipulagi, tæknilegum þáttum s.s. lagnakerfum og burðarvirki, hvernig það uppfyllir staðla og reglugerðir, sveigjanleika þess til að aðlagast annarri starfsemi, hvort það sé auðvelt eða erfitt að breyta húsinu til að uppfylla nútíma kröfur. Einnig getur staðsetning haft áhrif á nýtingarmöguleika vegna atvinnu- og byggðapróunar. Í 4. töflu má sjá stuðla fyrir nýtingarhæfni eins og þeir eru notaðir í brunabótamati³.

4. tafla. *Úreldingarafskriftir*

Nýtingarhæfni	Stuðull
Vel nothæf	1,00
Nothæf	0,90
Illa nothæf	0,75
Úrelt	0,50
Ónothæf	0,20

Vel nothæf bygging er með möguleika á fjölbreyttri nýtingu. Auðvelt er að breyta henni. Hún uppfyllir staðla og reglugerðir (byggingar-, bruna- og heilbrigðisreglugerð). Flestar byggingar eru í þessum flokki (t.d. ný íbúðarhús og fjölnota atvinnuhúsnæði).

Nothæfri húseign þyrfti að breyta til að uppfylla nútíma kröfur um skipulag og þægindi (t.d. gamlar, þröngar íbúðir, kjallaraíbúðir).

Illa nothæf bygging á við um byggingar þar sem mikið pláss fer til spillis vegna lélegs skipulags og lágrar lofthæðar. Vantar lyftu, keyrsludyr eða ekki hægt að koma fyrir nauðsynlegum kerfum. Erfitt að breyta um starfsemi. Mikið um steypa milli- og burðarveggi (t.d.

³Sömu afskriftastuðlar eru notaðir fyrir fasteignamat og ná þeir einungis til húsmats.

ósamþykkt íbúð eða iðnaðarhúsnæði með erfiðri aðkomu).

Úrelt bygging vegna byggingarlags, galla eða þróunar í atvinnugreininni og staðsetningar. Hægt væri að nýta byggingarnar undir annað, t.d. íbúðar- og útihús á eyðijörðum, sem unnt er að nýta sem sumarbústaði eða undir ferðamannaiðnað, eða hús á snjóflóðasvæðum sem hægt er að nýta á sumrin.

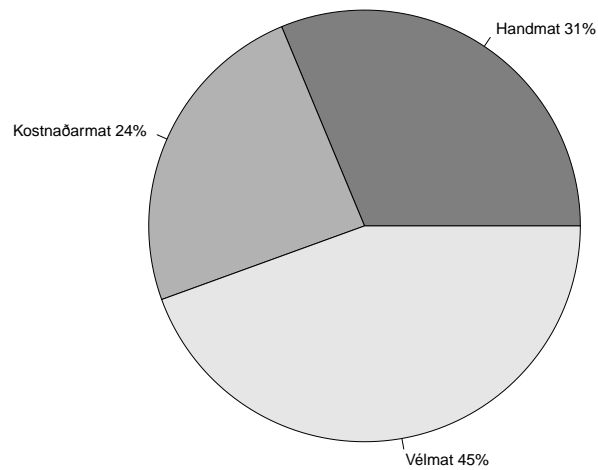
Síðast er það tæknilega ónothæf bygging vegna byggingarlags, galla, atvinnuþróunar eða úreltrar staðsetningar. Ekki er hægt að nýta byggingarnar undir aðra starfsemi og bíða þær niðurrifs.

2.4 Matsaðferðir Þjóðskrár Íslands

Endurstofnverð er reiknað á mismunandi vegu eftir gerð eignar og þeim skráningarupplýsingum sem til eru um eignina. Aðferðirnar sem notaðar hafa verið eru þrjár:

- **Kostnaðarmatsaðferð.**
- **Vélmatsaðferð.**
- **Handmatsaðferð.**

Kostnaðarmatsaðferðin var tekin í notkun 1998 og er notuð á allar byggingar með skráningartöflu (sjá viðauka D). Allar nýjar byggingar eru reiknaðar með þessari aðferð, en unnið er að því að gera skráningartöflur fyrir eldri byggingar. Vélmatsaðferðin er frá 1977 og er notuð á íbúðarhús og bílskúra sem ekki hafa skráningartöflu. Handmatsaðferð er notuð á byggingar án skráningartöflu sem flokkast ekki undir reiknilíkön vélmatssins, eins og atvinnuhús, sumarhús og útihús. Skipting matshluta eftir matsaðferð má sjá á 6. mynd, en matshluti er mannvirki í heild eða sá hluti þess sem fær sér skráningartöflu.



6. mynd. *Skipting matshluta eftir matsaðferð.*

Við endurmat 2015 var 24% matshluta í kostnaðarmati, en sá hópur stækkar með hverju ári. Stefnt er að því að notast eingöngu við kostnaðarmatsaðferð eftir því sem skráningartölum fjölgar.

3 Kostnaðarmat

Kostnaðarmatsaðferð er notuð til þess að reikna endurstofnverð allra bygginga með skráningartöflu. Útreikningur endurstofnverðs byggir á einingaverðum byggingarhluta sem hægt er að reikna út frá upplýsingum um stærðir og fleiri eiginleika bygginga. Hver byggingarhluti er magntekinn og greindur niður í frumþætti. Upplýsingar um stærðir eru fyrst og fremst fengnar úr skráningartöflu mannvirkis (sjá viðauka D). Stofnunin fær skráningartöflur mannvirkja frá byggingarfulltrúa viðkomandi sveitarfélags. Auk upplýsinga úr skráningartöflu skoða matsmenn byggingar og teikningar af þeim. Á þennan hátt er aflað upplýsinga um gæði, ástand og magn ýmissa þátta svo sem innréttinga, gólfefna og hreinlætistækja.

3.1 Reiknilíkön

Matsaðferðin er byggð á samanburði við viðmiðunarhús. Í kostnaðarmatskerfinu hafa verið hönnuð mismunandi líkön fyrir hinar ýmsu húsagerðir. Hvert líkan er byggt upp af fjölda byggingarhluta, sem eru mismunandi eftir gerð og gæðum húsa. Matsmaður velur viðmiðunarlíkan, viðmiðunarhús, sem er líkast því er meta skal og hefur möguleika að breyta því og aðlaga frekar að matsverkefningu. Um leið og bygging hefur verið metin í kerfinu er hún orðin að sjálfstæðu líkani og hægt að nota hana sem viðmiðunarlíkan fyrir aðrar byggingar. Hver bygging samanstendur af tveimur mismunandi gerðum líkana:

- Sameignarlíkön.
- Séreignarlíkön.

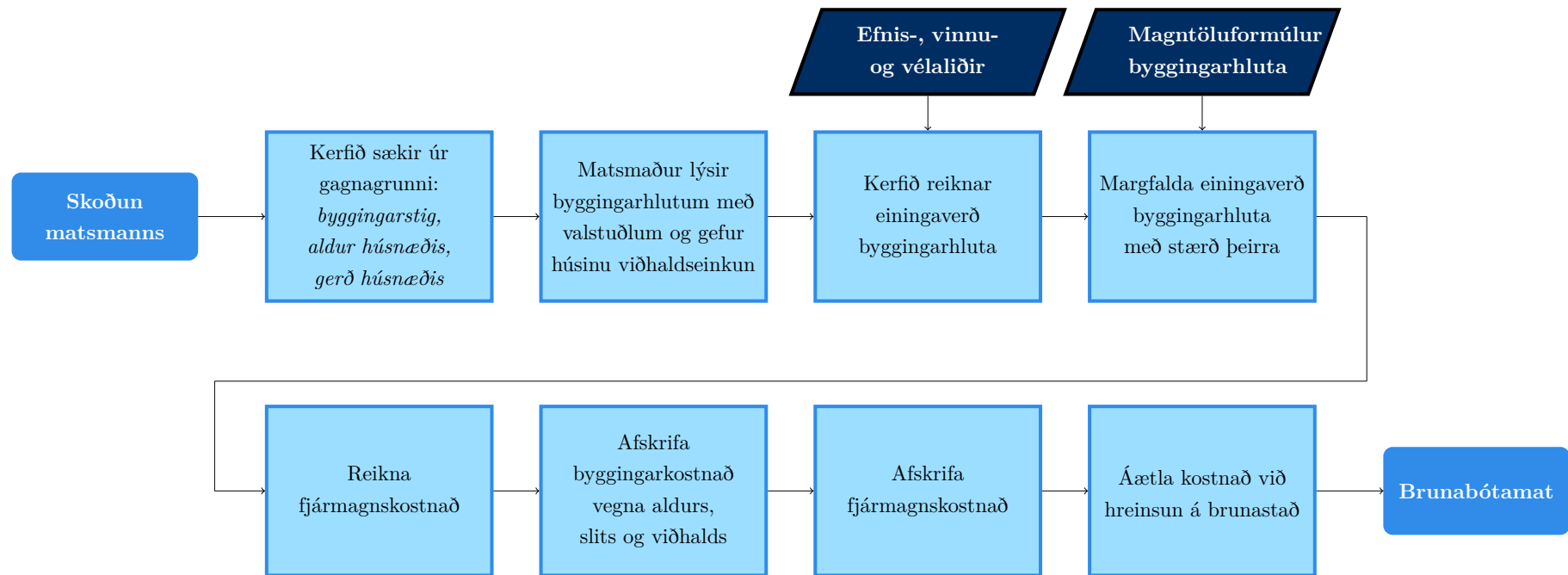
Sameignarlíkön taka til matshlutans⁴ í heild og ná yfir alla sameignarþætti bygginga sem eru t.d. undirstöður, burðarvirki, útveggir, þak, lagnakerfi o.þ.h. Þau ná einnig yfir frágang sameiginlegra rýma t.d. stigaganga, þvottahúsa, hjólageymslna o.s.frv.

Séreignarlíkön taka til einstakra matseininga⁵ og ná yfir séreignaþætti, sem og allan frágang séreigna innan húss, t.d. gólfefni, milliveggi, innréttingar, hreinlætistæki o.s.frv.

Á 7. mynd má sjá það ferli sem á sér stað þegar brunabótamat fyrir byggingu er reiknað með kostnaðarmatsaðferð.

⁴Matshluti er mannvirki í heild eða sá hluti þess sem fær sér skráningartöflu.

⁵Matseining er minnsta eining sem fær eigið brunabótamat.



7. mynd. Brunabótamat með kostnaðarmatsaðferð.

3.2 Frumþættir (efnis-, vinnu- og vélaliðir)

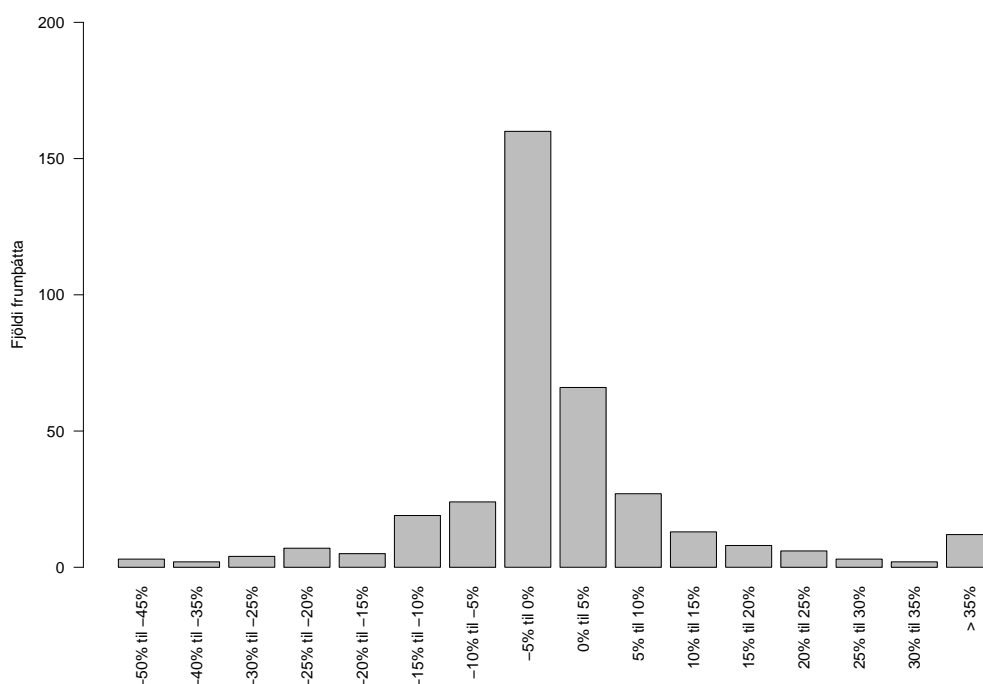
Hver byggingarhluti samanstendur oftast af tugum frumþátta, en sérhver frumþáttur er ávallt hreinn efnis-, vinnu- eða vélaliður. Þessi aðskilnaður er mikilvægur þar sem einungis efnisliðir eru afskrifaðir vegna aldurs, slits og viðhalds, nema að um úreldingu sé að ræða. Frumþættir eru m.a. steinsteypa, járn, vinna iðnaðarmanna og notkun steypudælu.

Frumþáttaverð efnisliða eru fengin með eigin verðsöfnun og er t.d. stuðst við verðskrár byggingarefnissala. Oftast er miðað við verðlistaverð við ákvörðun frumþáttaverðs. Afsláttur sem verktakar kunna að fá er látinn veða á móti ófyrirséðum kostnaði og nauðsynlegum hagnaði verktaka.

Frumþáttaverð vélaliða er ákvarðað þannig að verktaki geti keypt vinnuvél, afskrifað hana með eðlilegum hætti miðað við eðlilegan endingartíma og notkun og greitt fyrir eldsneyti, viðhald og varahluti. Tímagjald vélstjóra er ekki innifalið í tímagjaldi tækja.

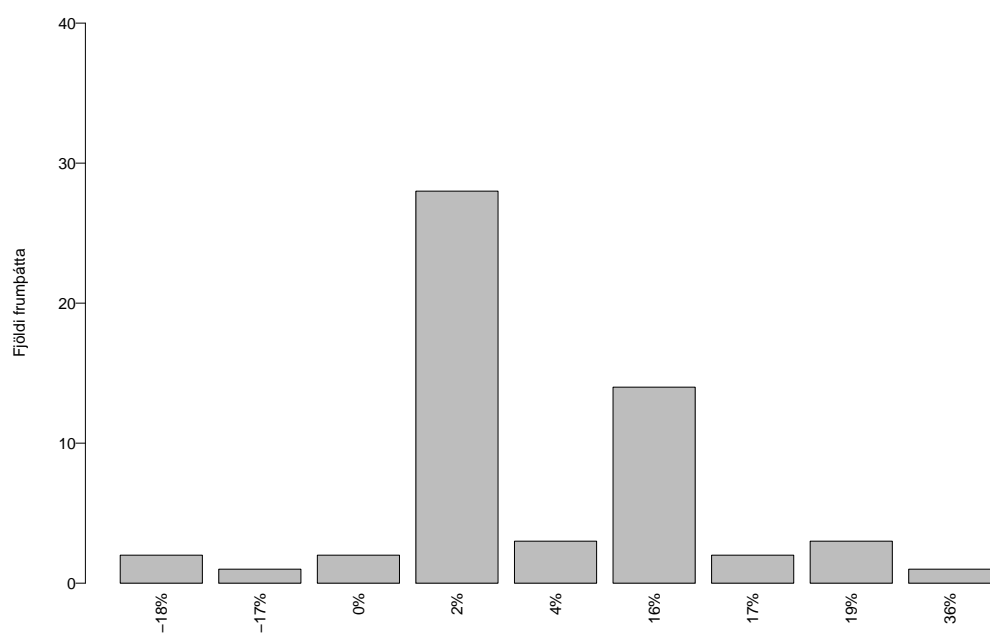
Við útreikning á frumþáttaverði vinnuliða eru notuð meðallaun starfsstétta á landinu öllu samkvæmt könnun Kjararannsóknarnefndar. Til að reikna útselda vinnu er miðað við að dagvinna sé 40 tímar á viku og yfirvinna 10 tímar. Ofan á vinnu er bætt við álagi vegna launatengdra gjalda. Meðaltímagjald er síðan reiknað. Í viðauka A má sjá alla frumþætti í kostnaðarmati og verð þeirra í janúar 2014.

Fjöldi hreinna efnisliða í kostnaðarmatskerfinu er 361. Á 8. mynd má sjá hvernig frumþáttaverð efnisliða breytist frá janúar 2014 til janúar 2015.



8. mynd. Verðbreytingar efnisliða frá árinu 2014 til 2015.

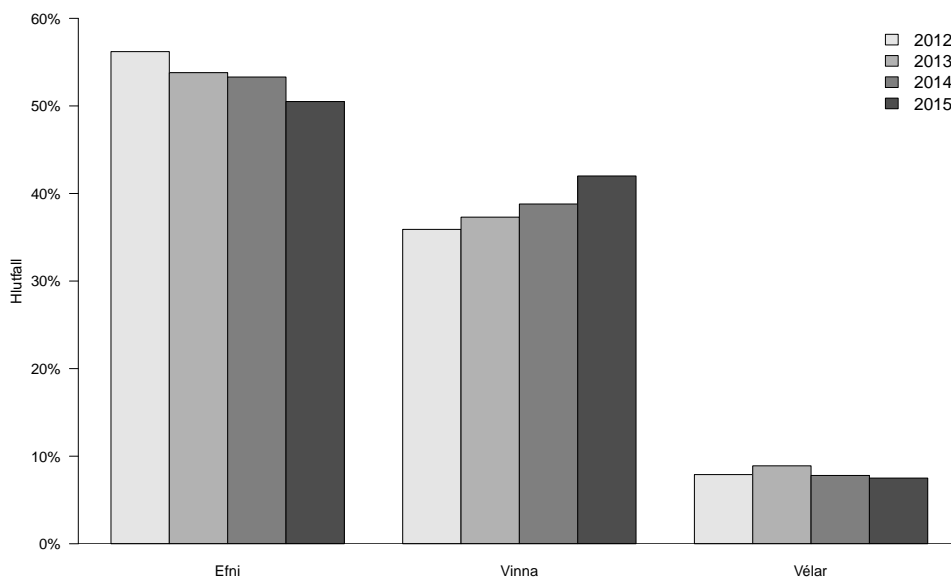
Fjöldi hreinna vélaliða í kostnaðarkerfinu er 20 en vinnuliðir eru 36. Á 9. mynd má sjá verðbreytingar á þeim frá janúar 2014 til janúar 2015.



9. mynd. Verðbreytingar vinnu- og vélaliða frá árinu 2014 til 2015.

Við endurmat er endurstofnverð allra bygginga endurreiknað með nýjum frumþáttaverðum. Breytingar á frumþáttaverðum stjórna þess vegna hvernig endurstofnverð bygginga breytist milli ára.

Á 10. mynd má sjá hvernig meðalhutfall milli efnis-, vinnu- og vélaliða skiptist hjá öllum byggingum í kostnaðarmati árin 2012, 2013 og 2014.



10. mynd. Skipting efnis-, vinnu- og vélaliða í kostnaðarmati.

Eins og sjá má hefur hlutfall efnisliða farið lækkandi á meðan hlutfall vinnuliða hækkar. Þar sem vinnu- og vélaliðir afskrifast ekki hefur þetta í för með sér að afskriftir verða hlutfallslega lægri en þær voru.

3.3 Einingaverð byggingarluta

Kostnaðarmatskerfið reiknar einingaverð fyrir hvern byggingarluta á lengdar-, flatarmáls-, rúmmáls- eða aðra viðeigandi mælieiningu. Einingaverðið er áætlað út frá því magni af efni, vinnu og vélum sem fer í setja viðkomandi byggingarluta saman. Til eru reiknilíkön fyrir alla 140 byggingarluta sem mögulegir eru í kostnaðarmati. Í 18. töflu í viðauka B má sjá lista yfir þessa 140 byggingarluta. Í hverju líkani er hægt að lýsa viðkomandi byggingarluta af mikilli nákvæmni (sumum er hægt að lýsa á yfir milljón vegu).

Einingaverð byggingarluta reiknast skv. eftirfarandi formúlu.

$$eb = \sum_{i=1}^n \left(\underbrace{fv_i \times magn_i \times leiðr._i \times afföll_i}_{\text{einingaverð}} \times \prod_{j=1}^m \text{valstuðlar}_{i,j} \right)$$

Þar sem:

eb = einingaverð byggingarluta.

fv = frumþáttaverð.

magn = magn viðkomandi frumþáttar á einingu viðkomandi byggingarluta.

leiðr. = leiðrétting á frumþáttaverði til aðlögunar að einingaverði.

afföll = afföll viðkomandi frumþáttar (afskurður o.fl.).

valstuðlar = stuðlar sem verða til við gæðalýsingu byggingarluta.

einingaverð = frumþáttaverð á einingu byggingarluta.

n = fjöldi frumþátta sem tengjast byggingarhlutanum.

m = völd eigindargildi.

Í 5. og 6. töflu má sjá hvernig einingaverð fyrir sökkla í kostnaðarmati er reiknað, en eining fyrir sökkla er fermetri sökkulveggs. Í 5. töflu sést hvernig einingaverð fyrir hvern frumþátt er reiknað, á meðan 6. tafla sýnir hvernig valstuðlarnir hafa áhrif á einingaverðið.

Sökkla hafa 7 mismunandi eigindir sem eru meðalhæð, þykkt, steypugæði, járn, einangrun, frágangur og útfærsla. Fyrir hverja eigind þarf matsmaður að velja eitt eigindargildi sem lýsir byggingarhlutanum t.d. steypugæði = C25. Þannig eru valstuðlar fyrir byggingarhlutann ákvarðaðir og síðan margfaldaðir við einingaverðið. Valstuðlarnir hafa áhrif á hvaða frumþættir og hversu mikið magn af þeim eru notaðir í byggingarhlutanum. Eigindin steypugæði segir til um hvaða steypa (C16, C20, C25 eða C30) sé notuð við gerð sökkla á meðan eigindin þykkt hefur áhrif á hversu mikið af henni fer í hvern fermetra af sökkulvegg.

5. tafla. Útreikningur á einingaverði frumþátta hjá sökklum í kostnaðarmati

Frumþáttur	Eining	Einingarverð (kr.)	Magn	Leiðrétting	Afföll	Verð (kr/m ²)
Afskriftir/Líftími byggingarluta	ár		100,0000	1,0	1,00	
Útseld vinna vélstjóra með VSK (stj. jarðvinnuvéla	klst	4.432	0,0800	1,0	1,00	354,5600
Útseld vinna verkamanna með VSK	klst	4.223	0,1700	1,0	1,00	717,9100
Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur 100% VSK	mæliein	1.991	1,7000	1,0	1,00	3.384,7000
Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur 100% VSK	mæliein	1.991	0,1700	1,1	1,00	372,3170
Útseld mæliein húsasm,handlang 100% VSK	mæliein	1.991	0,5400	1,1	1,00	1.182,6540
Útseld mæliein rif og hreinsun móta 100% VSK	mæliein	1.991	0,6600	1,1	1,00	1.445,4660
Útseld mælieining múrara ,múrverk 100% VSK	mæliein	253	1,4660	1,1	1,00	407,9878
Útseld mælieining múrara ,múrverk 100% VSK	mæliein	253	1,9277	1,1	1,00	536,4789
Útseld mælieining múrara ,múrverk 100% VSK	mæliein	253	5,8000	1,1	1,00	1.614,1400
Útseld mælieining múrara ,múrverk 100% VSK	mæliein	253	1,2600	1,1	1,00	350,6580
Útseld mælieining múrara ,múrverk 100% VSK	mæliein	253	2,5000	1,1	1,00	695,7500
Útseld mælieining múrara ,múrverk 100% VSK	mæliein	253	1,0560	1,1	1,00	293,8848
Stey pudæla	klst	22.905	0,0250	1,0	1,00	572,6250
Byggingatimbur Fura 25 x 150mm	m	362	13,3000	1,0	0,36	1.733,2560
Byggingatimbur Fura 50 x 100mm	m	350	4,4000	1,0	0,36	554,4000
Einangrunarplast 25 kg/m ³ þykkt 50mm	m ²	1.040	1,0000	1,0	1,05	1.092,0000
Einangrunarplast 25 kg/m ³ þykkt 75mm	m ²	1.560	1,0000	1,0	1,05	1.638,0000
"Saumur, svartur m/haus, 2 1/2"	kg	566	0,3300	1,0	1,00	186,7800
Mótavír, venjulegur 4mm	kg	614	0,6000	1,0	1,00	368,4000
Pússningasandur, verð á bygg stað	tunna	300	0,0100	1,0	1,00	3,0000
Pússningasandur, verð á bygg stað	tunna	300	0,0200	1,0	1,00	6,0000
Steinsteypa Portlandsement, S-160	m ³	26.061	0,2000	1,0	1,05	5.472,8100
Steinsteypa Portlandsement, C-20	m ³	27.147	0,2000	1,0	1,05	5.700,8700
Steinsteypa Portlandsement, C-25	m ³	28.289	0,2000	1,0	1,05	5.940,6900
Steinsteypa Portlandsement, C-30	m ³	29.885	0,2000	1,0	1,05	6.275,8500
Sekkjað Portlandsement, 50 kg poki	poki	2.558	0,0200	1,0	1,00	51,1600
Sekkjað Portlandsement, 50 kg poki	poki	2.558	0,0300	1,0	1,00	76,7400
Thoroseal foundation coating 25 kg	poki	3.790	0,0800	1,0	1,05	318,3600
Kambstál KS-40, suðuhæft, 8mm	kg	284	3,3700	1,0	1,08	1.033,6464
Kambstál KS-40, suðuhæft, 10mm	kg	132	5,2100	1,0	1,08	742,7376
Kambstál KS-40, suðuhæft, 12mm	kg	132	3,3000	1,0	1,08	470,4480

Þegar búið er að margfalda öll einingaverðin með valstuðlum og þau lögð saman er komið einingaverð fyrir viðkomandi byggingarhluta. Valstuðlarnir hafa einnig áhrif á líftíma byggingarhlutans. Í 19. töflu í viðauka C má sjá alla mögulega líftíma hvers byggingarhlutar í kostnaðarmati. 7. tafla sýnir líftíma sökkla miðað við mismunandi gæðalýsingar.

7. tafla. *Áætlaður líftími sökkla eftir steypugæðum og járn*

Steypugæði	Líftími (ár)
Steyptir járnbentir sökkulveggir (C30)	120
Steyptir járnbentir sökkulveggir (C20 og C25)	100
Steyptir járnbentir sökkulveggir (C16)	80
Steyptir ójárnbentir sökkulveggir (C30)	95
Steyptir ójárnbentir sökkulveggir (C20 og C25)	80
Steyptir ójárnbentir sökkulveggir (C16)	65

Einingaverð byggingarhlutans er síðan margfaldað með stærð hans. Fyrir hvern byggingarhluta er til formúla sem reiknar stærð hans út frá upplýsingum í fasteignaskrá eða magntölum úr skráningartöflu byggingarinnar sem verið er að meta, t.d. eru fermetrar sökkla reiknaðir út frá ummáli og/eða flatarmáli botnplötu. Formúla fyrir flatarmál innveggja er reiknað út frá nettóflatarmáli, fjölda rýma og rúmmáli og formúla fyrir fjölda ofna út frá flatarmáli hjúpflata og rúmmáli.

$$\text{Nettóflatarmál innveggja} = 1,3 \times \text{Fjöldi innihurða} \times \sqrt{\frac{\text{Nettóflatarmál}}{\text{Fjöldi rýma}}} \times \left(\frac{\text{skiptarúmmál}}{\text{nettóflatarmál}} - 0,2 \right) - (\text{Fjöldi innihurða} \times 1,6)$$

Hægt er að velja um 50 mismunandi formúlur og þær er hægt að sjá í viðauka E. Ef byggingin er óregluleg og formúlur fyrir ákveðna byggingarhluta henta ekki við magntöku þá getur matsmaður leiðrétt magntöluna með því að margfalda hana með viðeigandi stuðli.

Kostnaður allra byggingarhluta er síðan lagður saman og fjármagnskostnaði bætt við hann til þessa að fá endurstofnverð (EST) viðkomandi byggingar. Því næst eru aldursafskriftir ákvarðaðar og dregnar frá endurstofnverðinu til þess að fá afskrifað endurstofnverð (AEST) byggingarinnar og kostnað við hreinsun á brunastað til þess að fá brunabótamat.

3.4 Skipting sameignarkostnaðar

Skiptirúmmál ræður eignarhlutdeild í sameign samkvæmt eignarskiptayfirlýsingu, en sú skipting hentar illa fyrir byggingarkostnað. Byggingarkostnaðar er frekar háður flatarmáli en rúmmáli og er þess vegna notuð önnur skiptitala þegar verið er að skipta byggingarkostnaði milli matseininga.

Byggingarkostnaður sameignar (þ.e. öll hrábyggingin + frágangur sameignarrýma) er sérreiknaður og honum síðan skipt niður á matseiningar eftir skiptitölu sem er að $2/3$ háð flatarmáli en $1/3$ háð rúmmáli. Hún er fundin skv. eftirfarandi formúlu.

$$\text{verðhlutdeild í sameign} = \text{flatarmálshlutdeild} \times \frac{2}{3} + \text{rúmmálshlutdeild} \times \frac{1}{3}$$

Þar sem rúmmálshlutdeild er í samræmi við skiptarúmmál úr skráningartöflu en flatarmálshlutdeild er reiknuð samkvæmt eftirfarandi reglum. Fyrir hverja matseiningu í matshluta er skiptiflatarmál reiknað. Ef matseining er bílastæði eða bílskúr þá er skiptiflatarmálið stærri talan af $12,5\text{m}^2$ eða 70% af birtu flatarmáli matseiningar. Annars ef matseiningin er geymsla þá er skiptiflatarmál jafnt og 70% af birtu flatarmáli matseiningar. Fyrir aðrar matseiningar reiknast skiptiflatarmálið eftir eftirfarandi formúlu.

$$\text{skflm} = \text{birtflm} + \frac{\sum_{Y1} (\text{brfl} - \text{brflf})}{n_{Y1}} + \frac{\sum_{Y2} (\text{brfl} - \text{brflf})}{n_{Y2}} + \dots + \frac{\sum_X (\text{brfl} - \text{brflf})}{n_X}$$

Þar sem:

skflm = skiptiflatarmál matseiningar.

birtflm = birt flatarmál matseiningar.

brfl = brúttóflatarmál, dálkur 8 í skráningartöflu.

brflf = brúttóflatarmál salarhæðar undir 1,80m, dálkur 9 í skráningartöflu.

Y1 = N og U rýmislínur í eignarhaldi Y1 og lokun A.

Y2 = N og U rýmislínur í eignarhaldi Y2 og lokun A.

n_{Y1} = fjöldi matseininga án bílastæða og geymslna í eignarhaldi Y1.

n_{Y2} = fjöldi matseininga án bílastæða og geymslna í eignarhaldi Y2.

n_X = fjöldi matseininga án bílastæða og geymslna í eignarhaldi X (sameign allra).

Flatarmálshlutdeildin er síðan fundin með eftirfarandi formúlu.

$$\text{flatarmálshlutdeild} = \frac{\text{skflm}}{\sum_{MHL} (\text{skflm})}$$

Þar sem:

skflm = skiptiflatarmál matseiningar.

$\sum_{MHL} (\text{skflm})$ = summan af skiptiflatarmáli allra matseininga í matshluta.

3.5 Einbýlishús í kostnaðarmati

Í 8. töflu má sjá dæmi um heildarkostnað byggingarluta einbýlishúss í kostnaðarmati. Húsið er $166,5 \text{ m}^2$ steipt einbýlishús á einni hæð með $28,4 \text{ m}^2$ innbyggðum bílskúr, alls $194,9 \text{ m}^2$. Húsið var byggt árið 2007 og er heildarrúmmál þess ásamt bílskúr 693 m^3 . Í töflunni má sjá stærð hvers byggingarluta sem og einingaverð hans.

8. tafla. Einingaverð byggingarhluta

Nr.	Byggingarhluti	Stuðlað magn	Eining	Einingaverð (kr.)	Alls (kr.)
3	Bygging				
3.1	Byggingarvirki				
3.1.1	Grundun				
3.1.1.1	Grunnur				
	Uppúrtekt	349,08	m ²	2.033,562	709.875,9
	Fylling	349,08	m ²	4.253,131	1.484.683,0
3.1.1.2	Undirstöður og botnplata				
	Sökklar	76,80	m	22.114,785	1.698.415,6
	Sökklar	70,16	m ²	18.812,406	1.319.953,7
	Botnplata	194,90	m ²	10.016,364	1.952.189,4
3.1.2	Burðarvirki				
3.1.2.1	Burðarútveggir og súlur				
	Steyptir veggir	179,20	m ²	18.643,682	3.340.947,8
3.1.2.2	Burðarinnveggir og súlur				
	Steyptir veggir	42,03	m ²	16.425,724	690.291,1
	Timburgrind innveggja	143,30	m ²	3.617,737	518.421,7
3.1.2.3	Berandi gólf og stigar				
	Steyptar plötur	194,90	m ²	13.152,036	2.563.331,7
3.1.3	Ekki berandi byggingahl. og frágangur				
3.1.3.1	Ekki berandi útveggir og frágangur				
	Útigluggar, tré	56,16	m ²	87.657,035	4.922.819,1
	Tréútihurðir	1,00		305.518,258	305.518,3
	Tréútihurðir	1,00		278.460,607	278.460,6
	Tréútihurðir	1,00		178.460,948	178.460,9
	Bílskúrshurðir	1,00	stk	438.387,319	438.387,3
	Ytri klæðning útveggja, múr	116,80	m ²	7.013,558	819.183,6
	Innri klæðning útveggja - múrhúðun	116,80	m ²	14.295,902	1.669.761,3
3.1.3.2	Frágangur innveggja og innihurðir				
	Innihurðir	1,00		132.106,808	132.106,8
	Innihurðir	6,75	stk	111.274,098	751.100,2
	Klæðning timburgrindar og einangrun	12,89	m ²	38.756,681	499.573,6
	Klæðning timburgrindar og einangrun	116,01	m ²	10.442,845	1.211.474,4
	Klæðning innveggja - múrhúðun	42,03	m ²	13.867,718	582.790,9
3.1.3.3	Frágangur gólfa og stiga				
	Gólfklæðning - steipt gólf	122,15	m ²	15.649,702	1.911.532,8
	Gólfklæðning - steipt gólf	24,40	m ²	27.248,094	603.595,4
	Klæðning lofta á stein	143,70	m ²	22.527,582	1.986.884,4

Nr.	Byggingarhluti	Stuðlað Magn	Eining	Einingaverð (kr.)	Alls (kr.)
3.1.3.4	Frágangur þaka				
	Dúklögð þök, einangruð að ofan	194,90	m ²	25.971,063	5.061.760,1
	Þakgluggar	1,00		109.133,220	109.133,2
3.1.9	Önnur mannvirki				
3.1.9.1	Aðstaða á byggingastað				
	Útbúnaður á byggingarstað	194,90	m ²	17.727,786	3.455.145,4
3.2	Lagnir				
3.2.1	Fráveitulagnir				
	Fráveitulagnir í grunni	96,00	m	6.345,606	609.178,2
	Frárennslislagnir inni	0,00	stk	3.794,400	0,0
3.2.2	Neysluvatnslagnir og hreinlætistæki				
	Vatnslagnir úr stáli	0,00	stk	3.486,510	0,0
	Eldhúsvaskar	1,00	stk	79.303,600	79.303,6
	Ræstivaskar	0,00	stk	43.649,140	0,0
	Handlaugar	1,33	stk	52.247,000	69.666,2
	Baðkór	1,00	stk	180.737,500	180.737,5
	Sturtuböð	2,00	stk	396.094,250	792.188,5
	Vatnssalerni	2,00	stk	78.648,000	157.296,0
	Gólfniðurföll	3,00	stk	14.787,500	44.362,5
	Gólfniðurföll	2,00		22.352,400	44.704,8
3.2.3	Hitalagnir				
	Hitalagnir úr stáli	29,70	stk	2.669,490	79.283,8
	Hitalagnir úr stáli	128,00	m	3.328,800	426.086,4
	Gólfhitalagnir	168,10	m ²	1.788,919	300.717,3
	Ofnar	0,00	stk	45.963,660	0,0
	Arnar	1,00		601.931,190	601.931,2
3.2.5	Raflagnir				
	Raflagnir, ljósa- og tenglastaðir	166,50	m ²	37.637,600	3.213.498,3
3.2.6	Fjarskiptalagnir (lágspennulagnir)				
	Dyrasími, innistöðvar	1,00		115.652,400	115.652,4
	Loftnetskerfi	1,00		120.645,000	120.645,0
3.3	Tæknikerfi				
3.3.3	Hiti				
	Tengigrindur hitaveitu	1,00		218.199,400	218.199,4
3.4	Innri búnaður				
3.4.1	Föst innbyggð húsgögn og innréttingar				
	Fataskápar	5,00	stk	142.432,168	712.160,8
	Eldhúsinnréttingar	8,00	stk	99.906,653	799.253,2
	Eldavélar	1,00	stk	200.373,060	200.373,1

Nr.	Byggingarhluti	Stuðlað Magn	Eining	Einingaverð (kr.)	Alls (kr.)
5	Ytri mannvirki				
5.3	Lagnir á lóð				
5.3.1	Skolp				
	Brunnar	2,00		99.287,040	198.574,1
	Fráveitulagnir á lóð	10,00		11.063,052	110.630,5
5.3.2	Vatn				
	Heimæð fyrir neysluvatn	10,00		3.266,040	32.660,4
7	Tilfallandi kostnaður				
7.2	Hönnun				
7.2.1	Hönnun arkitekta og verkfræðinga				
	Hönnun arkitekta	693,00	m ³	1.077,230	746.520,5
	Hönnun verkfræðinga	693,00	m ³	282,609	195.847,8
7.3	Framkvæmdir				
7.3.3	Eftirlit ráðgjafa				
	Eftirlit ráðgjafa	194,90	m ²	1.039,753	202.647,8
7.3.4	Stjórnkostnaður verkkaupa				
	Yfirstjórn verkkaupa	194,90	m ²	2.599,382	506.619,5
7.4	Fjármögnun				
7.4.2	Fjármögnun á byggingartíma				
	Fjármagnskostnaður	4,50	%	499.545,375	2.247.954,2
					52.202.491,7

Í 9. töflu má síðan sjá sama hús þar sem kostnaðurinn hefur verið sundurliðaður í efnis-, vinnu- og vélaliði. Þessi sundurliðun er mikilvæg þar sem einungis efnisliðir eru afskrifaðir samfara því sem húsið eldist.

9. tafla. Byggingarhlutum skipt upp í efnis-, vinnu- og vélaliði

Nr.	Byggingarhluti	Efni (kr.)	Vinna (kr.)	Vélar (kr.)	Alls (kr.)
3	Bygging				
3.1	Byggingarvirki				
3.1.1	Grundun				
3.1.1.1	Grunnur				
	Uppúrtekt	0,0	168.885,3	540.990,6	709.875,9
	Fylling	492.098,1	90.506,7	902.078,2	1.484.683,0
3.1.1.2	Undirstöður og botnplata				
	Sökklar	903.823,9	750.614,0	43.977,6	1.698.415,6
	Sökklar	708.794,0	570.982,1	40.177,7	1.319.953,7
	Botnplata	1.166.855,3	710.335,8	74.998,3	1.952.189,4
3.1.2	Burðarvirki				
3.1.2.1	Burðarútveggir og súlur				
	Steyptir veggir	1.632.128,1	1.590.608,0	118.211,8	3.340.947,8
3.1.2.2	Burðarinnveggir og súlur				
	Steyptir veggir	322.963,5	344.225,6	23.102,0	690.291,1
	Timburgrind innveggja	341.885,9	176.535,8	0,0	518.421,7
3.1.2.3	Berandi gólf og stigar				
	Steyptar plötur	1.306.145,5	1.163.545,5	93.640,7	2.563.331,7
3.1.3	Ekki berandi byggingahl. og frágangur				
3.1.3.1	Ekki berandi útveggir og frágangur				
	Útigluggar, tré	2.501.679,8	2.421.139,3	0,0	4.922.819,1
	Tréútihurðir	136.224,4	169.293,8	0,0	305.518,3
	Tréútihurðir	67.122,6	111.338,4	0,0	178.460,9
	Tréútihurðir	100.500,5	177.960,1	0,0	278.460,6
	Bílskúrshurðir	364.985,3	73.402,0	0,0	438.387,3
	Ytri klæðning útveggja, múr	239.461,8	579.721,8	0,0	819.183,6
	Innri klæðning útveggja - múrhúðun	716.266,7	953.494,7	0,0	1.669.761,3
3.1.3.2	Frágangur innveggja og innihurðir				
	Innihurðir	611.646,0	139.454,1	0,0	751.100,2
	Innihurðir	111.288,2	20.818,7	0,0	132.106,8
	Klæðning timburgrindar og einangrun	368.250,5	843.223,9	0,0	1.211.474,4
	Klæðning timburgrindar og einangrun	119.994,0	379.579,6	0,0	499.573,6
	Klæðning innveggja - múrhúðun	198.059,6	384.731,2	0,0	582.790,9
3.1.3.3	Frágangur gólfa og stiga				
	Gólfklæðning - steipt gólf	1.021.972,3	889.560,5	0,0	1.911.532,8

Nr.	Byggingarhluti	Efni (kr.)	Vinna (kr.)	Vélar (kr.)	Alls (kr.)
	Gólfklæðning - steipt gólf	224.088,6	379.506,8	0,0	603.595,4
	Klæðning lofta á stein	1.172.000,4	814.883,9	0,0	1.986.884,4
3.1.3.4	Frágangur þaka				
	Dúklögð þök, einangruð að ofan	3.583.790,3	1.477.969,8	0,0	5.061.760,1
	Þakgluggar	23.902,3	85.230,9	0,0	109.133,2
3.1.9	Önnur mannvirki				
3.1.9.1	Aðstaða á byggingastað				
	Útbúnaður á byggingarstað	388.003,1	831.922,8	2.235.219,4	3.455.145,4
3.2	Lagnir				
3.2.1	Fráveitulagnir				
	Fráveitulagnir í grunni	214.883,6	266.521,9	127.772,6	609.178,2
	Frárennslislagnir inni	0,0	0,0	0,0	0,0
3.2.2	Neysluvatnslagnir og hreinlætistöki				
	Vatnslagnir úr stáli	0,0	0,0	0,0	0,0
	Eldhúsvaskar	71.020,0	8.283,6	0,0	79.303,6
	Ræstivaskar	0,0	0,0	0,0	0,0
	Handlaugar	53.381,3	16.284,8	0,0	69.666,2
	Baðkór	161.621,5	19.116,0	0,0	180.737,5
	Sturtuböð	741.212,5	50.976,0	0,0	792.188,5
	Vatnssalerni	136.056,0	21.240,0	0,0	157.296,0
	Gólfniðurföll	39.583,5	4.779,0	0,0	44.362,5
	Gólfniðurföll	40.456,8	4.248,0	0,0	44.704,8
3.2.3	Hitalagnir				
	Hitalagnir úr stáli	167.808,0	258.278,4	0,0	426.086,4
	Hitalagnir úr stáli	28.186,8	51.097,1	0,0	79.283,8
	Gólfhitalagnir	136.476,9	164.240,4	0,0	300.717,3
	Ofnar	0,0	0,0	0,0	0,0
	Arnar	245.129,9	342.371,2	14.430,2	601.931,2
3.2.5	Raflagnir				
	Raflagnir, ljósa- og tenglastaðir	1.825.629,3	1.387.869,0	0,0	3.213.498,3
3.2.6	Fjarskiptalagnir (lágspennulagnir)				
	Dyrasími, innistöðvar	94.551,9	21.100,5	0,0	115.652,4
	Loftnetskerfi	89.385,0	31.260,0	0,0	120.645,0
3.3	Tæknikerfi				
3.3.3	Hiti				
	Tengigrindur hitaveitu	173.595,4	44.604,0	0,0	218.199,4
3.4	Innri búnaður				
3.4.1	Föst innbyggð húsgögn og innréttingar				

Nr.	Byggingarhluti	Efni (kr.)	Vinna (kr.)	Vélar (kr.)	Alls (kr.)
	Fataskápar	602.655,8	109.505,0	0,0	712.160,8
	Eldhúsinnréttingar	652.715,6	146.537,6	0,0	799.253,2
	Eldavélar	192.558,1	7.815,0	0,0	200.373,1
5	Ytri mannvirki				
5.3	Lagnir á lóð				
5.3.1	Skolp				
	Brunnar	71.974,1	50.976,0	75.624,0	198.574,1
	Fráveitulagnir á lóð	44.161,6	43.053,1	23.415,8	110.630,5
5.3.2	Vatn				
	Heimæð fyrir neysluvatn	3.029,4	20.178,0	9.453,0	32.660,4
7	Tilfallandi kostnaður				
7.2	Hönnun				
7.2.1	Hönnun arkitekta og verkfræðinga				
	Hönnun arkitekta	746.520,5	0,0	0,0	746.520,5
	Hönnun verkfræðinga	195.847,8	0,0	0,0	195.847,8
7.3	Framkvæmdir				
7.3.3	Eftirlit ráðgjafa				
	Eftirlit ráðgjafa	0,0	202.647,8	0,0	202.647,8
7.3.4	Stjórnkostnaður verkkaupa				
	Yfirstjórn verkkaupa	0,0	506.619,5	0,0	506.619,5
7.4	Fjármögnun				
7.4.2	Fjármögnun á byggingartíma				
	Fjármagnskostnaður	1.149.856,8	903.558,3	194.539,1	2.247.954,2
		26.702.228,8	20.982.631,3	4.517.631,0	52.202.491,2

Í 10. töflu má loks sjá alla frumbætti sem notaðir voru í húsið. Einnig má sjá magn hvers frumbáttar sem og hvað hann kostaði í heild. Númer vinnuliða byrjar á 1, vélaliða á 2 og efnisliða á 3.

10. tafla. Vægi hvers frumbáttar í viðkomandi matshluta

Nr.	Frumbáttur	Stuðlað magn	Eining	Verð (kr.)	Hlutfall af heild (%)
1200061	Útseld mælieining húsasmiða, tréverk 40% VSK	2236,3	mæliein	4.969.229	9,948
1200112	Útseld mælieining múrara, handlang 40% VSK	24552,5	mæliein	3.098.078	6,202
1200060	Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur 40%VSK	1097,1	mæliein	2.679.733	5,364
3205010	Steinsteypa Portlandsement, C-25	569,3	m3	2.071.630	4,147
3077006	Þakpappi br 1,25 m Ísl	171,5	rúlla	1.766.917	3,537
3205009	Steinsteypa Portlandsement, C-20	262,2	m3	1.589.995	3,183
1200160	Útseld mælieining málara með 40% VSK	1084,7	mæliein	1.501.989	3,007
2300005	Vörubifreiðar 10-13 tonn dagtaxti	103,4	klst	1.480.735	2,964
1200260	Útseld mælieining rafvirkja 40% VSK	197,9	mæliein	1.448.044	2,899
3400310	Rafmagnsvír 1,5q	194,9	m	1.204.951	2,412
3999120	Teikningar	0,1	heild	942.368	1,886
3045920	Gler tvöfalt fastar rúður 113 x 112sm	50,9	stk	920.994	1,844
3075220	Einangrunarplast 25 kg/m3 þykkt 50mm	214,4	m2	891.862	1,785
3020235	Parkett Beyki Natur, spónlagt	158,4	m2	795.183	1,592
3005012	Byggingatimbur Fura 25 x 150mm	3312,3	m	783.964	1,569
3600915	Spartl	1008,6	kg	780.516	1,562
2400500	Steypudæla	135	klst	721.031	1,443
1200210	Útseld mælieining pípulagningamanna 40% VSK	316,9	mæliein	714.301	1,430
1100601	Eftirlit	0,1	heild	709.267	1,420
1100150	Útseld vinna verkamanna með VSK	176,4	klst	664.147	1,330
3161100	Eldhúsinnrétting í Rb einbýlishús	0,1	heild	652.716	1,307
3205102	Sekkjað Portlandsement, 50 kg poki	296,3	poki	625.206	1,252
2100502	Traktorsgröfur, vökvakn 4x4 ca 8 tonn	79,5	klst	606.146	1,213
3162002	Svefnhskápur 3,2x2,5m,spónlskúffur ofl	1,3	heild	602.656	1,206
3205150	Kalk í þússningu í pokum	4186,7	kg	576.907	1,155
3400110	Rafmagnsrör, 16mm plast	194,9	m	562.449	1,126
3200232	Uppfyllingarefni, grús	4218,3	tunna	555.636	1,112
1100100	Útseld vinna vélstjóra með VSK (stj. jarðvinnuvéla	285,2	klst	529.584	1,060
3077110	Þolplast 0.20 mm	2143,9	m2	527.399	1,056
1200110	Útseld mælieining múrara, múrverk 40% VSK	5120	mæliein	526.519	1,054
1200050	Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur 100%VSK	452,1	mæliein	526.023	1,053
3315410	Ólitaður sturtubotn úr stáli, 800x800mm	2	stk	506.238	1,013
3075221	Einangrunarplast 25 kg/m3 þykkt 75mm	271,8	m2	445.045	0,891
1200062	Útseld mælieining húsasmiða, handlang 40% VSK	221,7	mæliein	441.484	0,884
3005030	Byggingatimbur Fura 50 x 100mm	1546,6	m	438.741	0,878
3210022	Kambstál KS-40, suðuhæft, 10mm	9875,7	kg	436.724	0,874
3206105	Steinsteyptar hellur Stærð 50x50x5sm	201,5	stk	397.612	0,796
3042110	Stormjárn ASSA Krómað stál, algeng gerd	88	stk	385.609	0,772
2800601	Vinnuskúr 30 m2	584,7	m2xmann	372.454	0,746
2200010	Bílkrani 15 tonn	39	klst	347.214	0,695
3210020	Kambstál KS-40, suðuhæft, 8mm	1546	kg	323.363	0,647
1100200	Útseld vinna húsasmiða með VSK	78	klst	315.208	0,631

Nr.	Frumþáttur	Stuðlað Magn	Eining	Verð (kr.)	Hlutfall af heild (%)
3042020	Gluggalamir f/gluggagrindur Ísl hornalamir	32,7	par	296.409	0,593
2800751	Verkfæri sérst athugun, atv hús	0,4	heild	291.755	0,584
1200051	Útseld mælieining húsasmiða, tréverk 100% VSK	12,3	mæliein	278.308	0,557
3040115	Gluggakarmar Fura ÍST - 20, 58 x 115mm	68,6	m	270.690	0,542
1200100	Útseld mælieining múrara ,múrverk 100% VSK	1396,7	mæliein	251.720	0,504
3040105	Gluggagrindur Fura	68,6	m	249.793	0,500
3317120	Blöndunartæki fyrir sturtur	2	stk	234.975	0,470
3017303	Gipsplötur þykkt 13mm	135,3	m2	232.171	0,465
3075214	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m3 Þykkt 100mm	116,8	m2	224.256	0,449
1200053	Útseld mæliein rif og hreinsun móta 100% VSK	188	mæliein	212.431	0,425
3040145	Glerlistar Fura 20 x 30mm	137,3	m	197.847	0,396
3302202	Vatnsrör, svart 15 mm (1/2")	83,8	m	195.995	0,392
3405001	Eldavél skv sérstakri athugun	2	stk	192.558	0,385
3050041	Innihurðir Karmur Spónlagður 95 mm	10	sett	180.901	0,362
1200200	Útseld mælieining pípuþvottamanna 100% VSK	111	mæliein	175.230	0,351
3600001	Innimálning plastmálning	151,8	ltr	174.731	0,350
1200052	Útseld mæliein húsasm, handlang 100% VSK	153,8	mæliein	173.808	0,348
3050036	Innihurðaspjöld m úrtaki Spónl Beyki B=800mm	10	stk	171.751	0,344
2800701	Verkfærageymsla 15 m2	584,7	m2xmann	165.353	0,331
1100402	Útseld vinna rafvirkja með 40% VSK	39	klst	165.326	0,331
3080621	Mótavír, venjulegur 4mm	568,4	kg	163.990	0,328
3042005	Gluggalamir messing, 4 gluggahorn	65	sett	155.929	0,312
1200063	Útseld mælieining húsasmiða, rif og hreinsun móta	236,4	mæliein	150.614	0,302
3040130	Gluggapóstar ÍST - 20, 68 x 105mm	68,6	m	146.582	0,293
3230901	Gólfhlísar leirflísar 10x20 cm	166	m2	139.965	0,280
3302610	Hitapólin plaströr, 20mm	184,9	m	136.477	0,273
3315010	Ólitað vatnssalerni með kassa og setu	2	stk	136.056	0,272
1100160	Útseld vinna verkamanna með 40% VSK	105,7	klst	121.230	0,243
1100161	Útseld vinna verkamanna með 40% VSK	152,5	klst	117.994	0,236
3508110	Fischbach D 270/E60-4	0,5	stk	113.778	0,228
2100600	Bröyt gröfur X-2	9,3	klst	111.315	0,223
1100452	Útseld vinna blikksmiða með 40% VSK	16,6	klst	110.610	0,221
3315310	Ólitað baðkar úr stáli, ca 730x1700mm	1	stk	110.494	0,221
1100151	Útseld vinna verkamanna með VSK	44	klst	105.507	0,211
3305202	Þrýstijafnari Dannfoss AVD - 25	1	stk	103.238	0,207
3300001	PVC Skolprör Þvermál 100mm	64	m	101.472	0,203
3080125	Saumur, svartur m/haus, 2 1/2"	527,8	kg	99.632	0,199
3600045	Útimálning 4 ltr/dós	46,3	ltr	97.434	0,195
3006030	Húspurrt timbur Fura 50 x 100mm	150,5	m	92.721	0,186
1100202	Útseld vinna húsasmiða með VSK	123,7	klst	92.685	0,186
3077502	Parkett undirlegg, svampur 3mm	150,9	m2	87.083	0,174
3050066	Karmlistar úr furu 6,5sm breiðir	11	m	86.785	0,174
3600500	Fúavari Solignum Architectural	21,2	ltr	84.946	0,170
3500020	Ryðfriar stálpötur, P=0,5 - 2,0	36,5	kg	82.613	0,165
3008040	Smiðaviður Þurrkaður Oregon Pine	144,5	fet3	81.061	0,162
3050049	Sóplistar Harðviður 0,6-1 m 14 x 18 mm	38,8	stk	76.883	0,154
2300301	Fólksbifreiðar, atv hús	0,2	heild	74.785	0,150

Nr.	Frumþáttur	Stuðlað Magn	Eining	Verð (kr.)	Hlutfall af heild (%)
3075110	Steinull þykkt 50mm 33kg/m ³	270,7	m ²	73.763	0,148
3005010	Byggingatimbur Fura 25 x 100mm	305,5	m	73.367	0,147
3300296	Steyptur brunnur, þverm100 cm, dýpt 22 m m/loki	2	stk	71.974	0,144
3082450	Gluggakítta í 0,33ltr túpum	16,8	túpa	69.859	0,140
3210024	Kambstál KS-40, suðuhæft, 12mm	922,7	kg	69.139	0,138
3200112	Pússningasandur, verð á bygg stað	301,4	tunna	67.628	0,135
3206111	Steinsteyptar hellur Stærð 40x20x5sm	105	stk	66.255	0,133
3230900	Veggflísar, 10x20 og 15x20sm, sléttar	128,9	m ²	65.739	0,132
3082503	Glerisetningarlistar 5x10mm úr gúmmí	274,6	m	62.352	0,125
3080252	Tréskrúfur Kopar 4x40mm	961	stk	59.325	0,119
3400381	Lausataugar 3x1,5 q	194,9	m	59.211	0,119
3400210	Rofa- og tengladósir í múr 1-3st	194,9	stk	58.229	0,117
2000010	Ýta D7E48A, 160 hö	2,3	klst	54.769	0,110
2300201	Sendibílar dagtaxti, atv hús	0,2	heild	52.127	0,104
3425010	Dyrasími Útstöð fyrir(10 íb)	1	stk	51.693	0,103
2400101	Vibrokefli (dregid) 580 kg	10,3	klst	45.407	0,091
3015106	Rakaþolnar spónaplötur Þykkt 12mm	135,3	m ²	44.556	0,089
3315508	Eldhúsvaskur úr stáli, tvöfaldur	1	stk	43.295	0,087
3082530	Gluggaþettlisti, Slottlisti 14 mm typ L	89,9	m	43.071	0,086
3420015	Magnari fyrir sjónvarp	1	stk	42.670	0,085
3080324	Múrboltar Jafnbola Galv með ró 10x110mm	53,1	stk	42.649	0,085
3080330	Múrboltar, 10 x 165 mm, galv	143,3	stk	40.540	0,081
3302712	Gólfniðurfall 6"Bollavatnslás álsteypa	2	stk	40.457	0,081
3302710	Gólfniðurfall með vatnslás og rist 50mm	3	stk	39.584	0,079
3215005	Múrhúðunarnet, hæsanet í heilum rúllum	140,2	m ²	39.245	0,079
3200240	Uppfylling, hraun, á ábyggingastað	218,3	tunna	38.506	0,077
3317115	Blöndunartæki fyrir baðkör	1	stk	37.595	0,075
3400351	Strengur 3x1,5q	194,9	m	37.109	0,074
3600311	Epoxy gólfak	8,7	ltr	35.836	0,072
3080631	Girði 25mm	20,6	kg	35.634	0,071
3210012	Slétt stál ST-37, 10mm	806,7	kg	34.335	0,069
3077106	Byggingaplast þ=0,20mm 2 x 50m	194,9	m ²	33.562	0,067
3317110	Blöndunartæki fyrir handlaugar	2	stk	31.328	0,063
3425015	Dyrasími innistöð, algeng gerð	1	stk	29.637	0,059
3008022	Smiðaviður Þurrkaður Oregon Pine 75 x 150mm	2,2	m	29.584	0,059
3300030	PVC Greinar 100/100 mm, 45gráður	19,2	stk	28.771	0,058
3317125	Blöndunartæki fyrir eldhúsvask	1	stk	27.725	0,056
3302204	Vatnsrör, svart 25 mm (1")	20	m	25.542	0,051
3600301	Gólfmálning	17,6	ltr	25.178	0,050
3302203	Vatnsrör, svart 20 mm (3/4")	48,7	m	24.012	0,048
3050045	Þröskuldar f innihurðir HarðviðurLakkaður	10	stk	22.932	0,046
3400508	Tenglar 16 A 3f utaná l	7,8	stk	22.593	0,045
3315210	Ólituð handlaug ca 600x450mm	2	stk	22.053	0,044
3420005	Mastur fyrir loftnet	1	stk	20.783	0,042
3420010	Sjónvarpsgreiða 6 element	1	stk	20.290	0,041
3300002	PVC Skolprör Þvermál 150mm	10	m	19.430	0,039
3305003	Renniloki 25 mm (1")	4	stk	15.303	0,031

Nr.	Frumþáttur	Stuðlað Magn	Eining	Verð (kr.)	Hlutfall af heild (%)
3300070	Þéttihringir fyrir PVC rör, 100mm	64	stk	14.016	0,028
3315330	Botnstykki í baðker, með lyftitappa	1	stk	13.533	0,027
3305401	Hita og þrýstimælir, 6 kg 120 C	4	stk	12.892	0,026
3300020	PVC Beygjur 100mm, 45gráður	19,2	stk	12.730	0,025
3305252	Segulloki, Dannfoss EVSI - 10 (1/2")	1	stk	9.677	0,019
3305081	Slöngukrani króm 1/2"	3,9	stk	9.073	0,018
3400431	Sjálfvör 3x16 A	3,9	stk	8.571	0,017
3600401	Kjarnalakk	0,6	ltr	8.567	0,017
3400630	Töflukassi með öllu (einbýlishús)	0,1	stk	7.131	0,014
3300032	PVC Greinar 150/150 mm, 45gráður	3	stk	7.122	0,014
3305002	Renniloki 20 mm (3/4")	3,9	stk	7.056	0,014
3305048	Einstreymisloki 25 mm (1")	2	stk	6.943	0,014
3520475	Vinkiljárn Jafnarma 50x50x5, sandblásið og grun	1	m	6.672	0,013
3400412	Lekastraumsrofar 4x100 A	0,2	stk	6.274	0,013
3425005	Afriðill f/dyrasíma	1	stk	6.215	0,012
3200115	Sandur þveginn	44	tunna	5.878	0,012
3080126	Saumur, svartur m/haus, 3"	13,1	kg	5.736	0,011
3521310	VinkilÁl, 70x70x7 mm	0,6	kg	5.718	0,011
3425020	Bjölluhnappur	1	stk	5.326	0,011
3400312	Rafmagnsvír 40q	1	m	5.310	0,011
3040146	Glerlistar Fura 17 x 17mm	2,2	m	4.092	0,008
3500004	Galvaniseraðar blikkplötur þ=0,6 mm	5,2	kg	3.766	0,008
3300022	PVC Beygjur 150mm, 45gráður	3	stk	3.648	0,007
3300118	PEH Rör 50mm	10	m	3.029	0,006
3420001	Loftnetsstrengur	1	m	2.970	0,006
3302212	Hné, svart 20 mm (3/4")	19,5	stk	2.824	0,006
3205210	Loftblendi, 3,8 lítrar í brúsa	0,8	brúsi	2.801	0,006
3005029	Byggingatimbur, þakviður 50x100	194,9	m	2.729	0,005
3420020	Loftnetstenglar án loks	1	stk	2.672	0,005
3300072	Þéttihringir fyrir PVC rör, 150mm	10	stk	2.440	0,005
3600035	Hraunmálning útimálning	1,1	ltr	1.959	0,004
3200110	Pússningasandur	6,3	tunna	1.890	0,004
3080250	Tréskrúfur Kopar 4x30mm	20	stk	1.680	0,003
3400320	Rafmagnsvír 2x0,6 q	1	m	1.680	0,003
3082501	Glerisetningarlistar 3x9m, úr gúmmi	4	m	1.536	0,003
3215040	Réttskeiðar, fura 1/3x3"	5,3	m	887	0,002
3080239	Tréskrúfur Stál, flatur undirs haus 6x100mm	80	stk	744	0,001
3080236	Tréskrúfur Stál, flatur undirs haus 6x70mm	8,8	stk	350	0,001

4 Vélmát

Matsaðferð vélmats er kostnaðarmát byggt á samanburði við viðmiðunarhús. Uppruni matsins er frá 1977 og voru viðmiðunarhúsin kostnaðarmetin af Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins og Hagstofu Íslands. Í dag eru öll viðmiðunarhúsin kostnaðarmetin af Þjóðskrá Íslands og hafa verið það frá 2011. Verklýsingar módelhúsa sýna þær forsendur sem kostnaðarmatið er byggt á.

Vélmát er notað við mat á íbúðarhúsum og bílskúrum án skráningartöflu. Þrjú reiknilíkön eru lögð til grundvallar. Þessi líkön lýsa stöðluðum tegundum bygginga, en þau eru: fjölbýlishús, einbýlishús og bílskúrar. Verðgrunnur þessara líkana er úr kostnaðarmatskerfinu.

Hverju húsi er skipt upp í byggingarhluta í samræmi við þessi þrjú viðmiðunarlíkön. Þessir byggingarhlutar eru: undirbygging, útveggir, innveggir, gólfplötur, stigar, þak, gluggar, útihurðir, frágangur veggja úti, frágangur veggja inni, frágangur gólfa, frágangur stiga, frágangur lofta, fastar innréttingar, innihurðir, sérstigar, gufubað, arinn, lyfta, hreinlætisbúnaður, frárennislagnir, neysluvatnslagnir, hitalagnir, raflagnir, sérstakur búnaður, bílskúrshurðir og ýmiss kostnaður. Í viðbót við kostnað þessara byggingarhluta er endurstofnverðið margfaldað með ákveðnum stuðli til að mæta fjármagnskostnaði.

Liðir sem vélmát nær ekki beint til eru liðir sem ekki koma fyrir í vísitöluhúsunum, eins og t.d. skjólveggir, sólpallar, verandir, útitröppur, heitir pottar, listskreytingar, öryggiskerfi, stór þakskyggni, vélræn loftræsting og fleira. Þó er hægt að ná þessum kostnaði inn í endurstofnverð með sérstökum stuðlum.

Matið myndast með því að margfalda einingaverðið með stærð byggingarhluta viðkomandi húss. Gæða- og efnisstuðlar lýsa frávikum hvers byggingarhluta frá vísitöluhúsinu. Magntölur byggingarhluta eru annars vegar magnteknar beint eða áætlaðar út frá grunnstærðum, t.d. er flatarmál innveggja áætlað út frá grunnfleti og þakflötur er áætlaður 5% stærri en flatarmál stærstu hæðar. Ekki er hægt að breyta þeim magntölum sem líkönin áætla.

Byggingarkostnaður sameignar er sérreiknaður eins og í kostnaðarmati. Honum er síðan skipt milli matseininga eftir skiptiflatarmáli.

Árlega er endurstofnverð á vélmátshúsum endurreiknað. Einingaverði hvers byggingarhluta er þá breytt eins og það hefur breyst í því húsi sem lagt er til grundvallar. Endurstofnverðið er því endurreiknað árlega frá grunni, en framreiknað milli mánaða með byggingarvísitölu Hagstofunnar.

4.1 Fjölbýlishúsamódel

Viðmiðunarfjölbýlishúsið er eitt endastigahús af þremur í fjögurra hæða íbúðablokk. Í stigahúsi þessu eru 10 íbúðir: þrjár 2ja herbergja, þrjár 3ja herbergja og fjórar 4ra herbergja. Flatarmál hússins er 950,6 m² og rúmmálið 2.829 m³. Bifreiðageymslur fylgja ekki húsinu. Lýsing á frágangi fjölbýlishússins er upprunin frá Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins frá 1977, en hefur verið uppfærð með tilliti til nýrra byggingaraðferða. Byggingarkostnaðarmatið skiptist í eftirfarandi byggingarhluta og miðast einingaverð við verðlag í janúar 2014.

4.1.1 Undirbygging

Í þessum flokki felst allur kostnaður við að gera undirstöðu húss að botnplötu meðtalinni. Að auki kemur til öll jarðvinna, gröftur og fyllingar vegna undirstöðu hússins og allar lagnir innan marklína sem hugsast dregnar tvo metra fyrir utan sökklabyggingarinnar.

Gröftur og fyllingar Grafíð er fyrir undirstöðum hússins niður á möl eða klöpp, minnst 50 cm niður fyrir yfirborð gólfplötu. Fyllt er inn í grunn með frostþolinni og þjappaðri möl í 30 cm lögum og þjappað vandlega. Meðfram og yfir jarðvatnslögnum er fyllt með harpaðri möl, en umhverfis lokaðar holræsapípur er minnst 20 cm sandfylling. Að öðru leyti er fyllt að sökklum og kjallaraveggjum með grús.

Sökklar Sökkulveggir og botnplata eru steipt úr C25. Platan er ójárnbent og í veggjum eru aðeins samfelld langjárn efst og neðst (Ks 40), auk tengijárna. Öll mótavinna er hefðbundin (byggingartimbur og mótavír). Undir gólfplötu er lagður 0,2 mm plastdúkur og á hann 50 mm einangrunarplast (22 kg/m³).

Lagnir í grunn Allar frárennislagnir eru PVC plastpípur. Brunnar (2 stk) eru úr forsteiptum hringjum og keilum, með steiptum lokum. Frárennislíkerfið er tvöfalt. Annars vegar er pökkuð holræsalögn, og hins vegar hálfpökkuð regnvatns- og jarðvatnslögn. Vatnslögn er úr plasti (PEH).

Magn er fermetrar stærstu hæðar.

Verð á fermetra stærstu hæðar: 43.088 kr/m².

4.1.2 Yfirbygging

Útveggir

Í þessum lið er kostnaður við gerð útveggja, reiknaður frá botnplötu upp að þaki. Ennfremur nær þessi liður til allrar vinnu og efnis við einangrun útveggja frá botnplötu að þaki.

Útveggir eru steiptir úr C25 og bentir með tvöfaldri grind Ks 40. Mót eru stálmót. Þykkt útveggja er 20 cm og þeir eru einangraðir með 75 mm frauðplasti (16 - 18 kg/m³).

Magn er heildarflatarmál útveggja (með gluggum og hurðum), meðalummál × meðalhæð.

Verð á fermetra útveggja: 14.169 kr/m².

Innveggir

Kostnaður við gerð innveggja í vísitöluhúsinu kemur undir þennan lið, þ.e. steiptir innveggir, hlaðnir innveggir og timburveggir. Steiptir innveggir (C25) eru ójárnbentir með einfaldri grind (Ks 40). Skilveggir milli herbergja eru hlaðnir úr 7 cm gjallplötum. Léttir trégrindarveggir eru úr 38,5 × 75 mm furu c/c 60 cm, sem klæddir eru með 12 mm venjulegum spónaplötum. Plötur eru límdar og negldar á grind. Léttir tréveggir eru við eldhús í íbúðum og í sameign 1. hæðar.

Verð á fermetra heildargólfplatar: 9.248 kr/m².

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 5.464 kr/m².

Gólfplötur

Þessi liður nær til alls kostnaðar við gerð gólfplatna og svalagólfa, sem eru fyrir ofan botnplötu, þar með talinn uppsláttur, niðurrif, hreinsun, járnalögn og steypuvinna. Steypu- og stálgæði eru þau sömu og í útveggjum.

Magntala er heildarflatarmál hæða og svala að frádreginni neðstu hæð.

Verð á fermetra gólfa og svala: 11.541 kr/m².

Stigar

Í þessum lið er talinn kostnaður við gerð stiga og stigapalla, þ.e. uppsláttur, niðurrif, hreinsun, járnalögn og steypuvinna. Steypu- og stálgæði eru þau sömu og í útveggjum.

Magn er fjöldi hæða (með kjallara) mínus einn.

Verð á hvern stiga milli hæða: 382.922 kr/stk.

Þak

Þessi liður nær til kostnaðar við gerð þaks með þakrennum, niðurföllum, steyptri loftplötu, smíði gaffveggja og smíði veggja ofan efstu plötu. Öll einangrun í þakrými telst til þessa liðar þ.e.a.s. rakavörn, vindvörn o.fl. Í þessum lið er einnig allur frágangur þaks.

Þak er risþak úr timbri ofan á steyptri plötu. Sperrur þakviða eru 50×125 mm og millibil c/c 82 cm. Sperrur eru steyptar fastar í útvegg og festar niður með lykkjum, sem ná 50 cm ofan í steypuna. Þeir hlutar sperra, sem steypst er að, eru fúavarðar. Í stólum undir sperrum er 50×100 mm, sem laskast við sperrur og neglast í reimar. Í þakklæðningu eru notuð furuborð 25×150 mm. Hvert borð er neglt í hverja sperru með 3 stk. galv. nöglum. Þak er þéttklætt. Reimar eru járnaðar niður í plötu með 8 mm sléttu stáli (St 37). Þakjárn BWG-24 málað.

Magn er flatarmál stærstu hæðar × 1,05.

Verð á fermetra þaks: 40.786 kr/m².

Gluggar

Þessi liður nær til smíði, ísetningu og meðferð glugga, glers og annarra nauðsynlegra fylgihluta. Karmar og opnanleg fög eru úr húspurri furu, fúavarinni. Gluggakarmar eru steypdir í útveggi. Allt gler er tvöfalt K-gler. Öll opnanleg fög eru topphengd á koparlamir. Einnig eru viðurkennd stormjárn og viðurkenndar gluggakrækjur, þ.e. krómhúðaðar.

Glerísetning er þannig: Gluggakarmar eru olíumálaðir að innan, en fúavarnarefni borið á þá að utan.

Verð á fermetra sameignargólfa: 25.585 kr/m².

Verð á fermetra séreignargólfa: 10.669 kr/m².

Útihurðir

Hér er talinn allur kostnaður við smíði og ísetningu útihurða, ásamt einangrun og klæðningu á útihurðaeiningum og allir fylgihlutir. Inngangshurðir eru úr Oregon pine settar í eftirá. Svalahurðir eru einnig úr Oregon pine með gleri. Svalahurðir koma í furukarma sem tilheyra gluggum. Á hverri svalahurð eru 3 stk. koparlamir á kúlulegum. Einnig kemur skrá á svalahurð, sem lokar hurð að ofan og neðan. Á hverri útihurð eru 4 stk. 6" koparlamir með kúlulegum. Útihurðir eru ekki málaðar, heldur litaðar með fúavarnarefni.

Verð á hverja útihurð: 292.083 kr/stk.

Bílskúrshurðir

Þessi byggingarhluti er ekki í viðmiðunarhúsinu en er samt mögulegur við matsgerð. Hurð úr furupanil, fúavörð og lituð. Hurðin er einangruð og bakhliðin er krossviðarklædd. Bílskúrshurðarjárn eru af vandaðri tegund. Húnn og skrá eru á hurðinni.

Magntala er fjöldi skúra.

Efnisliðir eru 68%.

Líftími er áætlaður 30 ár.

Verð á hvern skúr: 577.894 kr/stk.

4.1.3 Frágangur ytri byggingar

Frágangur veggja úti

Allur kostnaður við frágang á útiveggjum, þ.e. múrverk og málning, er færður undir þennan lið. Utanhúss eru steypdir fletir múrhúðaðir. Síðan eru fletirnir málaðir þrjár yfirferðir.

Magn er fermetrar útveggja með gluggum og hurðum (ummál × meðalhæð).

Verð á fermetra útveggja: 5.330 kr/m².

Frágangur veggja inni

Þessum lið tilheyrir allur kostnaður við fullnaðarfrágang veggja innanhúss, þ.e. múrhúðun á einangrun, múrhúðunarnet, múrhúðun hlaðinna veggja, málun og uppsetning flísa. Allir steypdir veggir innanhúss eru múrhúðaðir og málaðir. Veggir á baði og milli skápa í eldhúsi eru flísalagðir með keramik veggflísum 15×15 cm. Trégrindarveggir eru klæddir með gipsplötum og málaðir.

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 15.138 kr/m².

Verð á fermetra séreignargólfplatar: 25.892 kr/m².

Frágangur gólfa

Í liðnum fellst allur kostnaður við fullnaðarfrágang gólfa, þar með talinn kostnaður við hreinsun, ilögn, málun, dúka- og teppalögn. Lagt er 4 cm ílag af múrblöndu í öll gólf. Lineoleum (B-þykkt) gólfdukur er á flestum herbergjum hvernar íbúðar. Í eldhúsum, þvottahúsum og

böðum er gert ráð fyrir plastdúk (vinyl). Beykilistar eru notaðir þar sem linoleum er á gólfum, en plastlistar þar sem um vinylgólfduki er að ræða. Á stofum eru ullarteppi og er miðað við notkun undirleggs. Venjulegt (ekki vatnshelt) lím er notað við límingu plastdúks. Plastgólflistar eru 5 cm breiðir. Gólflistar eru límdir með jötungripi. Blettaspartlað er undir linoleum og plastdúk. Gólf í sameign eru hreinsuð, grunnuð og máluð eina yfirferð.

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 8.701 kr/m².

Verð á fermetra séreignargólfplatar: 22.486 kr/m².

Frágangur stiga og stigapalla

Liðurinn nær til alls kostnaðar við fullnaðarfrágang stiga og stigapalla, þ.e. alls frágangs á uppstigi, framstigi, köntum og handriði. Á stiga og stigapalla er lagt 4 cm ílag af múr. Fletirnir eru síðan lagðir nylontepfum, sem eru límd. Notuð er meðalvara á milli ofinna teppa og filtteppa. Handrið er úr járn, en handriðalisti úr plasti. Múrhúðað er og málað neðan á stigabök og stigapalla.

Magn er fjöldi hæða (með kjallara) mínus einn.

Verð á stiga milli hæða: 912.602 kr/stk.

Frágangur lofta

Þessi liður spannar allan kostnað við frágang lofta í byggingunni, þ.e. kostnað við múrverk og málun. Öll loft eru röppuð, slétt húðuð og fín húðuð. Loftin eru grunnuð og tvímáluð með plastmálningu.

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 9.427 kr/m².

Verð á fermetra séreignargólfplatar: 9.638 kr/m².

4.1.4 Innréttingar

Fastar innréttingar

Þessum lið tilheyrir allur kostnaður við innréttingar í húsið, þ.e. við fataskápa, eldhúsinnréttingu, innréttingu í þvottahúsi, geymslu o.fl. Eldhúsinnréttingar eru staðlaðar innréttingar með rammahurðum úr eik. Borðplötur eru plastlagðar. Fataskápar eru staðlaðir spónalagðir skápar með beyki- og eikarspón. Sömu kröfur gilda um frágang fataskápa og um eldhúsinnréttingu.

Verð á lengdarmetra innréttinga í sameign: 114.875 kr/lm.

Verð á lengdarmetra innréttinga í séreign: 136.485 kr/lm.

Innihurðir

Í þessum lið felst allur kostnaður við smíði og uppsetningu innihurða, ásamt öllum fylgihlutum, þ.e. körmum, þröskuldum, járnum og fleira. Hurðirnar eru með eikarpanelspón.

Verð á hverja innihurð í sameign: 78.670 kr/stk.

Verð á hverja innihurð í séreign: 12.2979 kr/stk.

Sérstigir

Léttir einfaldir stigar milli hæða.

Verð á hvern sérstiga: 933.311 kr/stk.

Gufubað

Þessi byggingarhluti er ekki í viðmiðunarhúsinu en er samt mögulegur við matsgerð. Gufubað fyrir 4-6 manns. Flatarmál $2,09 \times 2,09$ eða $5,4 \text{ m}^2$ og rúmmál $8,7 \text{ m}^3$. Grind er úr húsþurri heflaðri furu. Einangrun er 50 mm steinull og rakavörn er þolplast. Klætt innan með furupanel 15×110 mm, skrúfað með koparskrúfum. Framhlið að utan er klædd plasthúðuðum spónaplötum. 3 stk. þakventlar. Ofn er 7,5 kW með hitastilli.

Verð á hvert gufubað: 698.156 kr/stk.

Arinn

Þessi byggingarhluti er ekki í viðmiðunarhúsinu en er samt mögulegur við matsgerð. Uppsteyptur arinn af einfaldri gerð með einu eldhólfi og engin hólfi fyrir eldivið. Arinn er hraunmálaður og án arinhillu.

Verð á hvern arinn : 579.566 kr/stk.

Lyfta

Þessi byggingarhluti er ekki í viðmiðunarhúsinu en er samt mögulegur við matsgerð.

Verð lyftu fyrir hverja hæð: 3.164.019 kr/hæð.

4.1.5 Útbúnaður

Hreinlætisbúnaður

Undir þennan lið falla öll útgjöld við hreinlætistæki í húsinu, þ.e. baðker, handlaugar, salerni og fylgihlutir þeirra. Handlaugar og vatnssalerni eru úr hvítu, brenndu postulíni. Salerni eru með lágskolandi skolkössum með setum úr harðplasti. Festingar fyrir handlaugar eru krómaðir vinklar úr smíðajárni. Vatnslásar handlauga eru með innbyggðu botnloki. Baðkór eru úr stáli, hvítemaleruðu. Stærð er ca. 70×168 cm. Baðkór eru innmúruð og standa á fótum. Botnstykki baðkars eru með lyftitappa. Eldhúsvaskar eru einfaldir með áföstu stálbörði. Vaskar eru úr ryðfríu stáli. Skolvaskar í þvottahúsum eru úr plasti með botnventli, tappa og keðju. Öll tilheyrandi blöndunartæki eru algeng gerð.

Verð á hverja aftöppunareiningu: 40.364 kr/einingu.

Frárennislagnir

Hér er talinn allur kostnaður við lögna á frárennislakerfi hússins frá botnplötu að tækjum. Allar frárennislagnir ofan botnplötu eru úr plasti, polypropylene, með gúmmíþéttingum.

Magn er rúmmetrar húss.

Verð á hvern rúmmetra: 211 kr/ m^3 .

Neysluvatnslagnir

Þessi liður nær til alls kostnaðar fyrir heitt og kalt neysluvatn frá mælum og inntaksloka að kranatengjum. Allar neysluvatnslagnir ofan botnplötu eru úr galvanhúðuðum stálpípum, einangraðar með glerullarhólkum. Hitaveituvatn er notað beint sem neysluvatn.

Magn er rúmmetrar húss.

Verð á hvern rúmmetra: 618 kr/m³.

Hitalagnir

Til þessa liðar telst allur kostnaður við hitaveitulagnir frá stofnhana til og með frárennslis-pípu. Til upphitunar er notað heitt vatn frá Orkuveitu Reykjavíkur. Hitagjafar eru venjulegir stálofnar, sem tengdir eru með tveggjarörakerfi. Leiðslur eru úr svörtum stálpípum, einangraðar með glerullarhólkum. Ofnkranar eru með sjálfvirkri hitastýringu.

Verð á fermetra heildargólfplatar: 2.398 kr/m².

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 3.134 kr/m².

Raflagnir

Hér er tilgreindur allur kostnaður við raflagnir húss frá inntakskassa að ljósastæðum og vélum með rofum og tenglum og föstum lögnum. Öll rör og dósir eru úr plasti og leggjast í steypu, en síðan er dregið í á venjulegan hátt. Allur rafbúnaður, svo sem töflur, töflukassar, tenglar og rofar eru af algengri gerð. Ljós í eldhús, bað og þvottahús eru af algengri gerð. Einn rakvélartengill er í hverju baðherbergi.

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 9.670 kr/m².

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 8.274 kr/m².

Sérstakur búnaður

Til þessa liðar telst allur kostnaður við símalögn, loftnet og magnara, loftræstikerfi og sorprennu. Loftnetskerfi fyrir sjónvarp er í húsinu, með einum tengli í hverri íbúð. Þá er einnig dyrasímakerfi með talfæri í hverri íbúð og rafskrá í útihurð. Einnig er bjöllukerfi í hverri íbúð með bjölluhnappi í stigagangi. Lögð er pípulögn fyrir síma. Ein sorprennna með sorplúgu á hverri hæð er í stigaganginum.

Verð á hverja íbúð (sameign): 66.249 kr/íbúð.

Verð á hverja íbúð (séreign): 20.921 kr/íbúð.

4.1.6 Ytri frágangur

Þessum lið tilheyrir í útreikningi viðmiðunarhússins allur kostnaður við framkvæmdir á lóð, þ.e. lögn á heimæðum, gerð bílastæða, leiksvæða, gangstétta og grassvæða. Þessum lið er sleppt í vélmati þ.e. þessi kostnaður er ekki tekinn með í húsmat, en hugsaður sem hluti lóðarmats.

4.1.7 Ýmiss kostnaður

Til þessa liðar er skráður allur kostnaður sem ekki er hægt að telja beint til liðanna hér að framan. Opinberum gjöldum er sleppt. Innifalið í þessum lið eru: Vinna við verkstjórn (1.800 klst.), vinna verkamanna (473 klst.) og vinna húsasmiða (293 mæliein), akstur sendibíla, akstur fólksbifreiða, vinnuskúr (30 m²), verkfærageymsla (15 m²), verkfæri skv. sérstakri at-hugun, byggingarplast (380 m²), rafmagn til húsa í byggingu (10.200 kWh), heitt vatn frá Orkuveitu Reykjavíkur (4.500 m³), teikningar og opinber gjöld skv. sérstökum útreikningi (gatnagerðargjald, byggingarleyfisgjald, skipulagsgjald, heimæðargjald hitaveitu, heimtaugar-gjald rafmagns, iðgjald af brunatryggingu húss í smíðum og gjald fyrir vatns- og skolplögn að lóð).

Magn er heildarrúmmetrar húss.

Verð á hvern rúmmetra: 10.390 kr/m³.

4.1.8 Fjármagnskostnaður

Ofan á alla ofangreinda liði er lagt fast álag 6,0% til að mæta fjármagnskostnaði. Innifalið í því eru vextir á byggingartíma, vextir vegna skammtímafjármögnunar og öflun veðleyfa.

4.1.9 Viðmiðunarlíkan fyrir fjölbýlishús í vélmati

Í 11. töflu má sjá heildarkostnað byggingarhluta í viðmiðunarlíkani fyrir fjölbýlishús í vélmati. Hægt er að sjá bæði heildarkostnað byggingarhluta sem og efniskostnað hvers byggingarhluta. Einnig má sjá verðið eins og það var eftir endurmat 2013 og hversu mikil breyting hefur orðið. Fjármagnskostnaður er ekki tekinn með í töflunni.

11. tafla. Kostnaðarmetið verð byggingarhluta fyrir viðmiðunarlíkan fjölbýlishúsa í vélmati

Byggingarhluti	Heild 2014 (kr.)	Efni 2014 (kr.)	Heild 2015 (kr.)	Efni 2015 (kr.)	Hækkun heild (%)
Undirbygging	9.699.362	4.403.530	10.104.216	4.575.216	4,2
Yfirbygging					
Útveggir	10.049.647	5.248.674	10.791.031	5.271.653	7,4
Innveggir	11.987.181	6.112.630	12.928.446	6.152.913	7,9
Gólfplötur	8.174.968	4.364.426	8.762.828	4.384.237	7,2
Stigar	1.052.100	404.726	1.148.765	403.956	9,2
Þak	9.687.106	5.927.539	10.221.051	5.874.430	5,5
Gluggar	11.988.068	6.807.140	13.028.399	7.014.488	8,7
Útihurðir	3.304.452	1.546.255	3.504.993	1.600.514	6,1
Bílskúrshurðir*	3.170.802	2.122.551	3.467.361	2.351.028	9,4
Frágangur ytri byggingar					
Frágangur veggja úti	3.620.220	1.162.520	4.059.472	1.186.656	12,1
Frágangur veggja inni	20.515.557	8.175.737	22.531.945	8.099.630	9,8
Frágangur gólfa	17.528.102	12.364.092	18.708.210	12.696.524	6,7
Frágangur stiga	2.507.888	880.748	2.737.806	905.821	9,2
Frágangur lofta	7.773.827	4.616.720	9.120.784	5.431.738	17,3
Innréttingar					
Fastar innréttingar	14.021.351	12.294.567	14.359.407	12.354.765	2,4
Innihurðir	7.904.859	6.498.260	8.391.505	6.758.534	6,2
Sérstigar*	889.294	563.541	933.311	555.388	4,9
Gufubað*	664.761	569.681	698.156	587.775	5,0
Arinn*	529.153	221.170	579.566	222.765	9,5
Lyfta*	12.982.845	11.637.258	12.656.076	11.584.238	-2,5
Útbúnaður					
Hreinlætisbúnaður	5.433.032	4.930.697	5.166.532	4.583.494	-4,9
Frárennslislagnir	554.991	266.400	598.025	263.070	7,8
Neysluvatnslagnir	1.662.022	1.044.579	1.748.431	1.031.793	5,2
Hitalögn	5.138.779	3.765.521	4.652.987	3.059.111	-9,5
Raflögn	7.792.124	3.287.650	8.135.235	3.177.342	4,4
Sérstakur búnaður	871.323	649.526	871.700	627.624	0,0
Ýmiss kostnaður	29.087.907	7.605.719	29.393.533	7.799.486	1,1
Samtals:	190.354.866		200.965.300		5,6

*Byggingarhluti er ekki í viðmiðunarhúsinu og kemur ekki fram í samtalstölum.

4.2 Einbýlishúsamódel

Viðmiðunareinbýlishúsið er á einni hæð. Íbúðin er fjögur svefnherbergi. Tvær samlægar stofur, sjónvarpsherbergi, eldhús og bað, anddyri og forstofa. Flatarmál íbúðar er 202 m². Heildarúmmál er 617 m³. Lóðin er 840 m² með sólgarði mót suðri. Lýsing á frágangi einbýlishússins er upprunin frá Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins frá 1983, en hefur verið uppfærð með

tilliti til nýrra byggingaraðferða. Byggingarkostnaðarmatið skiptist í eftirfarandi byggingarhluta og miðast einingaverð við verðlag í janúar 2014.

4.2.1 Undirbygging

Kostnaður við gröft, fyllingu, sökkla, botnplötu og lagnir í grunni, þ.m.t. regnvatnslagnir. Verð á fermetra stærstu hæðar: 40.289 kr/m².

4.2.2 Yfirbygging

Útveggir

Steyptur 18 cm C25 og einangraður með 75 mm plasteinangrun. Verð á fermetra útveggja: 13.463 kr/m².

Innveggir

Steyptir, hlaðnir og timbur innveggir. Magn er heildargólfflatarmál fyrir sameign og flatarmál einstakra séreigna. Verð á fermetra húss: 12.632 kr/m².

Gólfplötur

Þessi byggingarhluti er ekki í viðmiðunarhúsinu en er samt mögulegur við matsgerð. Steyptar berandi gólfplötur C25 (sbr. fjölb.), svalir meðtaldar. Magntala er heildarflatarmál hæða og svala, að frádreginni neðstu hæð. Verð á fermetra gólfa og svala - neðsta hæð: 11.541 kr/m².

Stigar

Þessi byggingarhluti er ekki í viðmiðunarhúsinu en er samt mögulegur við matsgerð. Kostnaður við gerð steyptra stiga (sbr. fjölb.). Salarhæð er 2,7 m. Magn er fjöldi hæða (með kjallara) mínus einn. Verð á hvern stiga milli hæða 382.922 kr/stk.

Þak

Risþak úr timbri á steyptri loftplötu, en 1/3 er venjulegt sperruþak. Magn er flatarmál stærstu hæðar × 1,05. Verð á fermetra þaks: 34.669 kr/m².

Gluggar

Furugluggar með tvöföldu verksmiðjugleri. Verð á fermetra sameignargólfplatar: 5.867 kr/m². Verð á fermetra séreignagólfplatar: 14.047 kr/m².

Útihurðir

Allar hurðir úr Oregon pine, ein útihurð með hliðargluggum, ein panelhurð, ein svalahurð, tvær bílskúrshurðir og ein sorpgeymsluhurð.

Magn er fjöldi hurða.

Verð á hverja útihurð: 452.096 kr/stk.

Bílskúrshurðir

Þessi byggingarhluti er ekki í viðmiðunarhúsinu en er samt mögulegur við matsgerð. Hurð úr furupanil, fúavörð og lituð. Hurðin er einangruð og bakhliðin er krossviðarklædd. Bílskúrshurðarjárn eru af vandaðri tegund. Húnn og skrá eru á hurðinni.

Magntala er fjöldi skúra.

Efnisliðir eru 68%.

Líftími er áætlaður 30 ár.

Verð á hvern skúr: 577.894 kr/stk.

4.2.3 Frágangur ytri byggingar

Frágangur veggja úti

Allir steyptir fletir eru múraðir og síðan grunnaðir. Því næst eru þeir málaðir með tveimur umferðum af hraunmálningu. Magn er fermetrar útveggja með gluggum og hurðum (ummál × meðalhæð).

Verð á fermetra útveggja: 5.645 kr/m².

Frágangur veggja inni

Steyptir og hlaðnir veggir eru múrhúðaðir, nema stofuveggir og veggir í húsbóndaherbergi, sem eru að nokkru leyti klæddir lökkuðum eikarþiljum. Veggir í baðherbergi og milliskápar í eldhúsi eru lagðir keramikflísum. Aðrir veggir eru málaðir.

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 9.365 kr/m².

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 26.482 kr/m².

Frágangur gólfa

Lögð er 5 cm múrlögn í öll gólf. Vinyldúkur er á anddyri, baði, eldhúsi og barnaherbergi. Teppir eru á stofu, sjónvarps-, hjóna- og húsbóndaherbergi, sem og forstofu. Gólf í föndurherbergi, geymslu og bílskúr eru máluð. Verð á fermetra sameignargólfplatar: 3.566 kr/m².

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 15.236 kr/m².

Frágangur stiga og stigapalla

Frágangur stiga (sbr. fjölb.).

Magn er fjöldi hæða (með kjallara) mínus einn.

Verð á hvern stiga milli hæða: 912.602 kr/stk.

Frágangur lofta

Öll loft eru múruð og máluð, nema í bílskúr, þar sem er málað tréloft.

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 7.651 kr/m².

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 9.699 kr/m².

4.2.4 Innréttingar

Fastar innréttingar

Allar innréttingar eru keyptar tilbúnar. Allir sýnilegir fletir innréttinga eru spónlagðir. Eldhúsinnréttingar og fataskápar eru smíðuð í stöðluðum einingum.

Verð á lengdarmetra innréttinga í sameign: 43.953 kr/m.

Verð á lengdarmetra innréttinga í séreign: 150.045 kr/m.

Innihurðir

Hurðir með eikarspæni.

Verð á hverja innihurð: 55.637 kr/stk.

Sérstigir

Þessi byggingarhluti er ekki í viðmiðunarhúsinu en er samt mögulegur við matsgerð. Léttir einfaldir stigir milli hæða.

Magn er fjöldi sérstiga.

Verð á hvern sérstiga: 933.311 kr/stk.

Gufubað

Þessi byggingarhluti er ekki í viðmiðunarhúsinu en er samt mögulegur við matsgerð. Gufubað fyrir 4-6 manns sbr. fjölbýlishúsamódel.

Magn er fjöldi gufubaða.

Verð á hvert gufubað: 698.156 kr/stk.

Arinn

Þessi byggingarhluti er ekki í viðmiðunarhúsinu en er samt mögulegur við matsgerð. Uppsteyptur arinn af einfaldri gerð sbr. fjölbýlishúsamódel.

Magn er fjöldi arna.

Verð á hvern arinn: 579.566 kr/stk.

Lyfta

Þessi byggingarhluti er ekki í viðmiðunarhúsinu en er samt mögulegur við matsgerð. Samanber fjölbýlishúsamódel.

Magn er fjöldi hæða.

Verð lyftu fyrir hverja hæð: 3.164.019 kr/hæð.

4.2.5 Útbúnaður

Hreinlætistæki

Hreinlætistæki og fylgihlutir þeirra, ásamt vinnu við tengingu.

Verð á hverja aftöppunareiningu: 37.220 kr/einingu.

Frárennislagnir

Hér er talinn allur kostnaður við lög frárennisliskerfis hússins frá botnplötu að tækjum.

Magn er rúmmetrar húss.

Verð á hvern rúmmetra: 49 kr/m³.

Neysluvatnslagnir

Kostnaður við lög fyrir heitt og kalt neysluvatn, frá mælum og inntaksloka að kranatengjum.

Magntala er rúmmetrar húss.

Verð á hvern rúmmetra: 367 kr/m³.

Hitalagnir

Kostnaður við hitalagnir, frá stofnhana til og með frárennislípípu.

Verð á fermetra heildargólfllatar: 803 kr/m².

Verð á fermetra séreignagólfllatar: 7.230 kr/m².

Raflagnir

Allur kostnaður við raflagnir húss frá inntaki að ljósastæðum og vélum, með rofum og tenglum og föstum lögnum.

Verð á fermetra sameignargólfllatar: 6.627 kr/m².

Verð á fermetra séreignagólfllatar: 9.374 kr/m².

Sérstakur búnaður

Sjónvarpsloftnetskerfi og bjöllumkerfi.

Verð á hverja íbúð: 185.234 kr/íbúð.

4.2.6 Ytri frágangur

Þessum lið tilheyrir í útreikningi vísitöluhússins allur kostnaður við framkvæmdir á lóð, þ.e. lög á heimæðum, gerð bílastæða, leiksvæða, gangstétta og grassvæða. Þessum lið er sleppt í vélmati þ.e. þessi kostnaður er ekki tekinn með í húsmat, en hugsaður sem hluti lóðarmats.

4.2.7 Ýmiss kostnaður

Allur kostnaður sem ekki er hægt að telja beint til liðanna hér að framan. Opinberum gjöldum er sleppt. Innifalið í þessum lið er: Vinna verkstjóra (300 klst.), vinna verkamanna (206

klst.), vinna húsmiða (56 mæliein.), akstur sendibíla, akstur fólksbífraiða, vinnuskúr (30 m²), verkfærageymsla (15 m²), verkfæri skv. sérstakri athugun, byggingarplast (110 m²), rafmagn til húsa í byggingu (3.200 kWh), heitt vatn (410 m³) og teikningar.

Undanskilin í þessum lið eru opinber gjöld skv. sérstökum útreikningi Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins (gatnagerðargjald, byggingarleyfisgjald, skipulagsgjald, heimaæðargjald hitaveitu, heimataugargjald rafmagns, iðgjald af brunatryggingu húss í smíðum og gjald fyrir vatns- og skolplögn að lóð).

Magn er heildarrúmmetrar húss.

Verð á hvern rúmmetra: 12.652 kr/m³.

4.2.8 Fjármagnskostnaður

Ofan á alla ofangreinda liði er lagt fast álag 4,5% til að mæta fjármagnskostnaði. Innifalið í því eru vextir á byggingartíma, vextir vegna skammtímafjármögnunar og öflun veðleyfa.

4.2.9 Viðmiðunarlíkan fyrir einbýlishús í vélmati

Í 12. töflu má sjá heildarkostnað byggingarhluta í viðmiðunarlíkani fyrir einbýlishús í vélmati. Hægt er að sjá bæði heildarkostnað byggingarhluta sem og efniskostnað hvers byggingarhluta. Einnig má sjá verðið eins og það var eftir endurmat 2013 og hversu mikil breyting hefur orðið. Fjármagnskostnaður er ekki tekin með í töflunni.

12. tafla. *Kostnaðarmetið verð byggingarhluta fyrir viðmiðunarlíkan einbýlishúsa í vélmati*

Byggingarhluti	Heild	Efni	Heild	Efni	Hækkun
	2014	2014	2015	2015	heild
	(kr.)	(kr.)	(kr.)	(kr.)	(%)
Undirbygging	7.871.251	3.423.550	8.138.466	3.522.643	3,4
Yfirbygging					
Útveggir	2.946.484	1.538.874	3.163.853	1.545.611	7,4
Innveggir	1.656.748	767.127	1.793.717	766.092	8,3
Gólfplötur	8.174.968	4.364.426	8.762.828	4.384.237	7,2
Stigar	1.052.100	404.726	1.148.765	403.956	9,2
Þak	6.968.729	4.327.710	7.353.331	4.298.775	5,5
Gluggar	2.189.336	1.349.250	2.346.621	1.371.467	7,2
Útihurðir	2.770.392	1.648.898	2.938.623	1.734.923	6,1
Bílskúrshurðir*	3.170.802	2.122.551	3.467.361	2.351.028	9,4
Frágangur ytri byggingar					
Frágangur veggja úti	1.183.014	379.888	1.326.552	387.775	12,1
Frágangur veggja inni	3.947.448	1.563.582	4.322.408	1.536.748	9,5
Frágangur gólfa	2.182.133	1.126.667	2.377.409	1.146.180	8,9
Frágangur stiga	2.507.888	880.748	2.737.806	905.821	9,2
Frágangur lofta	1.637.712	897.677	1.836.293	973.373	12,1
Innréttingar					
Fastar innréttingar	2.136.495	1.852.787	2.197.626	1.868.265	2,9
Innihurðir	520.632	431.653	556.371	453.071	6,9
Sérstigar*	889.294	563.541	933.311	555.388	4,9
Gufubað*	664.761	569.681	698.156	587.775	5,0
Arinn*	529.153	221.170	579.566	222.765	9,5
Lyfta*	12.982.845	11.637.258	12.656.076	11.584.238	2,5
Útbúnaður					
Hreinlætisútbúnaður	622.923	559.697	595.518	522.134	4,4
Frárennslislagnir	27.954	13.680	30.076	13.509	7,6
Neysluvatnslagnir	213.383	121.243	226.702	119.759	6,2
Hitalögn	1.785.795	1.339.234	1.622.726	1.104.424	9,1
Raflögn	1.655.806	698.617	1.728.716	675.177	4,4
Sérstakur búnaður	185.154	138.023	185.234	133.368	0,0
Ýmiss kostnaður	7.670.328	2.519.793	7.806.105	2.605.695	1,8
Samtals:	48.171.717		50.546.347		4,9

*Byggingarhluti er ekki í viðmiðunarhúsinu og kemur ekki fram í samtalsstólum.

4.3 Bílskúramódel

Viðmiðunarbílskúrin er bílskúralengja með sex einingum. Flatarmál bifreiðargeymslu 126,8 m². Heildarrúmmál er 380 m³. Byggingarkostnaðarmatið skiptist í eftirfarandi byggingarhluta og miðast einingaverð við verðlag í janúar 2014.

4.3.1 Undirbygging

Grafið er 1 m. niður á fast, 0,5 m. út frá sökkulvegg að neðan og 1 m. að ofan. Uppgröftur er fjarlægður strax með venjulegri mokstursvél. Sökkull er steinsteyptur (C20) og járnbundinn. Notuð eru hefðbundin mót, þ.e. borðaviður og vír. Sökkullinn er vírhöggvinn og sementskvoðaður áður en fyllt er að honum. Fylling er þjöppuð grús. Gólfplata er steinsteypt (C20) og járnbundin. Undir plötu er 0,2 mm plastfilma.

Magntala er flatarmál grunnflatar.

Efnisliðir eru 39%.

Líftími er áætlaður 100 ár.

Verð á fermetra grunnflatar: 30.938 kr/m².

4.3.2 Yfirbygging

Útveggir

Steinsteyptir og járnbentir. Notuð eru hefðbundin mót, borðaviður og vír. Útveggir eru einangraðir með 75 mm plasteinangrun.

Magntala er flatarmál útveggja.

Efnisliðir eru 53%.

Líftími er áætlaður 100 ár.

Verð á fermetra útveggja: 13.092 kr/m².

Innveggir

Milliveggir milli hverra tveggja bílskúra eru hlaðnir úr 7×50×50 cm gjall milliveggjaplötum.

Magntala er flatarmál grunnflatar.

Efnisliðir eru 62%.

Líftími er áætlaður 80 ár.

Verð á fermetra grunnflatar: 7.054 kr/m².

Þak

Þak er steyppt járnþak plata (C20). Plasteinangrun 75 mm er steyppt í með plötu.

Magntala er flatarmál grunnflatar.

Efnisliðir eru 55%.

Líftími er áætlaður 100 ár.

Verð á fermetra þaks: (Líkan 1) 13.152 kr/m².

Gluggar

Karmar og opnanleg fög eru úr húspurri furu, fúavarinni. Gluggakarmar eru steypptir í útveggi. Allt gler er 1. flokks A gler. Öll opnanleg fög eru topphengd á koparlamir. Einnig eru viðurkennd stormjárn og viðurkenndar gluggakrækjur þ.e. krómhúðaðar. Gluggakarmar eru málaðir að innan, en fúavarnarefni borið á þá að utan.

Magntala er fjöldi skúra.
Efnisliðir eru 55%.
Líftími er áætlaður 30 ár.
Verð á hvern skúr: 119.260 kr/stk.

Bílskúrshurðir

Hurð úr furupanil, fúavörð og lituð. Hurðin er einangruð og bakhliðin er krossviðarklædd. Bílskúrshurðarjárn eru af vandaðri tegund. Húnn og skrá eru á hurðinni.
Magntala er fjöldi skúra.
Efnisliðir eru 68%.
Líftími er áætlaður 30 ár.
Verð á hvern skúr (líkan 1): 577.894 kr/stk.

Gönguhurð

Hurðin er klædd lóðréttum furupanil, að utan og innan. Panillinn er fúavarinn og litaður. Á hurðinni eru krómaðir húnar, stál á hurð og þröskuldi og venjuleg skrá. Plastþéttilistar eru á hurðinni.
Magntala er fjöldi skúra.
Efnisliðir eru 49%.
Líftími er áætlaður 30 ár.
Verð á hvern skúr (líkan 1): 250.695 kr/stk.

4.3.3 Frágangur ytri byggingar

Frágangur veggja og þaks úti

Veggir og þak eru grófmúruð. Veggir eru málaðir með tveimur umferðum af útiplastmálningu.
Magntala er flatarmál útveggja.
Efnisliðir eru 32%.
Líftími er áætlaður 40 ár.
Verð á fermetra útveggjaflatar: 4.925 kr/m².

Frágangur veggja inni

Veggir eru grófmúraðir, ferniseraðir og málaðir með tveimur umferðum af plastmálningu.
Magntala er flatarmál útveggja.
Efnisliðir eru 43%.
Líftími er áætlaður 80 ár.
Verð á fermetra útveggjaflatar: 14.468 kr/m².

Frágangur gólfa

Venjuleg gólfíögn (4 cm), máluð með tveimur umferðum af epoxy lakki.
Magntala er flatarmál grunnflatar.

Efnisliðir eru 56%.

Líftími er áætlaður 60 ár.

Verð á fermetra grunnflatar (líkan 1): 3.113 kr/m².

Frágangur lofta

Loft eru grófmúruð, ferniseruð og máluð með tveimur umferðum af plastmálningu.

Magntala er flatarmál grunnflatar.

Efnisliðir eru 45%.

Líftími er áætlaður 80 ár.

Verð á fermetra grunnflatar: 13.327 kr/m².

4.3.4 Útbúnaður

Frárennislagnir

Allar lagnir í grunni eru úr steinsteytum rörum og eru pakkaðar með hampi. Reiknað er með einu gólfniðurfalli í hvern bílskúr. Neysluvatnslagnir eru innifaldar í þessum lið hjá bílskúrum. Reiknað er með einum töppunarstað í hvern bílskúr. Allar lagnir eru einangraðar með glerullarhólkum.

Magn er fjöldi bílskúra.

Efnisliðir frárennislagna og neysluvatnslagna er 51%.

Verð frárennislagna og neysluvatnslagna á hvern skúr: 198.410 kr/stk.

Hitalagnir

Reiknað er með að hiti sé tekinn frá íbúðarhúsi. Ofnar eru frá Runtal og allar lagnir eru einangraðar með glerullarhólkum.

Magntala er flatarmál grunnflatar.

Efnisliðir eru 80%.

Líftími er áætlaður 50 ár.

Verð á fermetra grunnflatar: 5.942 kr/m².

Raflagnir

Lagnir eru lagðar skv. rafmagnsteikningum.

Magntala er flatarmál grunnflatar.

Efnisliðir eru 57%.

Líftími er áætlaður 50 ár.

Verð á fermetra grunnflatar: 8.558 kr/m².

Sjálfvirkur hurðaðopnari

Sjálfvirkur bílskúrshurðaðopnari.

Magntala er fjöldi skúra.

Efnisliðir eru 66%.

Líftími er áætlaður 25 ár.

Verð á hvern skúr: 74.700 kr/stk.

4.3.5 Ýmiss kostnaður

Teikningar og fleira.

Magntala er brúttóflatarmál.

Efnisliðir eru 49%.

Verð á hvern rúmmetra: 24.069 kr/m².

4.3.6 Álag á vélmat bílskúra

Ofan á alla ofangreinda liði er lagt fast álag 3,0% til að mæta fjármagnskostnaði. Innifalið í því eru vextir á byggingartíma, vextir vegna skammtímafjármögnunar og öflun veðleyfa.

4.3.7 Viðmiðunarlíkan fyrir bílskúra í vélmati

Í 13. töflu má sjá heildarkostnað byggingarhluta í viðmiðunarlíkani fyrir bílskúra í vélmati. Hægt er að sjá bæði heildarkostnað byggingarhluta sem og efniskostnað hvers byggingarhluta. Einnig má sjá verðið eins og það var eftir endurmat 2013 og hversu mikil breyting hefur orðið. Fjármagnskostnaður er ekki tekinn með í töflunni.

13. tafla. *Kostnaðarmetið verð byggingarhluta fyrir viðmiðunarlíkan bílskúra í vélmati*

Byggingarhluti	Heild	Efni	Heild	Efni	Hækkun
	2014	2014	2015	2015	heild
	(kr.)	(kr.)	(kr.)	(kr.)	(%)
Undirbygging	3.788.304	1.483.226	3.922.891	1.528.083	3,6
Yfirbygging					
Útveggir	1.531.408	799.815	1.644.383	803.317	7,4
Innveggir	767.869	466.872	894.396	542.736	16,5
Þak	1.558.068	845.934	1.667.686	849.763	7,0
Gluggar	655.716	353.604	715.561	364.876	9,1
Útihurðir	1.512.270	745.820	1.504.171	682.725	0,5
Bílskúrshurðir	3.170.802	2.122.551	3.467.361	2.351.028	9,4
Frágangur ytri byggingar					
Frágangur veggja úti	551.665	177.150	618.600	180.828	12,1
Frágangur veggja inni	1.663.646	714.960	1.817.150	708.033	9,2
Frágangur gólfa	347.381	178.357	394.728	197.821	13,6
Frágangur lofta	1.549.496	691.910	1.689.813	686.812	9,1
Frárennslislagir	1.084.051	702.198	1.190.459	776.443	9,8
Útbúnaður					
Hitalögn	845.460	655.323	753.502	532.819	-10,9
Raflögn	1.039.387	438.538	1.085.154	423.824	4,4
Sjálfr. hurðaropnari	427.500	278.250	448.200	274.920	4,8
Ýmiss kostnaður	3.000.557	808.249	3.051.932	834.974	1,7
Samtals:	23.493.580		24.865.988		5,8

4.4 Gæðastuðlun í vélmati

Leiðbeiningar fyrir notkun gæðastuðla í vélmati. Stuðullinn er notaður á viðkomandi byggingarhluta til lækkunar eða hækkunar.

Þak (einbýli og fjölbýli)

- (0) 91% Þak án steyptrar plötu.
- (1) 100% Flatt steinsteypt þak, múrhúðað með pappalögn. Timburris og skúrþök klædd bárujárni. Þó að séu 1-2 verksmiðjuframleidd ofanljós koma þau í þennan kóta.
- (+) 125% Vandaðra efni í þakklæðningu og rennum t.d. formað stál.
- (2) 150% Þök klædd áli, með íburðarmiklum þakköntum (30 cm háum). Einnig álþök með sérsmíðuðum ofanljósum.
- (3) 209% Þök klædd eir. Einnig íhvolf valmaþök hærrí en u.þ.b. 1,8 m, klædd vönduðum pappa.

Þak (bílskúrar)

- (-) 75% Létt timburþak án steyptra burðarbita, skúrþak.
- (0) 100% Þak sbr. 1 án steyptrar plötu.
- (1) 100% Flatt steinsteyppt þak, múrhúðað með pappalögn. Timburris og skúrþök klædd bárujární.
- (+) 125% Vandaðra efni í þakklæðningu og rennum t.d formað stál eða litað ál.
- (2) 200% Þak klætt eir. Einnig íhvolft valmapök hærrí en u.þ.b. 1,8 m, klædd vönduðum pappa.

Frágangur útveggja (einbýli, fjölbýli og bílskúrar)

- (0) 0% Ófrágengnir steinsteypptir útveggir í því ástandi sem þeir koma beint undan steypumótum eða timburveggir vindvarðir án ytri klæðningar.
- (-) 60% Steinsteypptir veggir holufylltir, pokahúðaðir og málaðir. Timburveggir með þunnri klæðningu úr t.d. krossviði.
- (1) 100% Steinsteypptir útveggir múrhúðaðir og málaðir. Timburveggir klæddir tréklæðningu t.d. furupanil, máluðu bárujární eða lituðu stáli (0,5 mm).
- (+) 180% Vandaðir steinsteypptir útveggir t.d. íburðarmikil sérsníðuð mót. Steinsteypptir veggir múrklæddir án einangrunar. Múraðir veggir steindir með t.d. kvarsmulningi. Steinsteypptir útveggir klæddir að utan með timburgrind einangraðri með 50 mm steinull, klæddir tréklæðningu t.d. furupanil, máluðu bárujární eða litaðri stálklæðningu (0,5 mm). Timburveggir klæddir utan með plast-trefjaplötum (6 mm).
- (2) 300% Steinsteypptir veggir múrklæddir og einangraðir. Steinsteypptir útveggir, klæddir að utan með grind einangraðri með 75 mm steinull, klæddir utan með plasttrefjaplötum (6 mm), eða álplötum (2 mm). Timburveggir klæddir utan með álplötum eða álkassetum (2 mm).
- (3) 450% Steinsteypptir útveggir klæddir að utan, klæðningarkerfi úr jární/áli, einangrun 100 mm steinull. Klæðning 6-8 mm plötur (Trespa, MEG, Glasal o.s.frv.), eða vönduð áklæðning (2 mm) t.d. kassettur eða pönnur. Timburveggur með múrsteinsklæðningu.

Gluggar (einbýli, fjölbýli og bílskúrar)

- (-) 87% Furukarmar með einföldu eða tvöföldu „mixuðu“ gleri.
- (1) 100% Furukarmar með tvöföldu verksmiðjugleri.
- (+) 141% Harðviðar- og álkarmar, tvöfalt háeinangrandi gler eða jafngott.
- (2) 160% Furu- og harðviðarkarmar, tvö- og þrefalt háeinangrandi verksmiðjugler. Margpósta gluggar.
- (3) 190% Álguggar, tvö- og þrefalt háeinangrandi verksmiðjugler.

Útihurðir (einbýli og fjölbýli)

- (0) 0% Hurðir af mjög óvandaðri gerð, t.d. úr „masonite“ í húsum yngri en 15 ára.
- (-) 81% Allar tegundir furuhurða málaðar eða fúavarðar.
- (1) 100% Inngangs- og svalahurðir úr „Oregon pine“. Gler í svalahurðum. Einnig harðviðarhurðir aðrar en fulningahurðir, með mjóum hliðarglugga.
- (+) 122% Inngangshurðir úr harðviði öðrum en „Oregon pine“, jafnvel með mörgum hliðargluggum með skrautgleri, látúni á hurð og þröskuldi. Svalahurðir, vandaðar úr harðviði.
- (2) 170% Vönduð harðviðarhurð með hliðargluggum, skrautgler.
- (3) 210% Harðviðarfulningahurð með hliðargluggum. Tvöfaldar álhurðir.

Bílskúrðshurðir (aksturshurðir)

- (-) 67% Furuhurð óeinangruð, fúavarin eða máluð.
- (1) 100% Góður furupanell, spjöld báðu megin, einangrun og góð járn.
- (+) 130% Harðviður, „Oregon pine“. Einangrað og góð járn. Fellihurðir.
- (2) 216% Harðviður, „teak“ fulningar, einangrað og góð járn.
- (3) 240% Fellihurð ál/stál með gluggum. Breidd 4,0 - 4,5 m hæð að 3,0 m.

Bílskúrðshurðir (gönguhurðir)

- (-) 79% Furuhurð óeinangruð, fúavarin eða máluð.
- (1) 100% Góður furupanell, spjöld báðu megin og einangrað.
- (+) 129% Harðviður, „Oregon pine“ og einangrað.
- (2) 200% Harðviður, „teak“ fulningar og einangrað.
- (3) 240% Vönduð harðviðarhurð og læsingar.

Frágangur veggja inni (einbýli, fjölbýli og bílskúrar)

- (-) 86% Allir veggir málaðir.
- (0) 55% Veggir aðeins múrhúðaðir, yfirborðsmeðferð ólokið.
- (1) 100% Veggir múrhúðaðir og málaðir. Ekki er gerður greinarmunur á málningu og veggfóðri. Flísar á milli skápa í eldhúsi. Dúkur á baðveggjum, eða flísalagðir í kringum handlaug eða bað.
- (+) 156% Frágangur eins og í 1, nema böð flísalögð upp í loft með vönduðum postulínsflísum. Einstaka veggir klæddir furupanel, veggstriga eða spónlögðum viðarþiljum.
- (2) 175% Frágangur eins og í +, nema flísar eru keramik af vandaðri gerð, oft með upphleyptu mynstri. Veggir klæddir lökkðuðum harðviðarþiljum. Tvöfaldir gifsveggir á málmgrind ásamt einangrun, enn fremur mynsturmúraðir og hraunaðir veggir.
- (3) 200% Verulega íburðarmikill frágangur. Mjög vandaðar stórar keramikflísar, slípuð steinklæðning eða jafnvel marmari. Lakkaðar viðarþiljur með mjög vönduðum spæni kannski með listalögðum samskeytum, einnig gegnheilum harðviðarpanel, e.t.v. ásamt glersteinsveggjum eða veggjum klæddum með koparplötum.

Frágangur gólfa (einbýli og fjölbýli)

- (0) 24% Engin klæðning á gólfum, nema málning. Athuga skal að þessi kóti á einnig við um gólfborðaklæðningu í timburhúsum.
- (-) 79% Nylonfiltteppi. Dúkur á öllum herbergjum og stofu, þvottahúsgólf málað.
- (1) 100% Ullarteppi blönduð, allar tegundir af parketi á stofum og svefnherbergjum. Plastdúkur á eldhúsi, baði og þvottahúsi.
- (+) 134% Þykk og þétt ofin ullarteppi á stofum og skála. Keramikflísar á baðherbergi og þvottahúsi. Annað eins og í 1.
- (2) 142% Þykk og þétt ofin ullarteppi á stofum. Keramikflísar á eldhúsi og baði. Parket eða teppi eins og í kóta 1 á svefnherbergjum.
- (3) 185% Vandað gegnheilt niðurlímt parket, steinflísar og marmari.

Frágangur gólfa (bílskúrar)

- (0) 0% Ófrágengin gólf (ómúrað).
- (-) 48% Múruð gólf.
- (1) 100% Múruð og máluð gólf (epoxylakk), eða með hertu yfirborði.
- (+) 266% Gólftek eða annað jafn gott.
- (2) 320% Leirflísar.

Frágangur stiga (einbýli og fjölbýli)

- (0) 46% Málaður steinn.
- (-) 90% Stigar og stigagangar lagðir linoleum dúk. Önnur gólf máluð.
- (1) 100% Á stigum og stigagangi álímd nylonteppi. Máluð gólf annarsstaðar.
- (+) 108% Teppi á stigum og stigagöngum. Önnur gólf máluð.

Frágangur lofta (einbýli, fjölbýli og bílskúrar)

- (0) 67% Múrhúðun lokið. Ófrágengið að öðru leyti.
- (-) 95% Öll loft máluð.
- (1) 100% Múrhúðað og klætt máluðum plötum eða plasthúðuðum þiljum.
- (+) 167% Öll loft klædd lökkuðum viðarþiljum. Spónlagðar þiljur.
- (2) 175% Íburðarmikil loft, t.d. klædd valinni kvistalausri furu sem er sandblásin eða sýrubvegin. Falskir bitar skreyta loftin. Einnig loft klædd gegnheilum viði t.d. „Oregon pine“ eða öðrum harðviði. Vönduð furuklæðning, miklir skurðir.
- (3) 210% Vandaðar klæðningar, spónlagðar eða úr gegnheilum viði. Vönduð kerfisloft.

Fastar innréttingar (einbýli og fjölbýli)

- (0) 10% Bráðabirgðainnréttingar
- (-) 93% Málaðar innréttingar gerðar úr ýmsum plötum s.s. „gaboni“, krossviði eða spónaplötum. Oft eru innréttingar sem hér er átt við með venjulegum yfirfelldum hurðum á hjörum. Innréttingar úr bæsuðum spónaplötum, hráum eða spónlögðum. Ef skápahurðir eru spónlagðar rennihurðir en engin sjáanlegur íburður að öðru leyti. Í eldhúsinnréttingum er venjuleg eldavel.
- (1) 100% Eldhúsinnréttingar og fataskápar smíðað úr spónaplötum, spónlagt með beyki- eða eikarspæni. Borðplötur á vinnuborðum plastlagðar. Innréttingar úr sprautulökkuðum „MDF“ plötum.
- (+) 131% Sérsmíðaðar innréttingar spónlagðar með harðviðarspæni. Allir skápar plastlagðir að innan. Innréttingar þar sem hurðir eru úr gegnheilum harðviði. Fulningar eða franskur stíll. Borðplötur plastlagðar eða úr límtré. Innréttingar þar sem mjög vönduð eldhústæki eru s.s. sjálfhreinsandi bakaraofn, tvöfaldur eldhúsvaskur.
- (2) 150% Sérsmíðaðar innréttingar, harðviðarfulningar og gler. Harðviðarbekkplata eða flísalögð.
- (3) 180% Vandaðar sérsmíðaðar harðviðarinnréttingar. Granítplata og límtré í eldhúsi. Granítplata á baði.

Innihurðir (einbýli og fjölbýli)

- (0) 0% Engar innihurðir.
- (-) 90% Innihurðir, málaðir „masonite-“ eða krossviðarflekar. Furukarmar.
- (1) 100% Allar hurðir spónlagðar og lakkaðar sléttar, nema harðviðarhurðir. Allar hurðir með álímdum listum til skrauts, málaðar og jafnframt veggfóðraðar á vandaðan hátt.
- (+) 120% Hurðir spónlagðar með harðviði. Fulningahurðir, hvort heldur er lökkuð fura eða hurðir sprautaðar með málningarlakki (litaðar). Oft eru hurðir í þessum flokki með íburðarmiklum dyraföldum. Einnig sléttar spónlagðar hurðir með vönduðum gegnheilum harðviðarlistum.
- (2) 160% Sléttar spónlagðar hurðir B30 og hljóðeinangrandi. Stál eldvarnarhurðir (grunnmálaðar).
- (3) 210% Vandaðar harðviðar fulningahurðir að hluta með gleri.

Hreinlætistæki (einbýli og fjölbýli)

- (-) 93% Handlaugar og salernisskálar úr hvítu brenndu postulíni. Einfaldur sturtubotn. Blöndunartæki af ódýrari gerðinni.
- (1) 100% Handlaugar og salernisskálar úr hvítu brenndu postulíni. Baðker úr „hvítemaleruðu“ stáli. Venjulegir krómaðir kranar á handlaugum, og blöndunartæki krómuð venjuleg, með krönum og dreifara. Litlar litaðar handlaugar koma í þennan flokk. Blöndunartæki af venjulegri gerð.
- (+) 128% Salerni eru fest á vegg. Glæsilegar handlaugar, óvenjulegar að lögun úr vönduðu postulíni. Blöndunartæki eru innfeld í vegg. Ef um baðgryfjur er að ræða, þá koma þær í þennan flokk. Flísalögn er vönduð, sem sjá má á því að í botni eru sérstakar kverkfllisar, og sápuskálar í stíl við flísar.
- (2) 140% Handlaug og salernisskálar úr hvítu brenndu postulíni og handlaug á fæti. Baðker úr potti eða postulíni. Tvöfaldur eldhúsvaskur. Stálvaskur í þvottahúsi. Blöndunartæki af dýrari gerðinni.
- (3) 240% Stórt nuddbaðkar, vandaður sturtuklefi með glerhurðum og sjálfvirk hitastýrð blöndunartæki

Raflagnir (einbýli og fjölbýli)

- (-) 60% Mjög einföldar raflagnir. Eitt til tvö ljós í hverju herbergi, fáir tenglar. Einnig hús með utanáliggjandi raflagnir. Reiknað er með að hér sé um að ræða gömul hús, mörg úti á landi og í sveitum.
- (1) 100% Venjuleg raflagnir. Nokkur loft- og veggljós, 3-4 tenglar í hverju herbergi, 1-2 tenglar fyrir sjónvarp og útvarp. Ljósakappar í stofum. Dyrasími.
- (+) 180% Mjög vönduð raflagnir. Í þessum flokki geta komið fyrir dimmerar, elektróniskir rofar, innfeldir kastarar í loftum, innbyggt kerfi fyrir hátalara og plötuspilara, innbyggt brunakerfi. Næturlýsing (ratljós), kappalýsing í öllum gluggum, ruslakovörn, garðlýsing, mikill fjöldi tengla og rofa. Einnig halógen ljós. Flokkur + kemur aðallega fyrir í dýrum stórum einbýlishúsum og á að merkja [+] ef fimm atriði í fyrirnefndri upptalningu koma fyrir.

5 Handmat

Handmat er notað á hús sem eru án skráningartöflu og eru frábrugðin vélmatslíkönunum, svo sem atvinnuhús, sumarhús og útihús. Matið er framkvæmt þannig að byggingin er sundurgreind í byggingarþætti og magn hvers byggingarþáttar reiknað. Þessi sundurliðun er mun ítarlegri en byggingarhlutasundurliðun vélmats. Eitt hús getur verið samsett úr 80-100 byggingarþáttum. Einingaverð einstakra byggingarþátta eru fengin úr verðbanka Þjóðskrár og uppreiknuð samkvæmt breytingum á þeim árlega.

Magnreikningar eru framkvæmdir þannig að hver byggingarþáttur er magntekinn sérstaklega samkvæmt skoðun á staðnum og eftir teikningum. Forsendur magnreikninga eru yfirleitt byggingarnefndarteikningar, þó er í einstaka tilfellum einnig farið eftir verkfræðiteikningum og e.t.v. upplýsingum frá byggingaraðila eða eiganda, ef hús eru mjög flókin eða sérstök.

Nokkur hluti handmatshúsa er metinn samanburðarmati við önnur sambærileg hús. Útihús og sumarbústaðir án skráningartöflu eru reiknaðir í handmati, en ofangreind sundurliðun í byggingarþætti á þó ekki við um þannig hús. Þau eru yfirleitt metin eftir fermetra- og rúmmetraverði, sem fer eftir tegund, byggingarefni, gæðum og stærð húsa.

Gallinn við handmatskerfið er að upplýsingar um sundurliðun hússins í byggingarhluta eru ekki til á tölvutæku formi og því ekki hægt að endurreikna húsin við framreikning eins og í vélmatinu og kostnaðarmatskerfinu. Handmetnu endurstofnverði er viðhaldið árlega samkvæmt áætlaðri þróun byggingarkostnaðar síðastliðið ár.

Handmatshús eru afskrifuð með því að nota afskriftaferil sem fenginn er með sundurliðuðum útreikningi sambærilegra húsa í kostnaðarmatskerfinu.

6 Niðurstöður

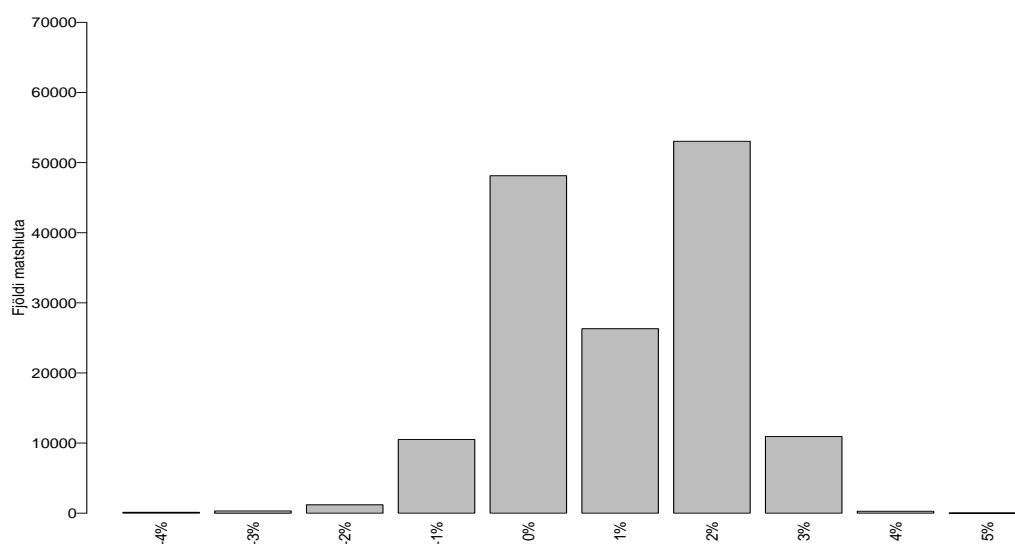
Tafla í viðauka G sýnir heildarbrunabótamat allra sveitarfélaga í landinu miðað við stöðu fasteignaskrár þann 31. maí 2015. Heildarbrunabótamat á landinu er 6.967 milljarðar eftir endurmat. Alls voru 150.696 matshlutar⁶ endurreiknaðir og þar af 102.378 endurreiknaðir frá grunni með nýjum frumþáttaverðum eða um 68% matshluta. Í 14. töflu má sjá heildarbrunabótamat á landinu fyrir hverja matsaðferð fyrir sig á verðlagi í maí 2015. Hús í kostnaðar- og vélmati eru endurreiknaðar frá grunni á meðan handmatshús eru framreiknuð með framreiknistuðlum.

14. tafla. Niðurstöður endurmats

	Fjöldi matshluta	Fjöldi matseininga	Brunabótamat* (kr.)
Kostnaðarmat	32.813	94.077	2.663.849
Vélmat	70.485	106.893	2.631.107
Handmat	47.941	53.541	1.672.315
Alls	151.239	254.511	6.967.271

*Upphæðir eru í milljónum króna.

Í 14. töflu sést að um 76% af heildarupphæð brunabótamats er endurreiknuð frá grunni. Brunabótamat fyrir endurreikning var byggt á frumþáttaverðum á janúarverðlagi 2014, en eftir endurreikning miðast það við janúarverðlag 2015. Brunabótamati er þó haldið við mánaðarlega með byggingarvísitölu Hagstofunnar. Á 11. mynd má sjá breytingu á brunabótamati matshluta á matsstigi 7 og 8 við endurreikning.



11. mynd. Breyting á brunabótamati matshluta á matsstigi 7 og 8 við endurreikning.

⁶Matshluti er mannvirki í heild eða sá hluti sem fær sér skráningatöflu.

Brunabótamat hækkaði að meðaltali um 1.0%. Hafa ber í huga að búið er að afskrifa hús einu ári meira eftir endurmatið. Það hefur í för með sér lækkun á brunabótamati. Þegar við skoðum endurreikning á endurstofnverði hefur þessi afskrift ekki farið fram og því hægt að skoða verðlagsbreytinguna betur. Einnig hækkaði byggingarvísitala Hagstofunnar meira heldur en útreikningar okkar á tímabilinu frá janúar 2014 til janúar 2015.

6.1 Endurstofnverð

Tölur í viðauka H og I sýna endurstofnverð (EST) og afskrifað endurstofnverð (AEST) eigna í öllum sveitarfélögum á landinu miðað við stöðu fasteignaskrár 31. maí 2015. Í 15. töflu má sjá heildar EST og AEST á landinu fyrir hverja matsaðferð fyrir sig.

15. tafla. Niðurstöður endurmats

	Fjöldi matshluta	Fjöldi matseininga	EST* (kr.)	AEST* (kr.)
Kostnaðarmat	38.664	107.638	2.992.348	2.584.480
Vélmat	70.841	107.343	2.918.731	2.355.941
Handmat	49.835	55.772	1.938.568	1.516.156
Alls	159.340	270.753	7.849.647	6.456.577

**Upphæðir eru í milljónum króna.*

Í 15. töflu sést að um 75% af heildarupphæð endurstofnverðs er endurreiknuð frá grunni. Vélmatið endurreiknar ennþá stærstan hluta en kostnaðarmatið er að nálgast það.

6.1.1 Breytingar á virðisaukaskatti í útreikningum

Til þess að samræmast öðrum verðbönkum var ákveðið að hætta að reinka með 60% endurgreiðslu af VSK vegna vinnu manna á byggingarstað þegar endurstofnverð er reiknað. Þar sem endurgreiðslan er núna einungis veitt við reikning á brunabótamati hefur þessi breyting einungis áhrif á endurstofnsverð. Hækkun endurstofnsverðs í þessu endurmati er því ekki einungis háð verðlagi heldur einnig þessum breytingum. Í 16. töflu má sjá hversu mikil áhrif þetta hafði á endurstofnverð og afskrifað endurstofnverð á janúar verðlagi 2015.

16. tafla. Áhrif breytinga á virðisaukaskattsreikningum

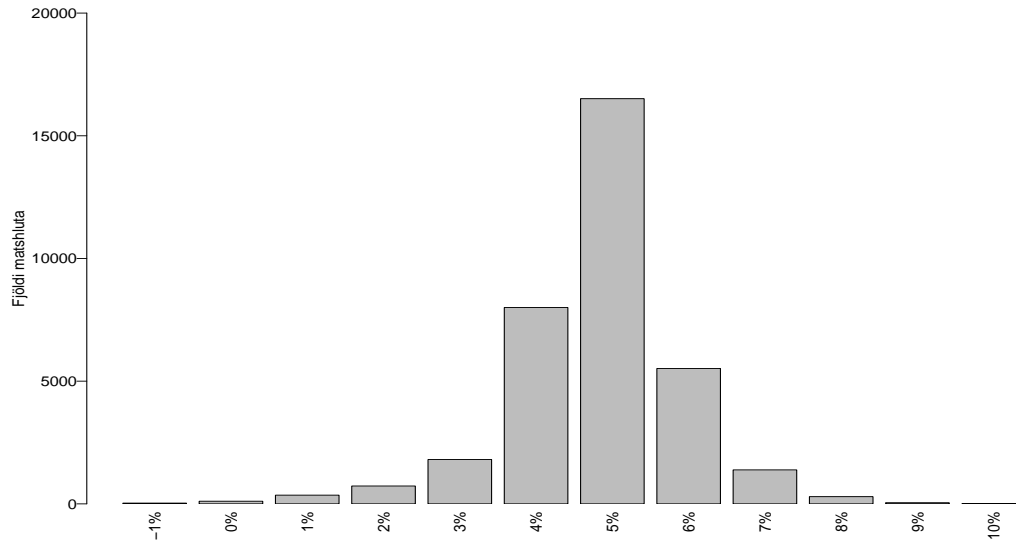
	EST hækkun (%)	AEST hækkun (%)
Kostnaðarmat	4.30	5.00
Vélmat	4.40	5.60

Samkvæmt afskriftarreglum eru einungis efnisliðir afskrifaðir, þess vegna eru véla- og vinnuliðir hlutfallslega stærri hjá eldri húsum. Þetta hefur í för með sér að afskrifað endurstofnverð eldri húsa hækkaði hlutfallslega meira en hjá nýjum húsum við þessar breytingar.

6.1.2 Kostnaðarmat

Í kostnaðarmatskerfinu voru yfir 153.838 þúsund sameignar- og séreignarlíkön endurreiknuð. Úr þessum líkönum urðu til 31.357 mismunandi einingaverð fyrir þá 140 mismunandi byggingarhluta sem eru í kerfinu. Byggingarhlutar voru að meðaltali með 223 mismunandi einingaverð, en mest urðu þau 3.274.

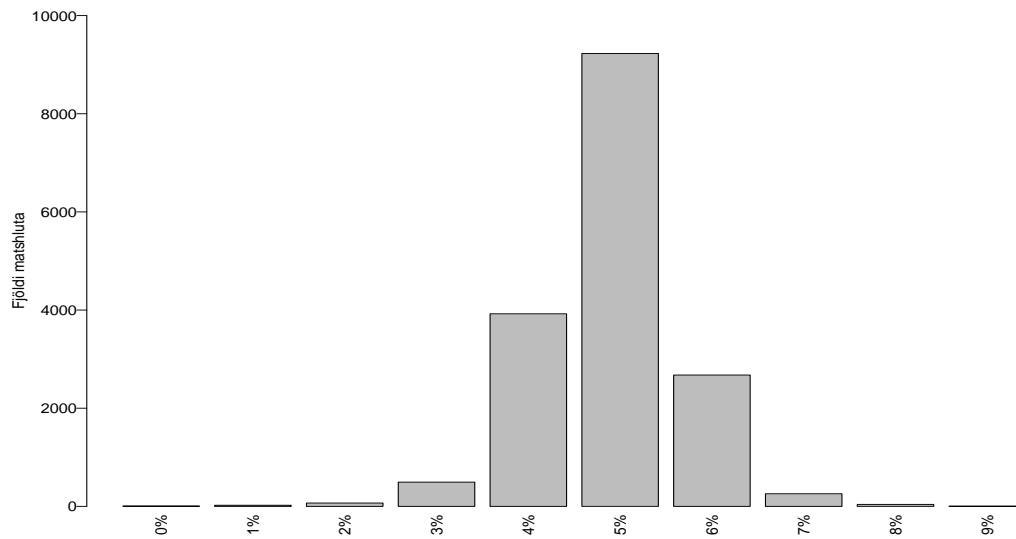
Alls voru 34.837 matshlutar, á matsstigi 7 eða 8, metnir með kostnaðarmati. Á 12. mynd má sjá hvernig endurstofnverð þessara matshluta breyttist frá janúar 2014 til janúar 2015.



12. mynd. *Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati og á matsstigi 7 eða 8.*

Meðalhækkun matshluta er 4,8%. Hafa þarf í huga að matshluti getur verið allt frá litlum skúr upp í stórt fjölbýlishús. Þar sem líkönin eru með mismunandi frumþætti og hlutföll efnis-, vinnu- og vélaliða er verðbreyting matshluta dreifð.

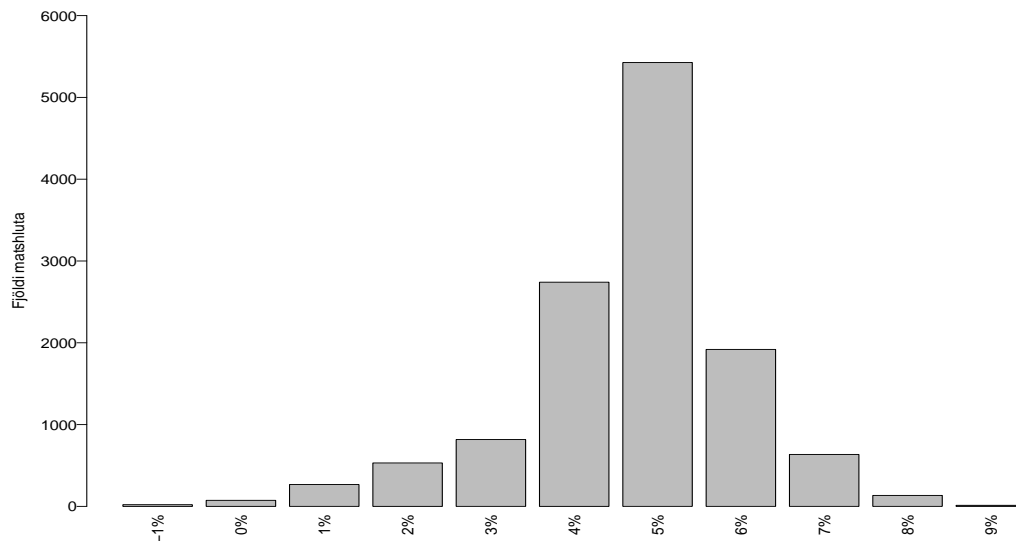
Ef við skoðum matshluta eftir efni útveggja má sjá á 13. mynd hvernig endurstofnverð matshluta með steypa útveggi breyttist á milli ára.



13. mynd. Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati með steypa útveggi og á matsstigi 7 eða 8.

Alls voru 16.743 matshlutar með steypa útveggi metnir með kostnaðarmati. Meðalhækkun þeirra var 5,0%.

Á 13. mynd má síðan sjá hvernig endurstofnverð á matshlutum með útveggi úr timbri breytist á milli ára.



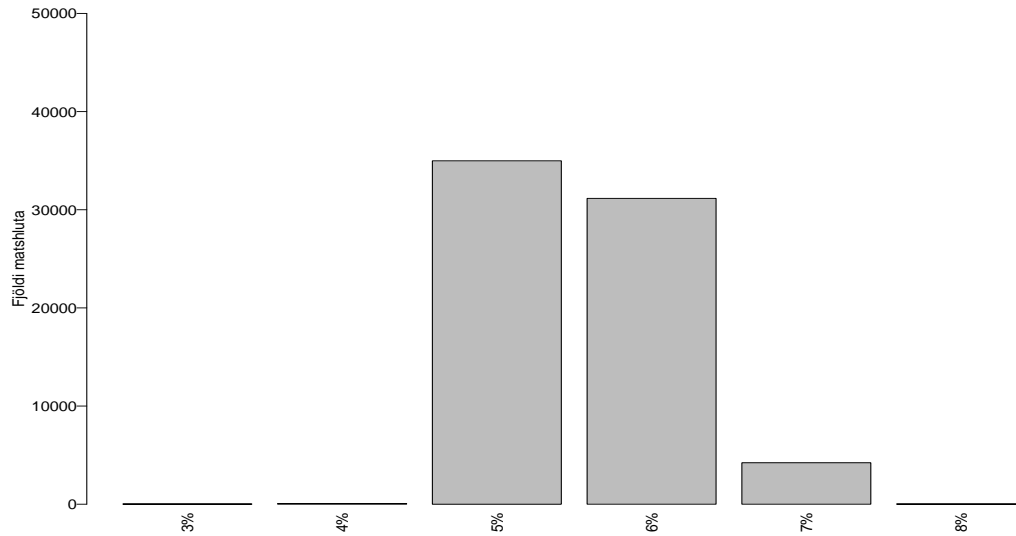
14. mynd. Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati með útveggi úr timbri og á matsstigi 7 eða 8.

Alls voru 12.587 matshlutar með útveggi úr timbri metnir með kostnaðarmati. Matshlutar

með timbur útveggi hækka um 4,6% að meðaltali.

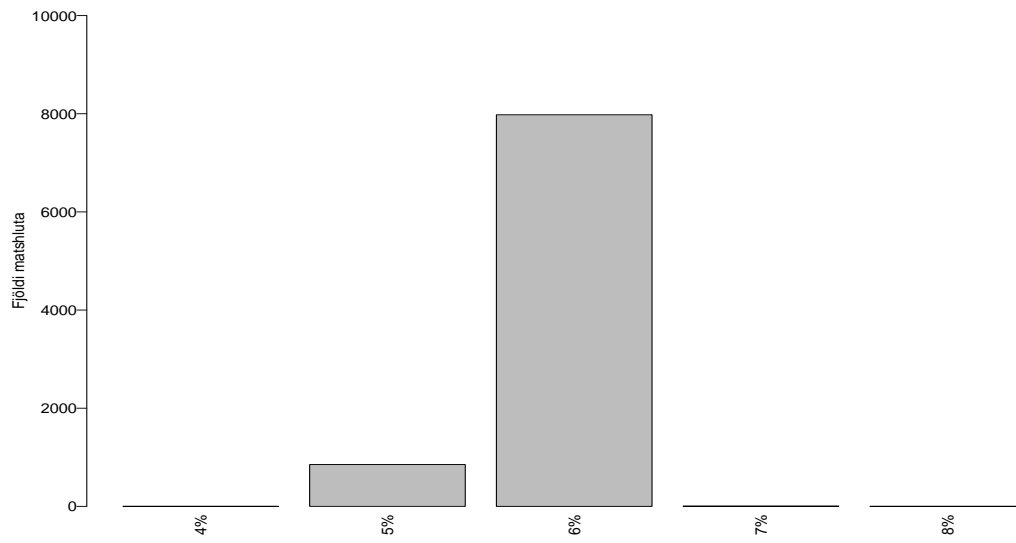
6.1.3 Vélmat

Alls voru 70.520 matshlutar, á matsstigi 7 eða 8, endurreiknaðir í vélmati. Vélmatið byggir á þremur grunnlíkönum sem eru síðan stuðluð til þess að falla betur að viðkomandi matslíkani. Grunnlíkönin skiptast í einbýlishúsalíkan, fjölbýlishúsalíkan og bílskúralíkan. Á 15. mynd má sjá hvernig endurstofnverð hjá matshlutum í vélmati breyttist frá janúar 2014 til 2015.

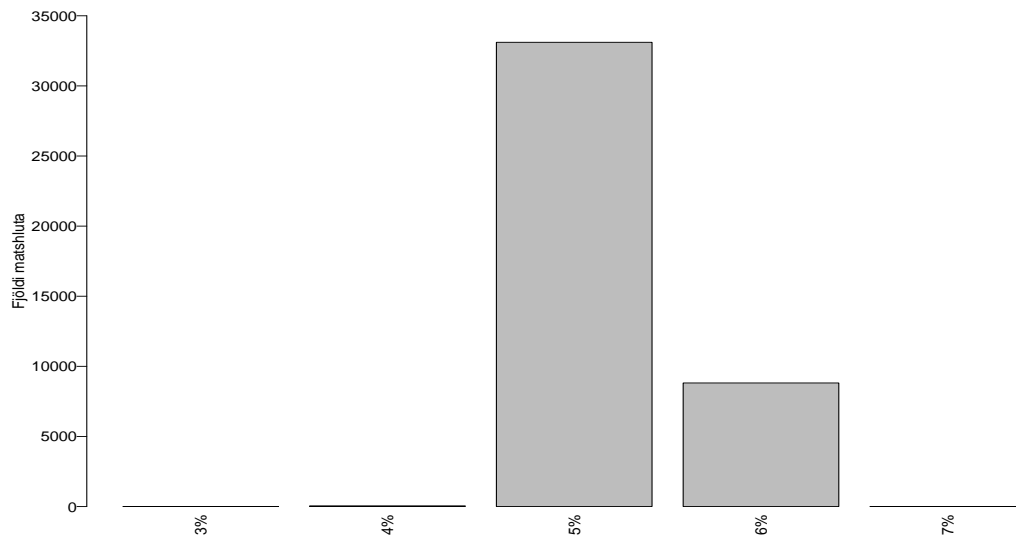


15. mynd. *Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í vélmati og á matsstigi 7 eða 8.*

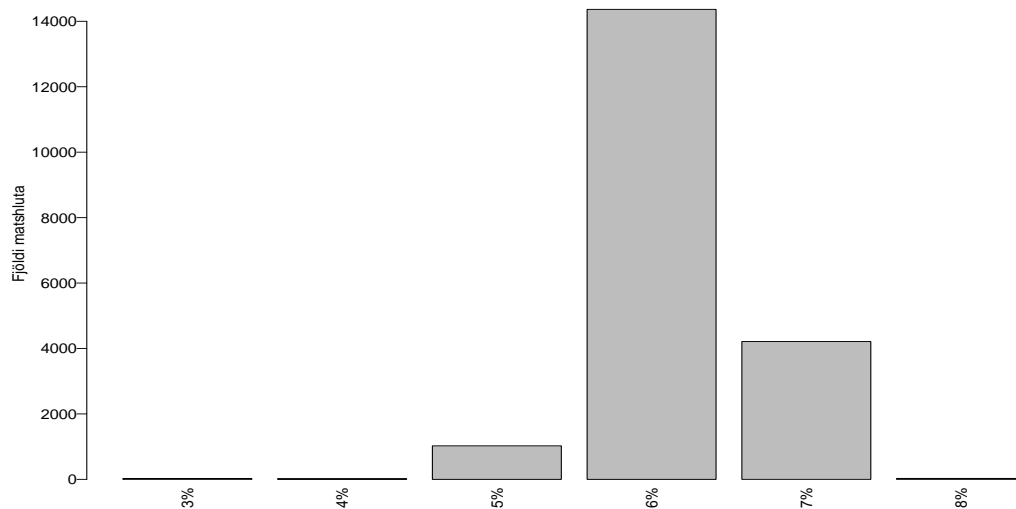
Matshlutar í vélmati hækkuðu að meðaltali um 5,6%. Á 16. 17. og 18. mynd má síðan sjá hvernig endurstofnverð hækkar hjá hverju líkani fyrir sig.



16. mynd. Breyting milli ára á endurstofnverði fjölbýlishúsa í vélmati og á matsstigi 7 eða 8.



17. mynd. Breyting milli ára á endurstofnverði einbýlishúsa í vélmati og á matsstigi 7 eða 8.



18. mynd. Breyting milli ára á endurstofnverði bílskúra í vélmati og á matsstigi 7 eða 8.

Fjölbýlishús á matsstigi 7 eða 8, í vélmati, voru alls 8.839 talsins og hækkuðu að meðaltali um 5,7%. Einbýlishús voru alls 41.998 og hækkuðu að meðaltali um 5,3%. Loks var fjöldi bílskúra 19.683 og þeir hækkuðu að meðaltali um 6,2%.

6.1.4 Handmat

Framreikningur bygginga í handmati fer fram eftir að búið er að endurreikna endurstofnverð bygginga í kostnaðar- og vélmati. Endurstofnverð handmatshúsa er ekki unnt að endurreikna en þau eru framreiknuð árlega miðað við meðalhækkunar reiknaðra endurstofnverða. Út frá meðaltals- og summuhækkunum í kostnaðarmati hjá húsnæði öðru en íbúðarhúsnæði var ákveðið að nota framreiknistuðulinn 1.056 fyrir framreikning endurstofnverða handmatshúsa. Alls voru 49.262 matshlutar á byggingarstigi 7 eða 8 framreiknaðir, en helmingur þeirra voru útihús og restin sumarhús, iðnaðarhús eða verslun/skrifstofa.

A Frumþáttarverð

Í 17. töflu má sjá alla frumþætti í kostnaðarmati. Númer vinnuliða byrjar á 1, vélaliða á 2 og efnisliða á 3.

17. tafla. Frumþáttaverð á verðlagi í janúar 2015

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
1100100	Útseld vinna vélstjóra með VSK (stj. jarðvinnuvéla	klst	4.432
1100150	Útseld vinna verkamanna með VSK	klst	4.223
1100151	Útseld vinna verkamanna með VSK	klst	4.223
1100160	Útseld vinna verkamanna með 40% VSK	klst	4.223
1100161	Útseld vinna verkamanna með 40% VSK	klst	4.223
1100164	Útseld vinna verkamanna	klst	4.223
1100200	Útseld vinna húsasmiða með VSK	klst	5.776
1100202	Útseld vinna húsasmiða með VSK	klst	5.776
1100402	Útseld vinna rafvirkja með 40% VSK	klst	6.059
1100450	Útseld vinna blikksmiða með 40% VSK	klst	5.776
1100452	Útseld vinna blikksmiða með 40% VSK	klst	5.776
1100455	Útseld vinna járnsmiða á byggingarstað	klst	5.776
1100457	Útseld vinna járnsmiða á byggingarstað	klst	5.776
1100460	Útseld vinna blikksmiða 1 með 100% VSK	klst	5.776
1100461	Útseld vinna blikksmiða 2 með 100% VSK	klst	5.776
1100550	Útseld verkstæðisvinna (trésm.) með 100%VSK	klst	5.776
1100555	Útseld verkstæðisvinna járnsmiða með 100% VSK	klst	5.776
1100601	Eftirlit	heild	8.664.606
1200050	Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur 100%VSK	mæliein	1.991
1200051	Útseld mælieining húsasmiða, tréverk 100% VSK	mæliein	1.991
1200052	Útseld mæliein húsasm, handlang 100% VSK	mæliein	1.991
1200053	Útseld mæliein rif og hreinsun móta 100% VSK	mæliein	1.991
1200060	Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur 40%VSK	mæliein	1.991
1200061	Útseld mælieining húsasmiða, tréverk 40% VSK	mæliein	1.991
1200062	Útseld mælieining húsasmiða, handlang 40% VSK	mæliein	1.991
1200063	Útseld mælieining húsasmiða, rif og hreinsun móta	mæliein	1.991
1200100	Útseld mælieining múrara ,múrverk 100% VSK	mæliein	253
1200110	Útseld mælieining múrara, múrverk 40% VSK	mæliein	253
1200112	Útseld mælieining múrara, handlang 40% VSK	mæliein	253
1200150	Útseld mælieining málara	mæliein	1.180
1200160	Útseld mælieining málara með 40% VSK	mæliein	1.180
1200200	Útseld mælieining pípulagningamanna 100% VSK	mæliein	1.062
1200210	Útseld mælieining pípulagningamanna 40% VSK	mæliein	1.062

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
1200250	Útseld mælieining rafvirkja 100% VSK	mæliein	1.563
1200260	Útseld mælieining rafvirkja 40% VSK	mæliein	1.563
1200310	Útseld mælieining veggfóðrara 40% VSK	mæliein	2.429
2000010	Ýta D7E48A, 160 hö	klst	19.612
2050001	Veghefill CAT 12F/12G m/söluskatti	klst	18.563
2100502	Traktorsgröfur, vökvakn 4x4 ca 8 tonn	klst	9.453
2100600	Bröyt gröfur X-2	klst	9.965
2200010	Bílkranir 15 tonn	klst	12.725
2200020	Bílkranir 30 tonn	klst	30.811
2300005	Vörubifreiðar 10-13 tonn dagtaxti	klst	13.234
2300104	Dráttarbill m tveim flutn vögnum 30 tonna	klst	19.959
2300201	Sendibílar dagtaxti, atv hús	heild	382.080
2300301	Fólksbifreiðar, atv hús	heild	548.160
2400101	Vibrokefli (dregid) 580 kg	klst	3.384
2400500	Steypudæla	klst	22.905
2800120	Leiga á byggingamótum loftamót	m ²	1.318
2800130	Leiga á byggingamótum stigamót	m ²	1.318
2800601	Vinnuskúr 30 m ²	m ² xmann	910
2800701	Verkfærageymsla 15 m ²	m ² xmann	404
2800751	Verkfæri sérst athugun, atv hús	heild	1.069.248
3005010	Byggingatimbur Fura 25 × 100mm	m	241
3005011	Byggingatimbur Fura 25 × 125mm	m	337
3005012	Byggingatimbur Fura 25 × 150mm	m	362
3005029	Byggingatimbur, þakviður 50 × 100	m	350
3005030	Byggingatimbur Fura 50 × 100mm	m	350
3005032	Byggingatimbur Fura 50 × 150mm	m	528
3005034	Byggingatimbur Fura 50 × 200mm	m	701
3006011	Húspurrt timbur Fura 25 × 125mm	m	262
3006025	Húspurrt timbur Fura 38 × 100mm	m	328
3006030	Húspurrt timbur Fura 50 × 100mm	m	369
3006032	Húspurrt timbur Fura 50 × 150mm	m	554
3006125	Húspurrt timbur Hefluð fura 21 × 45mm	m	104
3006136	Húspurrt timbur Hefluð fura 34 × 45mm	m	142
3006137	Húspurrt timbur Hefluð fura 34 × 70mm	m	214
3006138	Húspurrt timbur Hefluð fura 34 × 95mm	m	328
3006145	Húspurrt timbur Hefluð fura 45 × 45mm	m	174
3006146	Húspurrt timbur Hefluð fura 45 × 70mm	m	272
3006147	Húspurrt timbur Hefluð fura 45 × 95mm	m	369
3006149	Húspurrt timbur Hefluð fura 45 × 120mm (2x5)	m	466

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3006210	Fúavarið timbur A-vörn, Hefluð fura 22 × 95mm	m	183
3006216	Fúavarið timbur A-vörn, Hefluð fura 34 × 95mm	m	315
3006220	Fúavarið timbur A-vörn, Hefluð fura 95 × 95mm	m	716
3007030	Smíðaviður Fura 50 × 100mm	m	751
3007031	Smíðaviður Fura 50 × 125mm	m	939
3007032	Smíðaviður Fura 50 × 150mm	m	1.127
3007041	Smíðaviður Fura 63 × 125mm	m	934
3007051	Smíðaviður Fura 75 × 125mm	m	1.112
3008010	Smíðaviður Þurrkaður Oregon Pine 50 × 125mm	m	2.235
3008015	Smíðaviður Þurrkaður Oregon Pine 63 × 125mm	m	2.816
3008022	Smíðaviður Þurrkaður Oregon Pine 75 × 150mm	m	4.269
3008040	Smíðaviður Þurrkaður Oregon Pine	fet ³	10.126
3008190	Spónn, beyki	m ²	870
3008290	Spónn, eik	m ²	983
3010013	Límtrébitar 65 × 200mm	m	5.419
3010031	Límtrébitar 90 × 300mm	m	10.060
3010048	Límtrébitar 115 × 200mm	m	8.205
3010093	Límtrébitar 140 × 500mm	m	23.799
3015004	Venjulegar spónaplötur Þykkt 10mm	m ²	815
3015006	Venjulegar spónaplötur Þykkt 12mm	m ²	808
3015008	Venjulegar spónaplötur Þykkt 16mm	m ²	1.118
3015016	Venjulegar spónaplötur Þykkt 22mm	m ²	1.500
3015106	Rakaþolnar spónaplötur Þykkt 12mm	m ²	1.646
3015108	Rakaþolnar spónaplötur Þykkt 16mm	m ²	2.166
3015114	Rakaþolnar spónaplötur Þykkt 22mm	m ²	2.909
3015222	Eldtefjandi spónaplötur, A efni Fl-1, 12mm	m ²	3.776
3015411	Spónalgðar spónaplötur Eik	m ²	3.065
3015510	Nótaðar spónaplötur 12m, 60 × 253sm	m ²	1.235
3015512	Nótaðar spónaplötur 16mm, 60 × 253sm	m ²	1.755
3015516	Nótaðar spónaplötur, rakaþolnar, 12mm, 60 × 253sm	m ²	1.720
3015518	Nótaðar spónaplötur, rakaþolnar, 16mm, 60 × 253sm	m ²	2.604
3016109	Sléttur vatnsþolinn birkikrossviður þykkt 9,0mm	m ²	2.182
3016410	Rásaður vatnsþ krossviður Oregon Pine þykkt 9mm	m ²	3.559
3016412	Rásaður vatnsþ krossviður Oregon Pine þykkt 12 m	m ²	3.700
3017006	Trétexplötur þykkt 12mm	m ²	943
3017007	Trétexplötur þykkt 12mm, tjörusoðið	m ²	1.048
3017121	Harðtexplötur - MDF 12mm	m ²	1.656
3017151	Harðtex nótaðar loftaplötur, 11mm, 60 × 120sm	m ²	4.930
3017156	Harðtex nót loftapl Antik hvít, 11mm, 60 × 120sm	m ²	4.930

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3017201	Hálmsementsplötur 25mm, Heraklith 50 × 200	m ²	2.741
3017303	Gipsplötur þykkt 13mm	m ²	953
3017510	Harðplastplötur	m ²	3.138
3017610	Herakustikplötur, þykkt 25mm, stærð 50 × 100	m ²	3.236
3020105	Spónlagðar eikarþiljur, B=22,5sm	m ²	4.930
3020122	Spónlagðar eikarþiljur, 21 × 250	m ²	4.930
3020235	Parkett Beyki Natur, spónlagt	m ²	6.561
3020305	Gólfborð Fura, 20 mm	m ²	3.862
3040105	Gluggagrindur Fura	m	829
3040115	Gluggakarmar Fura ÍST - 20, 58 × 115mm	m	1.340
3040130	Gluggapóstar ÍST - 20, 68 × 105mm	m	1.483
3040145	Glerlistar Fura 20 × 30mm	m	495
3040146	Glerlistar Fura 17 × 17mm	m	310
3040550	Þakgluggi Velux GL-N9 55 × 78sm	stk	67.671
3040590	Reykgluggar m/umgj. og opnunarcyliner	stk	287.162
3042005	Gluggalamir messing, 4 gluggahorn	sett	3.839
3042020	Gluggalamir f/gluggagrindur Ísl hornalamir	par	3.839
3042110	Stormjárn ASSA Krómað stál, algeng gerd	stk	4.436
3045000	Einfalt gler 5mm	m ²	6.413
3045903	Gler tvöfalt i opnanleg fög 84 × 75sm	stk	11.696
3045920	Gler tvöfalt fastar rúður 113 × 112sm	stk	23.497
3050028	Spónlagðar innihurðir,90sm, harðvkarm læsanl	stk	123.431
3050032	Innihurðaspjöld með úrtaki Harðtex B=800	stk	14.910
3050036	Innihurðaspjöld m úrtaki Spónl Beyki B=800mm	stk	21.935
3050040	Innihurðir Karmur Fura 120 mm	sett	11.990
3050041	Innihurðir Karmur Spónlagður 95 mm	sett	23.342
3050045	Þröskuldar f innihurðir HarðviðurLakkaður	stk	2.959
3050049	Sóplistar Harðviður 0,6-1 m 14 × 18 mm	stk	1.590
3050066	Karmlistar úr furu 6,5sm breiðir	m	509
3075077	"Glerullarhólkar. Þvermál 17mm (3/8)"	m	812
3075102	Steinull, léttull, þykkt 75 mm 22kg/m ³	m ²	686
3075103	Steinull, léttull, þykkt 100 mm 22kg/m ³	m ²	915
3075104	Steinull, léttull, þykkt 125 mm 22kg/m ³	m ²	1.143
3075105	Steinull ísl þ150mm þ23kg/m ³	m ²	1.354
3075110	Steinull þykkt 50mm 33kg/m ³	m ²	545
3075111	Steinull, þéttullarplötur 75 mm 30kg/m ³	m ²	822
3075112	Steinull þykkt 100mm 33kg/m ³	m ²	1.174
3075113	Steinull, þéttullarplötur 125 mm 30kg/m ³	m ²	1.314
3075114	Steinull, þéttullarplötur 150 mm 30kg/m ³	m ²	1.595

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3075120	Steinull, þakull, 180 mm, 30 kg/m ³	m ²	1.835
3075160	Steinull, Plata 100, 25 mm, 100 kg/m ³ , 60 × 90 sm	m ²	480
3075161	Steinull, Plata 100, 50 mm, 100 kg/m ³ , 60 × 90 sm	m ²	1.853
3075180	Steinull vindplata 25 mm, 70 kg/m ³ , 56 × 120 sm	m ²	1.059
3075210	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m ³ Þykkt 25mm	m ²	538
3075211	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m ³ Þykkt 50mm	m ²	1.016
3075212	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m ³ Þykkt 63mm	m ²	1.280
3075213	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m ³ Þykkt 75mm	m ²	1.508
3075214	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m ³ Þykkt 100mm	m ²	1.920
3075220	Einangrunarplast 25 kg/m ³ þykkt 50mm	m ²	1.040
3075221	Einangrunarplast 25 kg/m ³ þykkt 75mm	m ²	1.560
3077005	Þakpappi B=1m,L=20m,10-20 þam,(B-þykkt ísl)	rúlla	10.302
3077006	Þakpappi br 1,25 m Ísl	rúlla	10.302
3077020	Veggpappi ÍSL br 1,25 m	m ²	311
3077106	Byggingaplast þ=0,20mm 2 × 50m	m ²	246
3077110	Þolplast 0.20 mm	m ²	246
3077502	Parkett undirlegg, svampur 3mm	m ²	679
3080125	Saumur, svartur m/haus, 2 1/2	kg	566
3080126	Saumur, svartur m/haus, 3	kg	566
3080145	Pappasaumur, galv	kg	1.040
3080148	Þaksaumur, galv, riflaður 2,5 kg/pk	þakki	3.754
3080230	Tréskrúfur, stál, flatur undirsink haus 5 × 70	stk	5
3080236	Tréskrúfur Stál, flatur undirs haus 6 × 70mm	stk	10
3080239	Tréskrúfur Stál, flatur undirs haus 6 × 100mm	stk	12
3080250	Tréskrúfur Kopar 4 × 30mm	stk	14
3080252	Tréskrúfur Kopar 4 × 40mm	stk	17
3080292	Skrúfur kopar, kúptur haus, 3,5 × 40mm, 200stk/pk	þakki	2.800
3080315	Borðaboltar Galvclass 3,6 - 4,6 M12 × 200mm, ró/s	stk	200
3080322	Múrboltar Jafnbola Galv með ró 8 × 90mm	stk	216
3080324	Múrboltar Jafnbola Galv með ró 10 × 110mm	stk	256
3080326	Múrboltar Jafnbola Galv með ró 12 × 100mm	stk	414
3080330	Múrboltar, 10 × 165 mm, galv	stk	345
3080344	Stálboltar Galv class 8,8 10 × 50mm ró/2skinn	stk	262
3080353	Stálboltar Galv class 8,8 12 × 150mm ró/2skinn	stk	458
3080360	Galvborðaboltar 12mm (1/2) L=300 mm"	stk	379
3080415	Einangrunarfestingar, Plastdyflur, 10 × 90 mm	stk	64
3080416	Einangrunarfestingar, Plastdyflur, 10 × 110 mm	stk	73
3080515	BMF Bjálskór U-51 × 105mm	stk	523
3080516	Bjálskór 51 × 195 mm	stk	819

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3080520	BMF Vinklar 90 gráður L=90 × 90m, m styrkingu	stk	259
3080525	BMF Vinklar 40390 B=40 P=3,0 L=93 × 93mm	stk	226
3080526	BMF Vinklar 90265 B=90 P=2,0 L=67 × 67mm	stk	305
3080536	BMF Múranker600	stk	878
3080541	BMF Vindbönd 40 × 2,0mm 50m í rúllu	rúlla	25.679
3080555	BMF Gataplötur140 × 200 × 1,5 mm	stk	600
3080591	BMF Kambsaumur 31/40mm	stk	5
3080593	BMF Kambsaumur 40/60 mm	stk	8
3080621	Mótavír, venjulegur 4mm	kg	614
3080631	Girði 25mm	kg	588
3082450	Gluggakítti í 0,33ltr túpum	túpa	1.275
3082501	Glerisetningarlistar 3 × 9m, úr gúmmi	m	64
3082503	Glerisetningarlistar 5 × 10mm úr gúmmí	m	78
3082530	Gluggapettlisti, Slottlisti 14 mm typ L	m	291
3101010	Sléttstál galv 063 mm, fr Vírnet	m ²	2.842
3101310	Garðastál GS20 Lituð plasth/Nbr=1m/p=0,7mm	m	5.044
3101311	Garðastál GS20 ólitað/álsinkv/Nbr=1m/p=0,7mm	m	2.643
3101324	Garðastál Gluggastyki 652/Plasthúðað/L=3,15m	m	2.060
3101330	Garðastál Sökkullisti670/Plasthúðaður/L=3,15m	m	1.208
3101333	Garðastál Kjöljárn 501 plasthúðað /L315m	m	3.026
3101336	Garðastál Vindskeid 524/Plasth/L=3,15m	m	1.208
3103020	Plötukl Steni-bergmulningur,hvítur 119 × 279,5sm	m ²	9.290
3161100	Eldhúsinnrétting í Rb einbýlishús	heild	888.774
3162002	Svefnhskápur 3,2 × 2,5m,spónlskúffur ofl	heild	418.511
3200110	Pússningasandur	tunna	300
3200112	Pússningasandur, verð á bygg stað	tunna	300
3200115	Sandur þveginn	tunna	89
3200205	Möl með kornastærð 25-65mm völusteinn	tunna	360
3200210	Uppfylling, Bögglaberg, komið á bíl í námu.	tunna	43
3200232	Uppfyllingarefni, grús	tunna	111
3200240	Uppfylling, hraun, á ábyggingastað	tunna	252
3200310	Marmara mulningur á veggi	tonn	98.300
3205007	Steinsteypa Portlandsement, S-160	m ³	26.061
3205009	Steinsteypa Portlandsement, C-20	m ³	27.147
3205010	Steinsteypa Portlandsement, C-25	m ³	28.289
3205012	Steinsteypa Portlandsement, C-30	m ³	29.885
3205102	Sekkjað Portlandsement, 50 kg poki	poki	2.558
3205150	Kalk í pússningu í pokum	kg	150
3205155	Múrméla 25 kg	poki	1.740

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3205210	Loftblendi, 3,8 lítrar í brúsa	brúsi	2.996
3205220	Þjálniefni Flot 78 blandað	ltr	788
3205301	Thoroseal foundation coating 25 kg	poki	3.790
3205315	Thoroseal akryl íblöndunarefni	ltr	1.774
3206007	Milliveggjaplötur Stærð 50 × 50 × 7sm	stk	837
3206010	Milliveggjaplötur Stærð 50 × 50 × 10sm	stk	1.281
3206022	Milliveggjaplötur gjall 50 × 50 × 7sm	stk	837
3206105	Steinsteyptar hellur Stærð 50 × 50 × 5sm	stk	1.973
3206111	Steinsteyptar hellur Stærð 40 × 20 × 5sm	stk	631
3210012	Slétt stál ST-37, 10mm	kg	266
3210020	Kambstál KS-40, suðuhæft, 8mm	kg	284
3210022	Kambstál KS-40, suðuhæft, 10mm	kg	132
3210024	Kambstál KS-40, suðuhæft, 12mm	kg	132
3210202	Ryðfrítt slípaðstál AISI 304 10 mm	kg	656
3210310	Strengjastál	kg	249
3215005	Múrhúðunarnet, hæsanet í heilum rúllum	m ²	280
3215040	"Réttskaiðar, fura 1/3 × 3"	m	169
3230900	Veggflísar, 10 × 20 og 15 × 20sm, sléttar	m ²	2.550
3230901	Gólfplísar leirflísar 10 × 20 cm	m ²	5.622
3300001	PVC Skolprör Þvermál 100mm	m	1.057
3300002	PVC Skolprör Þvermál 150mm	m	1.943
3300020	PVC Beygjur 100mm, 45gráður	stk	442
3300022	PVC Beygjur 150mm, 45gráður	stk	1.216
3300030	PVC Greinar 100/100 mm, 45gráður	stk	999
3300032	PVC Greinar 150/150 mm, 45gráður	stk	2.374
3300070	Þéttihringir fyrir PVC rör, 100mm	stk	146
3300072	Þéttihringir fyrir PVC rör, 150mm	stk	244
3300118	PEH Rör 50mm	m	459
3300210	Steinsteypt ójárnþent rör, 100mm	m	2.515
3300211	Steinsteypt ójárnþent rör, 150mm	m	3.699
3300213	Steinsteypt ójárnþent rör, 200mm L=100	m	4.920
3300220	Steinsteyptar beygjur 100mm, 45 gráður	stk	4.403
3300222	Steinsteyptar beygjur 150mm, 45 gráður	stk	5.661
3300224	Steinsteyptar beygjur 200mm, 45 gráður	stk	7.529
3300230	Steinsteyptar greinar 100/100mm, 45 gráður	stk	6.736
3300234	Steinsteyptar greinar 150/150mm, 45 gráður	stk	8.981
3300240	Steinsteyptar greinar 200/200mm, 45 gráður	stk	11.945
3300250	Gúmmíhringir fyrir 100mm pípu	stk	545
3300252	Gúmmíhringir fyrir 150mm pípu	stk	650

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3300254	Gúmmíhringir fyrir 200mm pípu	stk	830
3300296	Steyptur brunnur, þverm100 cm, dýpt 22 m m/loki	stk	149.946
3302012	PPPlaströr, 50mm	m	474
3302017	PPPlaströr, 100mm	m	1.291
3302201	Vatnsrör, svart 10 mm (3/8)	m	444
3302202	Vatnsrör, svart 15 mm (1/2)	m	570
3302203	Vatnsrör, svart 20 mm (3/4)	m	704
3302204	Vatnsrör, svart 25 mm (1)	m	1.161
3302206	Vatnsrör, svart 40 mm (1 1/2)	m	1.523
3302212	Hné, svart 20 mm (3/4)	stk	207
3302401	Vatnsrör, galvaniserað 10 mm (3/8)	m	807
3302610	Hitapólin plaströr, 20mm	m	162
3302620	Hitapólin plaströr, 25mm	m	164
3302710	Gólfniðurfall með vatnslás og rist 50mm	stk	11.995
3302712	Gólfniðurfall 6 Bollavatnslás álsteypa	stk	16.857
3305002	Renniloki 20 mm (3/4)	stk	2.586
3305003	Renniloki 25 mm (1)	stk	3.478
3305048	Einstreymisloki 25 mm (1)	stk	3.156
3305081	Slöngukrani króm 1/2	stk	3.325
3305110	Ofnloki Dannfoss, lokahús RA-N 10	stk	2.855
3305202	Þrýstijafnari Dannfoss AVD - 25	stk	93.853
3305252	"Segulloki, Dannfoss EVSI - 10 (1/2)"	stk	8.797
3305401	Hita og þrýstimælir, 6 kg 120 C	stk	2.930
3307005	Þakrennur, galv járn, sívalar, Þ=125mm	m	1.232
3307015	Þakrennubönd, galv járn, sívöl, þ=125mm	stk	978
3310010	Hitablásari BH 73/3	stk	247.052
3310011	Hitablásari BH 61/3	stk	227.556
3310020	Hraðastillir f hitablásara 2296AG	stk	16.698
3310191	Ofnar skv sérstakri athugun	stk	703.670
3310210	Rafmagns þilofnar Telco 400W 86 × 150 × 335	stk	16.321
3310215	Rafmagns þilofnar Telco 800 wött, 86 × 150 × 600mm	stk	17.741
3310220	Rafmagns þilofnar Telco 1200 wött, 86 × 150 × 865m	stk	22.044
3310225	Rafmagns þilofnar Telco 1600 wött 86 × 150 × 1130m	stk	24.592
3315010	Ólitað vatnssalerni með kassa og setu	stk	56.690
3315020	Litað vatnssalerni með kassa og setu	stk	98.345
3315210	Ólituð handlaug ca 600 × 450mm	stk	16.539
3315220	Lituð handlaug ca 600 × 450mm	stk	30.625
3315310	Ólitað baðkar úr stáli, ca 730 × 1700mm	stk	84.995
3315322	Litað baðkar úr stáli, með sv ca 700 × 1680mm	stk	170.140

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3315330	Botnstykki í baðker, með lyftitappa	stk	13.533
3315410	Ólitaður sturtubotn úr stáli, 800 × 800mm	stk	40.499
3315420	Litaður sturtubotn úr stáli, 800 × 800m	stk	56.308
3315508	Eldhúsvaskur úr stáli, tvöfaldur	stk	43.295
3315510	Einfaldur eldhúsvaskur með borði úr stáli	stk	30.921
3315511	Einf eldhvaskur án borðs, úr stáli	stk	18.795
3315610	Skolvaskur úr stáli	stk	17.695
3315620	Skolvaskur úr plasti	stk	8.895
3315701	Þvagskálar á vegg	stk	52.395
3317110	Blöndunartæki fyrir handlaugar	stk	23.495
3317115	Blöndunartæki fyrir baðkór	stk	37.595
3317120	Blöndunartæki fyrir sturtur	stk	46.995
3317125	Blöndunartæki fyrir eldhúsvask	stk	27.725
3317210	Þvagskálabyssa	stk	27.655
3322010	Forhitari ALFA LAVAL M6 seria 1, Plötuföldi 11	stk	223.791
3330020	Brunaslanga í kassa með slöngustút (25 m)	stk	134.363
3400110	Rafmagnsrör, 16mm plast	m	86
3400210	Rofa- og tengladósir í múr 1-3st	stk	341
3400310	Rafmagnsvír 1,5q	m	59
3400312	Rafmagnsvír 40q	m	177
3400320	Rafmagnsvír 2x0,6q	m	84
3400351	Strengur 3 × 1,5q	m	272
3400358	Strengur 5 × 2,5q	m	786
3400363	Strengur 5 × 4 q	m	1.531
3400381	Lausataugar 3 × 1,5 q	m	434
3400412	Lekastraumsrofar 4 × 100 A	stk	45.985
3400431	Sjálfvör 3 × 16 A	stk	3.141
3400508	Tenglar 16 A 3f utaná l	stk	4.140
3400630	Töflukassi með öllu (einbýlishús)	stk	79.193
3400640	Tengikassar 0,2 mm ² með hlíf	stk	11.677
3405001	Eldavél skv sérstakri athugun	stk	158.484
3420001	Loftnetsstrengur	m	165
3420005	Mastur fyrir loftnet	stk	20.783
3420010	Sjónvarpsgreiða 6 element	stk	20.290
3420015	Magnari fyrir sjónvarp	stk	42.670
3420020	Loftnetstenglar án loks	stk	1.336
3420025	Útvarpsloftnet	stk	16.532
3425005	Afriðill f/dyrasíma	stk	6.906
3425010	Dyrasími Útstöð fyrir(10 íb)	stk	57.437

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3425015	Dyrasími innistöð, algeng gerð	stk	29.637
3425020	Bjölluhnappur	stk	5.918
3500004	Galvaniseraðar blikkplötur p=0,6 mm	kg	607
3500005	Galvaniseraðar blikkplötur BG P=0,5-2,5mm	kg	577
3500015	Svartar járnplötur, P=0,5 - 3,0mm	kg	294
3500020	Ryðfríar stálplötur, P=0,5 - 2,0	kg	2.876
3500025	Álplötur, P=0,5 - 3,0mm	kg	1.002
3500030	Eirplötur, P=0,5 - 2,0mm	kg	3.017
3500205	Sorprennur úr blikki, sívalar, þvermál=300mm	m	21.102
3500209	Sorprennur úr blikki, sívalar, þvermál=400mm	m	28.394
3506310	Inntaksrist m/vírneti 530x1080	stk	137.806
3508110	Fischbach D 270/E60-4	stk	227.556
3520003	Stálbiti IPE 140mmSandblásið og grunnað	m	3.814
3520010	Stálbiti IPE 300mmSandblásið og grunnað	m	12.510
3520030	Stálbiti UNP 50mm	m	1.647
3520070	Stálbiti HEB100, sandblásið og grunnað	m	6.010
3520072	Stálbiti HEB140, sandblásið og grunnað	m	9.968
3520077	Stálbiti HEB240, sandblásið og grunnað	m	24.558
3520310	Flatt stangarjárn Sandblásið og grunnað 6 × 40mm	m	555
3520450	Vinkiljárn Jafnarma 20 × 20 × 3, sandblásið og grun	m	260
3520475	Vinkiljárn Jafnarma 50 × 50 × 5, sandblásið og grun	m	1.112
3520486	Vinkiljárn Jafnarma 70 × 70 × 7, sandblásið og grun	kg	289
3520495	Vinkiljárn Jafnarma 100 × 100 × 10, sandblásið og g	m	4.449
3520710	Heildregnar stálpípur 3/4	m	505
3520712	Heildregnar stálpípur 1	m	849
3520715	Heildregnar stálpípur 2	m	2.165
3520718	Heildregnar stálpípur 4	m	5.895
3520724	Heildregnar stálpípur 8	m	14.739
3521310	Vinkilál, 70 × 70 × 7 mm	kg	833
3600001	Innimálning plastmálning	ltr	1.335
3600035	Hraunmálning útimálning	ltr	1.866
3600045	Útimálning 4 ltr/dós	ltr	1.816
3600101	Olíumálning 4 lítrar í dós	ltr	2.467
3600111	Olíumálning	ltr	2.173
3600201	Þakmálning	ltr	1.491
3600301	Gólfmálning	ltr	2.863
3600310	Gólfak 4 lítrar í dós	ltr	4.370
3600311	Epoxy gólfak	ltr	4.114
3600401	Kjarnalakk	ltr	3.604

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3600410	Þellakk Matt	ltr	2.715
3600500	Fúavari Solignum Architectural	ltr	1.827
3600512	Glær viðarvörn, grunnvörn	ltr	1.234
3600915	Spartl	kg	803
3700002	Linoleum gólfdukur For Marmoleum, þ=2,5mm	m ²	6.124
3700004	Linoleum gólfdukur For Marmoleum, þ=3,2mm	m ²	6.944
3700046	Vinil- eða plastdukur með undirlagi	m ²	3.749
3705010	Teppi á stiga og ganga, gerfi efni, ekki álagt	m ²	5.947
3705210	Ullarteppi eða ull/gerfiefni á stofu, ekki álagt	m ²	11.390
3710010	Veggstrigi	m ²	998
3720001	Flísalím í brúsum	ltr	631
3720100	Lím á gólfdukk, vatnspolið	ltr	1.186
3800100	Malbik Y-12	tonn	19.670
3805100	Dínamít	kg	1.159
3805210	Hvellhettur, tímastiltar	stk	842
3999101	Rafmagn til húsa í byggingu	kwst.	13
3999120	Teikningar	heild	6.634.005
3999555	Festingar, vinklar, rær, skrúfur ofl	heild	193.767
3999556	Festingar, fylling í raufar ofl	heild	150.104
3999557	Ýmislegt, saumur ofl	heild	153.648
3999571	Ýmislegt í frárennislögn innanhúss	heild	51.448
3999572	Ýmis stjórnæki í hitalögn	heild	167.759
9999998	Annað	kr	1
9999999	Fjármagnskostnaður	%	
20000292	Borvél rafhlöðu	klst	375
20000337	Hjólsög	klst	375
20000423	Pressutöng raf	klst	975
30132813	Smíðaviður þurrk 50 × 125 mm	m	1.127
30133201	Oregone Pine þurrk 63 × 125 mm	m	2.816
30134201	Maghony þurrk 63 × 125 mm kantakorinn	m	3.739
30194802	Snittteinn 12 × 1000mm Heit	stk	612
32022529	PEX hné 18mm 2.0	stk	1.256
32022589	PEX 12 × 2mm m/barka blátt	m	559
32030203	Hornbaðkar án nudds	stk	147.190
32030205	Baðkar m/nuddi	stk	271.694

B Byggingarhlutar

18. tafla. Byggingarhlutar í kostnaðarmati og það matsstig sem þeir reiknast með á

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
3	Bygging		
3.1	Byggingarvirki		
3.1.1	Grundun		
3.1.1.1	Grunnur		
3.1.1.1.1	Jarðvinna í grunni		
	Uppúrtekt	m ³	2
	Fylling	m ³	2
3.1.1.2	Undirstöður og botnplata		
3.1.1.2.1	Sökklar		
	Sökklar	m ²	2
	Súluundirstöður	stk	2
3.1.1.2.3	Botnplata		
	Botnplata	m ²	3
	Hellur	m ²	5
	Malbik	m ²	5
3.1.2	Burðarvirki		
3.1.2.1	Burðarútveggir og súlur		
3.1.2.1.1	Berandi útveggir		
	Steyptir veggir	m ²	3
	Hlaðnir veggir	m ²	5
	Timburgrind burðarveggja	m ²	3
	Trjábólaveggir	m ²	3
	Plankaveggir	m ²	3
	Bjálkaveggir	m ²	3
	Steyptar útveggjaeiningar	m ²	3
3.1.2.1.2	Útisúlur		
	Steyptar súlur	m	3
	Stálsúlur	m	3
	Límtréssúlur	m	3
	Límtré bitar	m	3
	Stál bitar	m	3

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
3.1.2.2	Burðarinnveggir og súlur		
3.1.2.2.1	Berandi innveggir		
	Steyptir veggir	m ²	3
	Hlaðnir veggir	m ²	5
	Timburgrind innveggja	m ²	5
	Trjábólaveggir	m ²	3
	Plankaveggir	m ²	3
	Bjálkaveggir	m ²	3
3.1.2.2.2	Innisúlur		
	Steyptar súlur	m	3
	Stálsúlur	m	3
	Límtréssúlur	m	3
	Límtré bitar	m	3
	Stál bitar	m	3
3.1.2.3	Berandi gólf og stigar		
3.1.2.3.1	Gólfplötur (burðarhluta gólfa)		
	Steyptar plötur	m ²	3
	Forsteyptar plötur	m ²	3
	Timburgrind gólfa	m ²	3
	Steyptir bitar	m	3
	Forspenntir bitar	m	3
3.1.2.3.2	Stigar (burðarhlutar stiga)		
	Steyptir stigar	stk	3
	Timburstigar	stk	5
	Stálstigar	stk	5
	Hringstigar	stk	6
3.1.2.4	Berandi þök og þakvirki		
3.1.2.4.1	Þakvirki		
	Sperruþak	m ²	3
	Uppstólað þak	m ²	3
	Kraftsperrur	m	3
3.1.3	Ekki berandi byggingarhl. og frágangur		
3.1.3.1	Ekki berandi útveggir og frágangur		
3.1.3.1.2	Gluggar og útihurðir		

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
	Útigluggar, tré	m ²	4
	Álútigluggar	m ²	4
	Tréútihurðir	stk	5
	Álútihurðir	stk	5
	Bílskúrshurðir	stk	5
	Aksturshurðir (Vöruhurðir)	stk	5
3.1.3.1.3	Ytri klæðning útveggja		
	Ytri klæðning útveggja, klæðning á grind	m ²	4
	Ytri klæðning útveggja, múr	m ²	4
3.1.3.1.4	Innri klæðning útveggja		
	Innri klæðning útveggja - tréklæðning	m ²	5
	Innri klæðning útveggja - múrhúðun	m ²	5
3.1.3.1.5	Útveggjaeiningar		
	Steyptar útveggjaeiningar	m ²	3
	Glerveggir	m ²	4
	Blikklæddar samlokueiningar	m ²	4
3.1.3.1.6	Öryggisvörn úti, handrið, skyggni o.fl.		
	Öryggisgrindur fyrir glugga, hurðir og önnur útiop	m ²	5
	Handrið, úti	m	5
3.1.3.2	Frágangur innveggja og innihurðir		
3.1.3.2.2	Innihurðir og gluggar		
	Innihurðir	stk	6
	Innigluggar, tré	m ²	6
	Eldvarnarhurð, stál tvöföld	stk	6
	Eldvarnarhurð, stál einföld	stk	6
	Eldvarnarhurð, stál hlerar	stk	6
3.1.3.2.3	Klæðning innveggja		
	Klæðning timburgrindar og einangrun	m ²	5
	Klæðning innveggja - múrhúðun	m ²	5
3.1.3.2.4	Innveggjaeiningar		
	Innveggjaeiningar - veggir	m ²	6
	Innveggjaeiningar - hurðir	m ²	6
	Innveggjaeiningar - gluggar	m ²	6

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
3.1.3.2.5	Öryggisgrindur handrið o.þ.h.		
	Öryggisgrindur fyrir glugga, hurðir og inniop	m ²	6
	Handrið, inni	m	6
3.1.3.3	Frágangur gólfa og stiga		
3.1.3.3.1	Gólfklæðning milliplatna		
	Gólfklæðning - tré gólf	m ²	6
	Gólfklæðning - steipt gólf	m ²	6
3.1.3.3.2	Stigaklæðning		
	Stigaklæðning	m ²	6
3.1.3.3.3	Loftklæðning milliplatna		
	Klæðning timburlofta	m ²	6
	Klæðning lofta á stein	m ²	6
3.1.3.3.4	Stigabaksklæðning		
	Klæðning lofta á stigabök	m ²	6
3.1.3.3.5	Handrið, öryggis- hlífðargrindur gólfa og stiga inni		
	Stigahandrið, inni	m	6
3.1.3.4	Frágangur þaka		
3.1.3.4.1	Þakklæðning ofan		
	Þakklæðning ofan, tréþak	m ²	4
	Dúklögð þök, einangruð að ofan	m ²	3
3.1.3.4.2	Þakloftaklæðning		
	Þakloftaklæðning - múrh. og einangr. á stein	m ²	6
	Þakloftaklæðning - klæðning á óeinangr. stein	m ²	6
	Þakloftaklæðning - klæðning timburþaks	m ²	6
3.1.3.4.3	Þakopnun		
	Þakgluggar	stk	4
3.1.3.4.4	Hlífar, þakvörn og öryggisatriði		
	Þakstiggar	m	5
	Þakhandrið	m	5
	Blikklæddar samlokueiningar á þök	m ²	3

Nr.	Byggingarluti	Eining	Matsstig
3.1.3.6	Klæðning botnplötu		
	Gólfklæðning - tré gólf	m ²	6
	Gólfklæðning - steipt gólf	m ²	6
3.1.9	Önnur mannvirki		
3.1.9.1	Aðstaða á byggingarstað		
3.1.9.1.1	Útbúnaður á byggingarstað		
	Útbúnaður á byggingarstað	m ²	2
3.1.9.9	Aðrir byggingarhlutar og niðurrif		
3.1.9.9.3	Niðurrif byggingarhluta		
	Annað	kr	4
3.2	Lagnir		
3.2.1	Fráveitulagnir		
3.2.1.0.0	Fráveigulagnir		
	Fráveitulagnir í grunni	m	2
	Frárennslislagnir inni	m	5
3.2.2	Neysluvatnslagnir og hreinlætistæki		
3.2.2.0.0	Neysluvatnslagnir og hreinlætistæki		
	Vatnslagnir úr stáli	m	5
	Brunaslöngur	stk	6
	Eldhúsvaskar	stk	6
	Ræstivaskar	stk	6
	Handlaugar	stk	6
	Baðkór	stk	6
	Sturtuböð	stk	6
	Vatnssalerni	stk	6
	Þvagskálar	stk	6
	Skolskálar	stk	6
	Gólfniðurföll	stk	5
	Vatnslagnir, álpex	m	5
	Vatnslagnir, plast	m	5
3.2.3	Hitalagnir		
3.2.3.0.0	Hitalagnir		
	Hitalagnir úr stáli	m	5
	Gólfhitalagnir	m ²	5

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
	Ofnar	stk	5
	Hitablásarar	stk	5
	Rafmagnsofnar	stk	5
	Arnar	stk	5
	Heitir pottar hitaveita	stk	6
	Hitalagnir, álpex	m	5
	Hitalagnir, plast	m	5
3.2.5	Raflagnir		
3.2.5.0.0	Raflagnir		
	Raflagnir, ljósa- og tenglastaðir	stk	5
3.2.6	Fjarskiptalagnir (lágspennulagnir)		
3.2.6.0.0	Símalagnir (fjarskiptalagnir)		
	Dyrasími, innistöðvar	stk	6
	Loftnetskerfi	stk	6
3.2.7	Loftræstilagnir		
3.2.7.0.0	Loftræstilagnir		
	Útsogsristar	stk	5
	Útiloftristar	stk	5
	Innblástursristar	stk	5
	Innblásturstúður	stk	5
	Loftstokkar, sívalir	m	5
	Loftstokkar	m	5
3.3	Tækniakerfi		
3.3.3	Hiti		
3.3.3.0.0	Hitakerfi		
	Tengigrindur hitaveitu	stk	5
	Neysluvatnshitari með hitakút	stk	5
	Neysluvatnshitari án hitakúts	stk	5
	Miðstöðvarkatlar	stk	5
3.3.7	Loftræsting		
3.3.7.0.0	Loftræstikerfi		
	Loftræsisamstæður	stk	5
	Þakblásarar	stk	5
3.3.8	Lyftur og flutningar		

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
3.3.8.0.0	Lyftur og flutningskerfi		
	Lyftur	stk	5
3.4	Innri búnaður		
3.4.1	Föst innbyggð húsgögn og innréttingar		
3.4.1.0.1	Innréttingar og föst innbyggð húsgögn		
	Fataskápar	m	6
3.4.1.0.2	Eldhúsinnréttingar		
	Eldhúsinnréttingar	m	6
	Eldavélar	stk	6
5	Ytri mannvirki		
5.1	Girðingar		
5.1.1	Skjólveggir		
	Skjólveggir úr timbri	m	7
5.3	Lagnir á lóð		
5.3.1	Skolp		
5.3.1.0.0	Skolp		
	Brunnar	stk	2
	Fráveitulagnir á lóð	m	4
5.3.2	Vatn		
5.3.2.0.0	Vatn		
	Heimæð fyrir neysluvatn	m	2
5.6	Sérstök ytri mannvirki		
5.6.2	Pallar og verandir		
	Sólpallar úr timbri	m ²	7
5.6.4	Geymar		
	Byrði stáltanka	m ²	4
	Stigar stáltanka	m	4
	Mannop stáltanka	stk	4
	Stútar stáltanka	stk	4
7	Tilfallandi kostnaður		
7.2	Hönnun		
7.2.1	Hönnun arkitekta og verkfræðinga		

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
7.2.1.0.0	Hönnun arkitekta og verkfræðinga		
	Hönnun arkitekta	m ³	1
	Hönnun verkfræðinga	m ³	1
7.3	Framkvæmdir		
7.3.3	Eftirlit ráðgjafa		
7.3.3.0.0	Eftirlit ráðgjafa		
	Eftirlit ráðgjafa	m ²	6
7.3.4	Stjórnkostnaður verkkaupa		
7.3.4.0.0	Stjórnkostnaður verkkaupa		
	Yfirstjórn verkkaupa	m ²	6
7.4	Fjármögnun		
7.4.2	Fjármögnun á byggingartíma		
7.4.2.0.0	Fjármögnun á byggingartíma		
	Fjármagnskostnaður	%	0

C Líftími byggingarluta

19. tafla. Líftími byggingarluta í kostnaðarmati

Nr.	Byggingarluti	Líftími (ár)
3	Bygging	
3.1	Byggingarvirki	
3.1.1	Grundun	
3.1.1.1	Grunnur	
3.1.1.1.1	Jarðvinna í grunni	
	Uppúrtekt	afskr. ekki
	Fylling	afskr. ekki
3.1.1.2	Undirstöður og botnplata	
3.1.1.2.1	Sökklar	
	Steyptir járnbentir sökkulveggir (C30)	120
	Steyptir járnbentir sökkulveggir (C20 og C25)	100
	Steyptir járnbentir sökkulveggir (C16)	80
	Steyptir ójárnbentir sökkulveggir (C30)	95
	Steyptir ójárnbentir sökkulveggir (C20 og C25)	80
	Steyptir ójárnbentir sökkulveggir (C16)	65
	Súluundirstöður (C30)	120
	Súluundirstöður (C20 og C25)	100
	Súluundirstöður (C16)	80
3.1.1.2.3	Botnplata	
	Steypt járn bent botnplata (C30)	120
	Steypt járn bent botnplata (C20 og C25)	100
	Steypt járn bent botnplata (C16)	80
	Steypt ójárn bent botnplata (C30)	95
	Steypt ójárn bent botnplata (C20 og C25)	80
	Steypt ójárn bent botnplata (C16)	65
	Hellur	60
	Malbik	60
3.1.2	Burðarvirki	
3.1.2.1	Burðarútveggir og súlur	
3.1.2.1.1	Berandi útveggir	
	Steyptir járn bentir útveggir (C30)	120

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
	Steyptir járnbentir útveggir (C20 og C25)	100
	Steyptir ójárnbentir útveggir (C30)	95
	Steyptir ójárnbentir útveggir (C20 og C25)	80
	Hlaðnir útveggir úr múrsteini	100
	Hlaðnir útveggir úr holsteini	80
	Hlaðnir útveggir úr vikurplötum	60
	Hlaðnir útveggir úr hleðslugleri	60
	Timburgrind útveggja (styrkleikaflokkað timbur)	100
	Timburgrind útveggja (IV flokkur)	80
	Timburgrind útveggja (byggingartimbur)	60
	Trjábólaveggir	40
	Plankaveggir	40
	Bjálkaveggir	40
	Steyptar veggjaeiningar	100
3.1.2.1.2 Útisúlur		
	Steyptar járnbentar súlur (C30)	120
	Steyptar járnbentar súlur (C20 og C25)	100
	Stálsúlur galvanhúðaðar	100
	Stálsúlur óvarðar eða málaðar	80
	Límtréssúlur	100
	Límtré bitar	100
	Stálbitar, galvanhúðaðir	100
	Stálbitar, óvarðir eða málaðir	80
3.1.2.2 Burðarinnveggir og súlur		
3.1.2.2.1 Berandi innveggir		
	Steyptir járnbentir innveggir (C30)	120
	Steyptir járnbentir innveggir (C20 og C25)	100
	Steyptir ójárnbentir innveggir (C30)	95
	Steyptir ójárnbentir innveggir (C20 og C25)	80
	Hlaðnir innveggir úr múrsteini	100
	Hlaðnir innveggir úr holsteini	80
	Hlaðnir innveggir úr hleðslugleri	60
	Hlaðnir innveggir úr vikurplötum	60
	Timburgrind innveggja (styrkleikaflokkað timbur)	100
	Timburgrind innveggja (IV flokkur)	80
	Timburgrind innveggja (byggingartimbur)	60

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
	Trjábólaveggir	40
	Plankaveggir	40
	Bjálkaveggir	40
3.1.2.2.2	Innisúlur	
	Steyptar járnbentar súlur (C30)	120
	Steyptar járnbentar súlur (C20 og C25)	100
	Stálsúlur, galvanhúðaðar	100
	Stálsúlur, óvarðar eða málaðar	80
	Límtréssúlur	100
	Stálbitar, galvanhúðaðir	100
	Stálbitar, óvarðir eða málaðir	80
3.1.2.3	Berandi gólf og stigar	
3.1.2.3.1	Gólfplötur (burðarhluta gólfa)	
	Steypt gólfplata (C30)	120
	Steypt gólfplata (C20 og C25)	100
	Forsteyptar plötur	120
	Timburgrind gólfa (styrkleikaflokkað timbur)	100
	Timburgrind gólfa (IV flokkur)	80
	Timburgrind gólfa (byggingartimbur)	60
	Steyptir bitar (C30)	120
	Steyptir bitar (C20 og C25)	120
	Forspenntir bitar	120
	Stálbitar, galvanhúðaðir	100
	Stálbitar, óvarðir eða málaðir	80
3.1.2.3.2	Stigar (burðarhlutar stiga)	
	Steyptir stigar (C30)	120
	Steyptir stigar (C20 og C25)	100
	Timburstigar	100
	Stálstigar	100
	Hringstigar	100
3.1.2.4	Berandi þök og þakvirki	
3.1.2.4.1	Þakvirki	
	Þaksperrur (Styrkleikaflokkað timbur)	100
	Þaksperrur (IV flokkur)	80

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
	Paksperrur (byggingartimbur)	60
	Uppstólað þak (Styrkleikaflokkað timbur)	100
	Uppstólað þak (IV flokkur)	80
	Uppstólað þak (byggingartimbur)	60
	Kraftsperrur (Styrkleikaflokkað timbur)	100
	Kraftsperrur (IV flokkur)	80
	Kraftsperrur (byggingartimbur)	60
3.1.3	Ekki berandi byggingarhl. og frágangur	
3.1.3.1	Ekki berandi útveggir og frágangur	
3.1.3.1.1	Útveggir, ekki berandi	
	Steyptir járnbentir útveggir (C30)	120
	Steyptir járnbentir útveggir (C20 og C25)	100
	Steyptir ójárnbentir útveggir (C30)	95
	Steyptir ójárnbentir útveggir (C20 og C25)	80
	Hlaðnir útveggir úr múrsteini	100
	Hlaðnir útveggir úr holsteini	80
	Hlaðnir útveggir úr vikurplötum	60
	Hlaðnir útveggir úr hleðslugleri	60
	Timburgrind útveggja (styrkleikaflokkað timbur)	100
	Timburgrind útveggja (IV flokkur)	80
	Timburgrind útveggja (byggingartimbur)	60
3.1.3.1.2	Gluggar og útihurðir	
	Gluggar, harðviður, teak, eik, Mahogny	50
	Gluggar, gagnvarin fura, Oregon pine	40
	Gluggar, fura	30
	Álútipluggar	40
	Útihurðir, harðviður, teak, eik, Mahogny	50
	Útihurðir, gagnvarin fura, Oregon pine	40
	Útihurðir, fura	40
	Álútihurðir	50
	Aksturshurðir, ál/stál	50
	Aksturshurðir, Pine/Mahogny	40
	Aksturshurðir, fura	30
	Bílskúrshurðir, harðviður/ál/stál	50
	Bílskúrshurðir, Pine/Mahogny	40
	Bílskúrshurðir, Fura	30

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
3.1.3.1.3	Ytri klæðning útveggja	
	Læstar koparplötur	80
	Steinflísar, marmari, granít	50
	Álplötur, litaðar, ólitaðar	50
	Bárujárn, galv.húðað	50
	Plasttrefjaplötur, Steni, Stenex	50
	Sparklæðning	40
	Stálpanell, litaður	40
	Bárað stál, litað	40
	Panell	40
	Trjákvöðuplötur	30
	Múrhúðun, grófhúðun, pokahúðun, hraun	40
	Steining	40
3.1.3.1.4	Innri klæðning útveggja	
	Sandspartl	80
	Veggflísar	80
	Spónaplötuklæðning, rakabólmar, eldtraustar	60
	Gifspötuklæðning	60
	Furupanell	40
	Spónlagðar þiljur	40
3.1.3.1.5	Útveggjaeiningar	
	Steyptar útveggjaeiningar	100
	Glerveggir	60
	Blikklæddar samlokueiningar	40
3.1.3.1.6	Öryggisvörn úti, handrið, skyggni o.fl.	
	Öryggisgrindur fyrir glugga, hurðir og önnur útiop	60
	Handrið úti, málað eða óvarið stál	40
	Handrið úti, timbur	40
3.1.3.2	Frágangur innveggja og innihurðir	
3.1.3.2.2	Innihurðir og gluggar	
	Eldvarnarhurð, stál tvöföld	50
	Eldvarnarhurð, stál einföld	50
	Eldvarnarhurð, stál hlerar	50
	Innihurðir, gegnheill viður	40

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
	Innihurðir, spjaldahurðir	30
	Innigluggar, harðviður	60
	Innigluggar, fura, spónlagt	40
3.1.3.2.3	Klæðning innveggja	
	Múrhúðun, grófhúðun, fínúðun, pokahúðun, hraun	80
	Sandspartl á stein	80
	Veggflísar	80
	Spónaplötuklæðning, rakaþolnar, eldtraustar	60
	Gifsplötuklæðning	60
	Plötur með plasthúð	60
	Furupanell	40
	Spónlagðar þiljur	40
	Veggfóður	80
	Veggdúkur	80
3.1.3.2.4	Innveggjaeiningar	
	Innveggjaeiningar - veggir	60
	Innveggjaeiningar - gluggar	60
	Innveggjaeiningar - hurðir, B30, B60	40
	Innveggjaeiningar - hurðir	30
3.1.3.2.5	Öryggisgrindur handrið o.þ.h.	
	Öryggisgrindur fyrir glugga, hurðir og inniop	60
	Handrið, inni	40
3.1.3.3	Frágangur gólfa og stiga	
3.1.3.3.1	Gólfklæðning milliplatna	
	Steinflísar	60
	Leirflísar	60
	Marmari, granít	60
	Golfilögn	50
	Epoxy kvarz	30
	Parkett, spónlagt, gegnheilt	20
	Plastparkett, Pergo	20
	Vinyldúkur og vinylflísar	15
	Linoleum dúkur	15
	Korkflísar, vinylhúðaðar eða lakkaðar	15

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
	Teppi, filt, gerfiefni, ull	15
	Gólfلاك, Epoxylakk, Gólftek	10
3.1.3.3.2	Stigaklæðning	
	Steinflísar	60
	Leirflísar	60
	Marmari	60
	Gólfögn	50
	Parkett, spónlagt, gegnheilt	20
	Plastparkett, Pergo	20
	Vinyl dúkur og vinylflísar	15
	Linoleum dúkur	15
	Korkflísar, vinylhúðaðar eða lakkaðar	15
	Teppi, filt, gerfiefni, ull	15
	Gólfلاك, Epoxylakk, Gólftek	10
3.1.3.3.3	Loftklæðning milliplatna	
	Klæðning lofta á stein	100
	Spónaplötur, venjulegar, rakapölnar, eldraustar	60
	Gifspötur, venjulegar, harðar	60
	Klæðning timburlofta	40
	Hljóðeinangrunarplötur, Heraklith og Herakustik	40
	Loftatex, málað og plasthúðað	40
	Panell, furupanell, spónlagður panell	40
	Þiljur, MDF, spónlagðar plötur	40
3.1.3.3.4	Stigabaksklæðning	
	Engar loftaplötur	100
	Hljóðeinangrunarplötur, Heraklith og Herakustik	40
	Loftatex, málað og plasthúðað	40
	Panell, furupanell, spónlagður panell	40
3.1.3.3.5	Handrið, öryggis- hlífðargrindur gólfa og stiga inni	
	Stigahandrið inni, galv. stál, ryðfrítt stál, ál	60
	Stigahandrið inni, timbur	40
3.1.3.3.6	Klæðning botnplötu	
	Steinflísar	60

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
	Leirflísar	60
	Marmari, granít	60
	Golfilögn	50
	Epoxy kvarz	30
	Parkett, spónlagt, gegnheilt	20
	Plastparkett, Pergo	20
	Vinyldúkur og vinylflísar	15
	Linoleum dúkur	15
	Korkflísar, vinylhúðaðar eða lakkaðar	15
	Teppi, filt, gerfiefni, ull	15
	Gólfلاك, Epoxylakk, Gólftek	10
3.1.3.4	Frágangur þaka	
3.1.3.4.1	Þakklæðning ofan	
	Læstar koparplötur	80
	Læst zinkklæðning	50
	Bárujár, galv. húðað	40
	Bárað stál, litað	40
	Stallað stál, litað	40
	Bárað ál, litað, ólitað	40
	PVC dúkur	40
	Asfalt pappi	30
3.1.3.4.2	Þakloftaklæðning	
	Múrhúðun og einangrun á stein	80
	Spónaplötur á grind, venjulegar og rakaþolnar	60
	Gifspötur á grind, venjulegar og harðar	60
	Hljóðeinangrunarplötur, Heraklith og Herakustik	40
	Loftatex, málað og plasthúðað	40
	Panell, furupanell, spónlagður panell	40
	Þiljur, MDF, spónlagðar plötur	40
	Kerfisloft, plötur og skúffur	40
3.1.3.4.3	Þakopnun	
	Þakgluggar	40
3.1.3.4.4	Hlífar, þakvörn og öryggisatriði	
	Þakstigar	60

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
	Pakhandrið	60
	Blikkklaeddar samlokueiningar á þök	40
3.1.9	Önnur mannvirki	
3.1.9.1	Aðstaða á byggingarstað	
3.1.9.1.1	Útbúnaður á byggingarstað	
	Útbúnaður á byggingarstað	afskr. ekki
3.1.9.9	Aðrir byggingarhlutar og niðurrif	
	Annað	50
3.2	Lagnir	
3.2.1	Fráveitulagnir	
3.2.1.0.0	Fráveigulagnir	
	Fráveitulagnir, pottur	120
	Fráveitulagnir, steinsteypt	100
	Fráveitulagnir, PVC, PP, PEH	50
3.2.2	Neysluvatnslagnir og hreinlætistæki	
3.2.2.0.0	Neysluvatnslagnir og hreinlætistæki	
	Gólfniðurföll úr áli eða plasti	80
	Neysluvatnslagnir úr galvanhúðuðu stáli	50
	Vatnslagnir, álpex	50
	Vatnslagnir, plast	50
	Brunaslöngur	50
	Eldhúsvaskar	30
	Handlaugar	25
	Baðkór	25
	Sturtubotnar	25
	Vatnssalerni	25
	Þvagskálar	25
	Skolskálar	25
	Ræstivaskar	15
3.2.3	Hitalagnir	
3.2.3.0.0	Hitalagnir	
	Arnar	100
	Hitalagnir úr stáli	50

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
	Gólfhitalagnir	50
	Ofnar	50
	Heitir pottar hitaveita	50
	Hitalagnir álpex	50
	Hitalagnir, plast	50
	Rafmagnsofnar	30
	Hitablásarar	25
3.2.5	Raflagnir	
3.2.5.0.0	Raflagnir	
	Raflagnir, ljósa- og tenglastaðir	50
3.2.6	Fjarskiptalagnir (lágspennulagnir)	
3.2.6.0.0	Símalagnir (fjarskiptalagnir)	
	Dyrasími, innistöðvar	15
	Loftnetskerfi	15
3.2.7	Loftræstilagnir	
3.2.7.0.0	Loftræstilagnir	
	Útsogsristar	50
	Innblástursristar	50
	Innblásturstúður	50
	Loftstokkar, sívalir	50
	Loftstokkar	50
	Útiloftristar	40
3.3	Tækniakerfi	
3.3.3	Hiti	
3.3.3.0.0	Hitakerfi	
	Tengigrindur hitaveitu	25
	Neysluvatnshitari með hitakút	25
	Neysluvatnshitari án hitakúts	25
	Miðstöðvarkatlar	25
3.3.7	Loftræsting	
3.3.7.0.0	Loftræstikerfi	
	Loftræsisamstæður	25
	Þakblásarar	20

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
3.3.8	Lyftur og flutningar	
3.3.8.0.0	Lyftur og flutningskerfi	
	Lyftur	25
3.4	Innri búnaður	
3.4.1	Föst innbyggð húsgögn og innréttingar	
3.4.1.0.1	Innréttingar og föst innbyggð húsgögn	
	Fataskápar	30
3.4.1.0.2	Eldhúsinnréttingar	
	Eldhúsinnréttingar	30
	Eldavélar	20
5	Ytri mannvirki	
5.1	Girðingar	
5.1.1	Skjólveggir	
	Skjólveggir úr timbri	40
5.3	Lagnir á lóð	
5.3.1	Skolp	
5.3.1.0.0	Skolp	
	Fráveitulagnir, pottur	100
	Brunnar, PVC, steinsteyptir	50
	Fráveitulagnir, PVC, steinsteyptir	50
5.3.2	Vatn	
5.3.2.0.0	Vatn	
	Heimæð fyrir neysluvatn, PVC, stál	50
5.6	Sérstök ytri mannvirki	
5.6.2	Pallar og verandir	
	Sólpallar úr timbri	40
5.6.4	Geymar	
	Byrði stáltanka	60
	Stigar stáltanka	60
	Mannop stáltanka	60
	Stútar stáltanka	60

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
7	Tilfallandi kostnaður	
7.2	Hönnun	
7.2.1	Hönnun arkitekta og verkfræðinga	
7.2.1.0.0	Hönnun arkitekta og verkfræðinga	
	Hönnun arkitekta	afskr. ekki
	Hönnun verkfræðinga	afskr. ekki
7.3	Framkvæmdir	
7.3.3	Eftirlit ráðgjafa	
7.3.3.0.0	Eftirlit ráðgjafa	
	Eftirlit ráðgjafa	afskr. ekki
7.3.4	Stjórnkostnaður verkkaupa	
7.3.4.0.0	Stjórnkostnaður verkkaupa	
	Yfirstjórn verkkaupa	afskr. ekki
7.4	Fjármögnun	
7.4.2	Fjármögnun á byggingartíma	
7.4.2.0.0	Fjármögnun á byggingatíma	
	Fjármagnskostnaður	afskr. ekki

D Skráningartafla

Skráningartafla er gerð samkvæmt ritinu: *Skráning mannvirkja. Reglur og leiðbeiningar Fasteignamats ríkisins og byggingarfulltrúa*, en þær reglur eru birtar sem fylgiskjal í reglugerð um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignahúsum, nr. 910/2000¹⁾ og reglugerð um fasteignaskráningu og fasteignamat nr. 406/1978²⁾ með síðari breytingum. Fyrir nýrri hús er skráningartafla ávallt fyrir hendi og einnig fyrir sum eldri hús. Gerð er skráningartafla fyrir eldri hús samfara nýjum eignaskiptasamningi.

Skráningartafla er grundvöllur fyrir magnútreikninga í kostnaðarmatskerfinu. Í hverri skráningartöflu er skráður einn matshluti. Í henni er að finna upplýsingar um eignahaldskiptingu og helstu stærðir fasteigna niður á rými. Dæmi um atriði sem skráð eru í skráningartöfluna eru:

- Rými.
 - Hvert rými innan hverrar hæðar myndar rýmislínu og fær rýmisnúmer. Rýmisnúmer verður að vera fjórir tölustafir. Fyrstu tveir tölustafirnir tákna hæð, en seinni tveir númer rýmis á hæð.
- Lokun.
 - Mannvirki eru flokkuð í þrjá flokka sem táknaðir eru með bókstöfunum A, B og C. A merkir lokað mannvirki eða lokað rými í opnu mannvirki. B merkir lokað rými að ofan en opið á hliðum að hluta eða öllu leyti. C merkir rými opið að ofan. Ef um svalir er að ræða má skrá lokun sem BC eða CB.
- Heiti notkunar.
 - T.d. íbúð, geymsla, verslun, skrifstofa eða sorpgeymsla.
- Höfuðflokkun.
 - Notarými(N), umferðarrými(U), tæknirými(T), bílageymslurými(B), fylgirými(F), svalir(S), geymsla(G), iðnaður(I), landbúnaður(L), hesthús(H) og afgangsrými(V).
- Eignarhald.
 - Eignarhald verður að vera fjórir tölustafir og vera eitt af rýmisnúmerunum. Rými í sameign allra eru merkt með X og rými í sameign sumra eru merkt með Y.
- Botnflatarmál.
- Flatarmál milliflata.
- Flatarmál stiga.
- Flatarmál opa.
- Brúttófletir.

– Brúttóflatarmál hvers rýmis án tillits til salarhæðar.

- Brúttóflatarmál rýma með salarhæð undir 1,80 m.
- Minnsta og mesta salarhæð.
- Brúttórúmmál.
- Nettóflatarmál.
- Nettóflatarmál rýma með salarhæð undir 1,80 m.
- Flatarmál hjúpflata.
- Flatarmál glugga og dyraopa.
- Birtar stærðir rýma.

– Flatarmál botnflata og milliflata að frádregnu flatarmáli opa og brúttóflata með salarhæð minni en 1,80 m.

- Skiptarúmmál, nettóflötur \times salarhæð.

Þjóðskrá Íslands fær skráningartöflur frá byggingarfulltrúa viðkomandi sveitarfélags.

¹⁾Rg. 910/2000 ²⁾Rg. 406/1978

E Magntöluformúlur byggingarluta

Fyrir hvern byggingarluta í kostnaðarmati er valin formúla sem reiknar magn hans út frá magntölum í skráningartöflu hússins, sem verið er að meta. Einnig eru nýttar upplýsingar sem skráðar hafa verið í kerfið okkar skv. teikningum og byggingarlýsingum.

Innslegið magn

Hér notar matskerfið þá magntölu sem er innslegin í magnreit. Magntalan tengist ekki við neina þekktu stærð úr skráningunni. Hún helst því óbreytt þó að módelið sé notað á annað hús. Það þýðir að módelið er ekki eins sveigjanlegt og það gæti verið. Innslegið magn er aðeins notað við þær magntölur sem breytast ekki á milli húsa.

Magntalan er virk í öllum gerðum mómela þ.e. hrábyggingu (matshluta), frágangi sameignar og frágangi matseiningar.

Nettóflatarmál

Nettóflötur rýmis er botnflötur þess að frádregnum:

- Láréttum þversniðum útveggja.
- Láréttum þversniðum burðarveggja og fastra innveggja.
- Opum.

Lagt er saman nettóflatarmál lokaðra rýma (A-rýma) í skráningartöflu fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða matseiningu. Nettóflatarmál er t.d. notað til að meta frágang gólfa og lofta.

Ath. í skráningartöflum sem fylgja landbúnaðarbyggingum, ylræktarverum og gróðurhúsum er ekki skylda að reikna nettóflatarmál (það ætti því að forðast að nota nettóflatarmál í módel þannig húsa).

Brúttórúmmál

Brúttórúmmál er botnflatarmál margfaldað með meðalsalarhæð. Lagt er saman brúttórúmmál lokaðra rýma (A-rýma) í skráningartöflu, fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða matseiningu.

Ummál matshluta

Ummál er ekki skráð í skráningartöflu, en hægt er að skrá það sérstaklega í skráningarkerfinu sem innslegið ummál. Ef sá reitur er óútfylltur áætlað skráningarkerfið ummálið út frá flatarmáli útveggja, botnflatarmáli neðstu hæðar og brúttórúmmáli skv. formúlunni

$$\text{Ummál} = \frac{\text{Flatarmál útveggja} \cdot \text{Flatarmál plötu á fyllingu}}{\text{Brúttórúmmál}}$$

Ummál er notað til að reikna t.d. ytri sökkla og frárennislagnir umhverfis hús.

Flatarmál grunngraftar

Flatarmál grunngraftar er það flatarmál sem þarf að skipta um jarðveg á fyrir viðkomandi matshluta. Flatarmálið reiknast sem flatarmál plötu á fyllingu að viðbættum 1,5 m útfyrir hana á alla kanta, skv. formúlunni

$$\text{Flatarmál grunngraftar} = \text{Flatarmál plötu á fyllingu} + 1,5 \cdot \text{Ummál}$$

Flatarmál plötu á fyllingu

Ef flatarmál plötu á fyllingu er innslegið er það notað beint. Annars er flatarmál stærstu hæðar notað.

Brúttóflatarmál útveggja

Brúttóflatarmál útveggja er reiknað á eftirfarandi hátt

$$\text{Brúttóflatarmál útveggja} = \text{Heildarhjúpflötur útveggja matshlutans} - 0,2 \cdot \text{Ummál}$$

Hjúpflötur útveggja er reiknaður 20 cm niður fyrir efri brún botnplötu í skráningartöflu og til þess að þessi flötur sé ekki tvíreiknaður er hann dreginn frá hjúpflötinum.

Flatarmál berandi plötu

Ef flatarmál berandi plötu er innslegið er það notað, annars er það reiknað sem

$$\text{Flatarmál berandi plötu} = \text{Brúttóflatarmál} - \text{Flatarmál plötu á fyllingu.}$$

Ath. rýmum sem eru opin að ofan (C-rýmum) er sleppt.

Heildarflatarmál þaks

Heildarhjúpflötur þaks með þakopum að viðbættum þakkanti sem er hugsaður að meðaltali 40 cm breiður

$$\text{Heildarþakflötur} = \text{Hjúpflötur þaks} + 0,4 \cdot \text{Ummál}$$

Fjöldi eldhúsa

Fjöldi eldhúsa fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða matseiningu er sóttur í skráningar-kerfið.

Fjöldi þvottahúsa

Fjöldi þvottahúsa fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða matseiningu er sóttur í skráningarkerfið.

Fjöldi innihurða

Hægt er að skrá fjölda innihurða sem innslegið magn, annars er eftirfarandi formúla notuð

$$\text{Fjöldi innihurða} = \text{Fjöldi rýma} - 1$$

Flatarmál veggopa

Lagt er saman flatarmál veggopa í skráningartöflu, fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða matseiningu.

Fjöldi stiga

Hægt er að skrá fjölda stiga sem innslegið magn eða skv. eftirfarandi formúlu

$$\text{Fjöldi stiga} = \text{Fjöldi hæða} - 1$$

Fjöldi herbergja

Fjöldi herbergja fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða matseiningu er sóttur í skráningarkerfið.

Brúttóflatarmál innveggja

Brúttóflatarmál innveggja er reiknað út frá fjölda rýma, fjölda innihurða, nettóflatarmáli og rúmmáli skv. formúlunni

$$\text{Brúttóflatarmál innveggja} = 1,3 \cdot \text{Fjöldi innihurða} \cdot \sqrt{\frac{\text{Nettóflatarmál}}{\text{Fjöldi rýma}}} \cdot \left(\frac{\text{Skiptarúmmál}}{\text{Nettóflatarmál}} - 0,2 \right)$$

Ath. að ef rými eru mjög misstór eins og t.d. í iðnaðarhúsum getur flatarmál innveggja orðið of hátt út frá þessari formúlu. Þá er hægt að skrá það sem innslegið magn.

Nettóflatarmál innveggja

Nettóflatarmál innveggja er áætlað með eftirfarandi reynsluformúlu út frá fjölda rýma, fjölda innihurða, nettóflatarmáli og skiptarúmmáli

$$\begin{aligned} \text{Nettóflatarmál innveggja} &= 1,3 \cdot \text{Fjöldi innihurða} \cdot \sqrt{\frac{\text{Nettóflatarmál}}{\text{Fjöldi rýma}}} \\ &\left(\frac{\text{skiptarúmmál}}{\text{nettóflatarmál}} - 0,2 \right) - (\text{Fjöldi innihurða} \cdot 1,6) \\ &= \text{Brúttóflatarmál innveggja} - (\text{Fjöldi innihurða} \cdot 1,6) \end{aligned}$$

Nettóflatarmál útveggja

Nettóflatarmál útveggja er reiknað út frá brúttóflatarmáli útveggja og flatarmáli veggopa

$$\text{Nettóflatarmál útveggja} = \text{Brúttóflatarmál útveggja} - \text{Flatarmál veggopa}$$

Þakhjúpur

Flatarmál þaks fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða matseiningu er sóttur í skráningartöflu.

Fjöldi baðherbergja

Fjöldi baðherbergja fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða matseiningu er sóttur í skráningarkerfi.

Fjöldi baðherb. + þvottah.

Fjöldi baðherbergja og þvottahúsa er sótt í skráningarkerfi.

Flatarmál svala

Lagt er saman flatarmál svala (S-flokkun) í skráningartöflu fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða matseiningu.

Flatarmál stiga

Lagt er saman flatarmál stiga í skráningartöflu fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða matseiningu.

Fjöldi rýma

Fjöldi rýma er fundinn með eftirfarandi formúlu

$$\begin{aligned} \text{Fjöldi rýma} &= \text{Fjöldi herbergja} + \text{Fjöldi stofa} + \text{Fjöldi eldhúsa} + \\ &\text{Fjöldi geymsla} + \text{Fjöldi þvottaherbergja} + 1 \end{aligned}$$

Fjöldi klósetta

Fjöldi klósetta fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða matseiningu er sóttur í skráningarkerfi.

Fjöldi vaska

Fjöldi vaska fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða matseiningu er sóttur í skráningarkerfi.

Fjöldi baðkara

Fjöldi baðkara fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða matseiningu er sóttur í skráningarkerfi.

Fjöldi sturta

Fjöldi sturta fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða matseiningu er sóttur í skráningarkerfi.

Fjöldi matseininga

Fjöldi matseininga er sóttur í fasteignaskrá.

Botnflatarmál

Botnflötur er óslitinn flötur sem liggur í gólfyfirborði og framlengist yfir göt og gegnum fasta innveggi og útveggi. Botnflatarmál allra rýma fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða matseiningu er sóttur í skráningartöflu.

Botnflatarmál opinna rýma

Lagt er saman botnflatarmál rýma í skráningartöflu sem opin eru á hliðum eða að ofan (B og C rými).

Brúttóflatarmál

Lagt er saman brúttóflatarmál allra rýma í skráningartöflu fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða matseiningu.

Birt flatarmál

Birt flatarmál er flatarmál botnflata og milliflata að frádrögnum flatarmáli opa og brúttóflata með salarhæð minni en 1,80 m. Birt flatarmál allra rýma í skráningartöflu er lagt saman.

Fjöldi ofna

Fjöldi ofna er áætlaður út frá eftirfarandi reynsluformúlu

$$\begin{aligned} \text{Fjöldi ofna} = & 0,015 \cdot \text{Nettóflatarmál útveggja} + 0,005 \cdot \text{Flatarmál plötu á fyllingu} + \\ & 0,01 \cdot \text{Þakhjúpur} + 0,07 \cdot \text{Flatarmál veggopa} + \\ & 0,015 \cdot \text{Brúttórúmmál} \end{aligned}$$

Gert er ráð fyrir að hver ofn sé að meðaltali 1000 W.

Fjöldi hreinlætistækja

Fjöldi hreinlætistækja fæst með eftirfarandi formúlu

$$\text{Fjöldi hreinlætistækja} = \text{Fjöldi klósetta} + \text{Fjöldi baðkara} + \text{Fjöldi sturta} + \text{Fjöldi vaska}$$

Fjöldi votrýma

Fjöldi votrýma fæst með eftirfarandi formúlu

$$\begin{aligned} \text{Fjöldi hreinlætistækja} = & \text{Fjöldi eldhúsa} + \text{Fjöldi baðherbergja} + \\ & \text{Fjöldi þvottahúsa} \end{aligned}$$

Fjöldi hæða

Fjöldi hæða er fenginn úr skráningartöflu fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða mats-einingu.

Fjöldi svala

Fjöldi svala (S flokkun) er sótt úr skráningartöflu fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða matseiningu.

Heildarhjúpflötur

Heildarhjúpflötur er reiknaður með eftirfarandi formúlu

$$\text{Heildarhjúpflötur} = \text{Flatarmál plötu á fyllingu} + \text{Hjúpflötur útveggja} + \text{Þakhjúpur}$$

Fjöldi geymsla

Fjöldi geymsla er fenginn úr skráningarkerfi fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða mats-einingu.

Fjöldi aukarýma í sameign

Öll auka rými sem merkt eru sem sameign eru lögð saman skv. formúlunni

$$\begin{aligned} \text{Fjöldi aukarýma í sameign} = & \text{Fjöldi geymsla í sameign} + \text{Fjöldi þvottaherbergja í sameign} \\ & + \text{Fjöldi baðherbergja í sameign} + \text{Fjöldi herbergja í sameign} \end{aligned}$$

Fjöldi lyfta

Fjöldi lyfta í skráningarkerfi er lagður saman fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða mats-einingu.

Flatarmál þakopa

Lagt er saman flatarmál þakopa í skráningartöflu fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða matseiningu.

Heildarflatarmál þaks án opa

Heildarflatarmál þaks án opa er fundið með eftirfarandi formúlu

$$\text{Heildarflatarmál þaks án opa} = \text{Heildarflatarmál þaks} - \text{Flatarmál þakopa}$$

Þakhjúpur án opa

Heildarflatarmál þaks án opa er fundið með eftirfarandi formúlu

$$\text{Þakhjúpur án opa} = \text{Þakhjúpur} - \text{Flatarmál þakopa}$$

Fjöldi bílgeymsla

Bílageymslurými (B-höfuðflokkun) eru öll þau rými sem ætluð eru til geymslu á bílum, svo sem innbyggðir bílskúrar, bílageymslur og bílskýli hvort sem þau eru hluti af mannvirkjum eða sjálfstæðar byggingar. Fjöldi þeirra í skráningartöflu er lagður saman fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða matseiningu.

Meðalhæð útveggja, hrábygginga

Meðalhæð útveggja er fundin með eftirfarandi formúlu

$$\text{Meðalhæð útveggja} = \frac{\text{Heildarhjúpflötur útveggja}}{\text{Ummál matshluta}} - 0,2$$

Í formúlunni er gert ráð fyrir að gólfplatan sé 20 cm.

Meðalhæð matseiningar

Meðalhæð matseiningar er fundin með eftirfarandi formúlu

$$\text{Meðalhæð matseiningar} = \frac{\text{Skiptirúmmál}}{\text{Nettóflatarmál}}$$

Brúttóflatarmál A-rýma

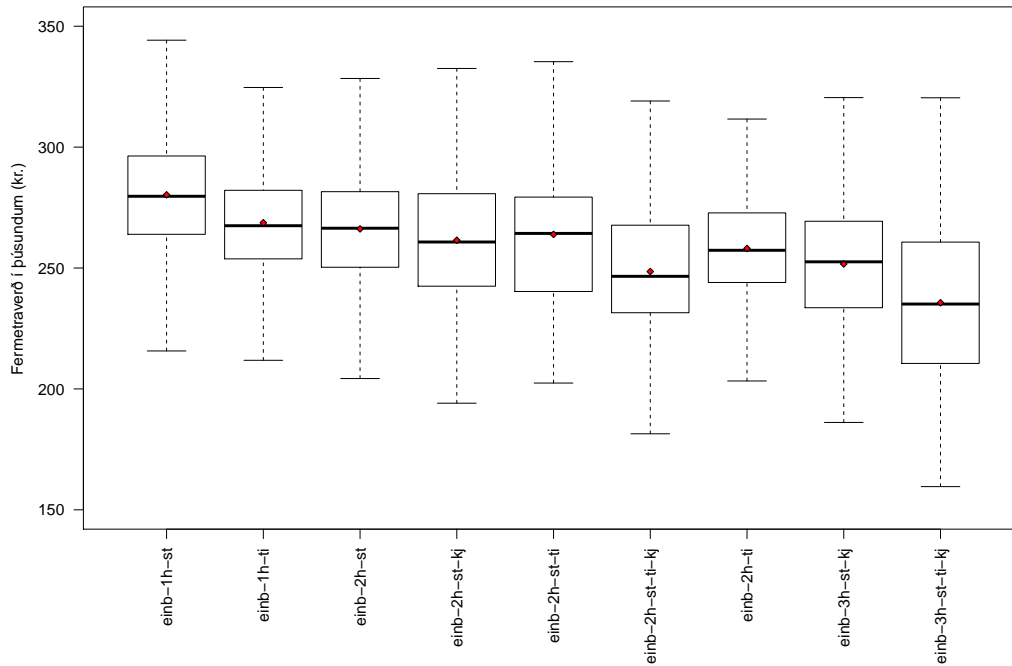
Lagt er saman brúttóflatarmál allra lokaðra rýma (A-rýma) í skráningartöflu fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða matseiningu.

Brúttóflatarmál innveggja allra matseininga + skilveggir

Lagt er saman brúttóflatarmál allra innveggja í skráningarkerfi fyrir viðkomandi matshluta.

F Meðalfermetraverð

Í þessum kafla er umfjöllun um meðalfermetraverð bygginga í kostnaðarmati. Það var fundið með því að deila með endurstofnverði húss í heildarflatarmáli þess. Á 19. mynd má sjá kassarit sem sýnir dreifingu fermetraverðs einbýlishúsa á matsstigi 7-8 eftir fjölda hæða, efni útveggja og hvort kjallari er í húsinu.



19. mynd. Kassarit sem sýnir fermetraverð mismunandi einbýlishúsa í kostnaðarmati.

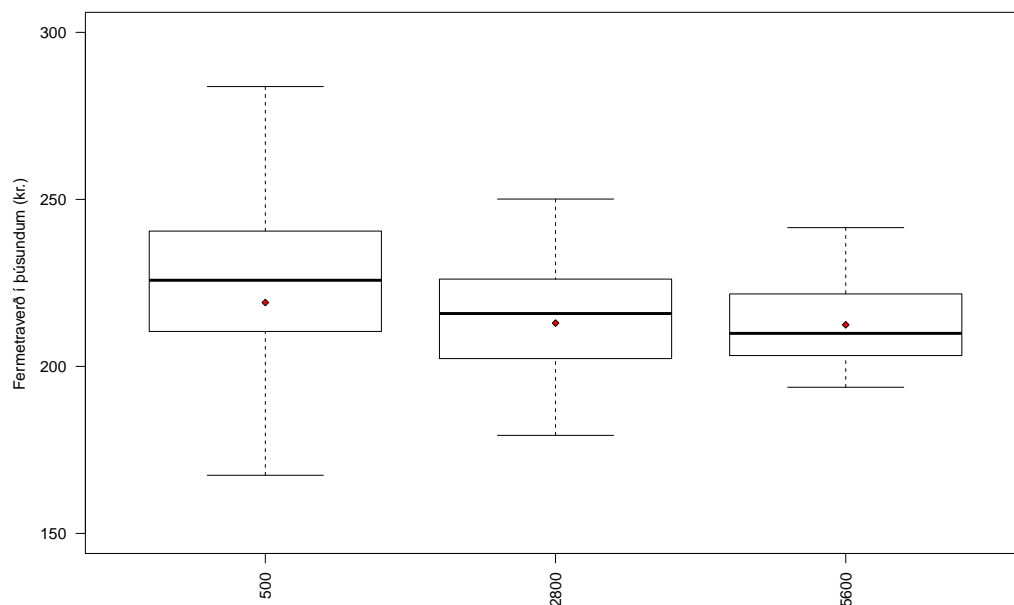
Í 20. töflu má síðan sjá meðalfermetraverð fyrir hvern húsaflokk fyrir sig, en það samsvarar punktinum á kassaritinu.

20. tafla. Meðalfermetraverð einbýlishúsa

Húsagerð		Meðal-fermetraverð (kr.)
einb-1h-st	Steinsteypt einbýlishús á einni hæð	280.000
einb-1h-ti	Timbur einbýlishús á einni hæð	269.000
einb-2h-st	Steinsteypt einbýlishús á tveimur hæðum	266.000
einb-2h-st-kj	Steinsteypt einbýlishús á einni hæð með kjallara	261.000
einb-2h-st-ti	Steinsteypt/timbur einbýlishús á tveimur hæðum	264.000
einb-2h-st-ti-kj	Steinsteypt/timbur einbýlishús á einni hæð með kjallara	249.000
einb-2h-ti	Timbur einbýlishús á tveimur hæðum	258.000
einb-3h-st-kj	Steinsteypt einbýlishús á tveimur hæðum með kjallara	252.000
einb-3h-st-ti-kj	Steinsteypt/timbur einbýlishús á tveimur hæðum með kjallara	236.000

Meðalfermetraverð og dreifing fermetraverðs raðhúsa og parhúsa var sambærileg þessum verðum.

Á 20. mynd má sjá kassarit sem sýnir dreifingu fermetraverðs fjölbýlishúsa á matsstigi 7-8 eftir stærð. Öll lokuð rými í fjölbýlishúsi eru tekin með sem og bílageymslurými (A-rýma).



20. mynd. Kassarit sem sýnir fermetraverð mismunandi stórra fjölbýlishúsa í kostnaðarmati.

Í 21. töflu má síðan sjá meðalfermetraverð fyrir hvern stærðarflokk fyrir sig, en það samsvorar rauðu punktunum á kassaritinu.

21. tafla. Meðalfermetraverð fjölbýlishúsa

	Húsagerð	Meðal-fermetraverð (kr.)
500	Steinsteypt fjölbýlishús ca. 500 m ²	219.000
2800	Steinsteypt fjölbýlishús ca. 2.800 m ²	213.000
5600	Steinsteypt fjölbýlishús ca. 5.600 m ²	212.000

G Niðurstöður mats

22. tafla. Niðurstöður endurmats

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Reykjavík	1.419.829	1.378	639.612	304.671	4.125	23.094	2.392.710
Kópavogur	414.174	681	94.465	47.894	444	3.792	561.449
Seltjarnarnes	62.858		4.175	4.889		101	72.022
Garðabær	206.627	3	36.272	16.511	2.968	747	263.128
Hafnarfjörður	316.679	645	83.113	34.430	2	3.615	438.484
Mosfellsbær	116.972	2.954	15.545	12.769	1.646	2.589	152.474
Kjósarhreppur	2.707	6.676	29	152	3.289	128	12.982
Reykjanesbær	199.748	22	56.768	23.413		7.509	287.459
Grindavík	35.168	2.641	16.654	5.073	77	1.041	60.654
Sandgerði	18.396	174	35.877	2.324	538	4.073	61.383
Garður	18.519		3.615	2.050	14	61	24.258
Vogar	14.058	466	1.673	1.720	591	1.823	20.331
Akranes	85.030		21.797	12.328		1.332	120.488
Skorradalshreppur	730	8.520	81	70	766	65	10.232
Hvalfjarðarsveit	8.029	6.289	33.106	1.965	7.331	288	57.009
Borgarbyggð	42.170	20.760	14.261	12.172	27.083	3.462	119.909
Grundarfjarðarbær	10.260	285	4.576	2.675	1.445	193	19.433
Helgafellssveit	521	176	44	105	1.332	64	2.242
Stykkishólmur	15.756	333	5.107	4.548	78	212	26.033
Eyja- og Miklaholtshreppur	427	565	745	192	3.157	168	5.255
Snæfellsbær	20.498	1.656	10.358	4.085	3.719	369	40.687

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Dalabyggð	5.233	1.356	2.735	2.785	12.266	369	24.745
Bolungarvík	12.813	246	5.795	2.613	398	318	22.184
Ísafjarðarbær	47.982	1.747	18.897	13.828	5.125	1.826	89.405
Reykholahreppur	2.319	1.168	881	1.032	4.219	277	9.897
Tálknafjarðarhreppur	3.383	136	1.506	882	464	65	6.436
Vesturbyggð	14.057	673	6.005	3.279	3.894	477	28.385
Súðavíkurhreppur	2.230	2.251	1.626	1.341	1.977	69	9.493
Árneshreppur	292	366	492	246	1.461		2.857
Kaldrananeshreppur	1.296	198	759	346	1.011	22	3.631
Strandabyggð	5.406	508	2.183	1.610	4.421	389	14.516
Skagafjörður	46.442	2.801	18.879	15.478	26.001	2.241	111.843
Húnaþing vestra	14.125	1.480	5.702	3.685	17.575	1.611	44.179
Blönduós	12.641	357	6.030	5.158	1.774	502	26.462
Skagaströnd	6.659	16	3.151	1.744	117	139	11.825
Skagabyggð	286	99	42	126	2.941		3.494
Húnavatnshreppur	1.169	850	155	1.719	11.925	10.729	26.548
Akrahreppur	1.114	188	17	243	4.300	34	5.896
Akureyri	231.586	1.783	75.008	58.125	586	3.988	371.075
Norðurþing	39.111	1.431	13.794	10.233	8.609	987	74.165
Fjallabyggð	31.083	587	13.471	7.656	759	681	54.238
Dalvíkurbyggð	22.309	912	8.661	6.152	6.094	1.090	45.219
Eyjafjarðarsveit	10.855	1.126	990	1.601	12.754	885	28.210
Hörgársveit	5.628	850	1.894	1.506	9.099	1.028	20.005
Svalbarðsstrandarhreppur	5.836	1.614	1.774	867	2.969	187	13.245

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Grýtubakkahreppur	4.396	553	1.455	1.023	2.803	106	10.336
Skútustaðahreppur	4.501	897	3.331	1.538	3.669	2.330	16.265
Tjörneshreppur	421		43	71	1.123	50	1.708
Pingeyjarsveit	7.561	4.291	1.847	4.183	20.156	2.506	40.544
Svalbarðshreppur	370	170	43	162	1.744	99	2.588
Langanesbyggð	6.281	30	3.934	1.920	1.726	112	14.003
Seyðisfjörður	9.818	65	4.616	2.944	396	469	18.308
Fjarðabyggð	59.681	289	27.692	15.867	3.166	1.143	107.839
Vopnafjarðahreppur	8.077	576	4.461	1.916	3.820	271	19.121
Fljótsdalshreppur	384	42	137	436	1.577	8.887	11.463
Borgarfjarðahreppur	1.551	181	974	353	1.037	55	4.151
Breiðdalshreppur	2.437	164	1.442	890	2.033	137	7.102
Djúpavogshreppur	5.304	89	3.040	1.156	3.001	282	12.872
Fljótsdalshérað	41.380	2.889	14.497	10.857	15.071	1.983	86.678
Hornafjörður	24.769	1.153	14.261	4.939	8.920	654	54.697
Vestmannaeyjar	57.815	219	23.062	10.976	209	738	93.018
Sveitarfélagið Árborg	106.946	314	30.847	19.465	3.187	2.174	162.932
Mýrdalshreppur	5.547	639	3.816	971	5.431	108	16.512
Skaftárhreppur	3.591	1.597	3.229	1.208	9.053	654	19.333
Ásahreppur	2.280	254	109	70	4.688	20.075	27.477
Rangárþing eystra	16.585	4.431	6.930	5.261	22.348	1.039	56.594
Rangárþing ytra	16.056	6.842	6.109	4.675	16.656	1.545	51.882
Hrunamannahreppur	7.778	6.484	3.215	1.754	9.087	1.054	29.373
Hveragerði	31.952	70	6.929	6.839	274	1.250	47.313

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Ölfus	22.429	1.805	8.593	4.573	9.834	15.398	62.633
Grímsnes- og Grafningshreppur	5.884	48.132	1.946	1.774	7.088	10.637	75.461
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	4.094	2.612	669	1.145	11.945	15.046	35.511
Bláskógabyggð	11.781	31.601	2.414	4.877	15.319	588	66.578
Flóahreppur	3.070	911	384	1.648	12.019	371	18.403
Alls	4.005.749	194.264	1.448.342	749.787	396.726	172.403	6.967.271

Allar tölur eru í milljónum króna

H Niðurstöður mats (endurstofnverð)

23. tafla. Niðurstöður endurmats endurstofnsverðs

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Reykjavík	1.581.206	1.653	642.143	346.750	5.099	28.759	2.605.609
Kópavogur	452.864	886	122.859	48.782	542	5.044	630.977
Seltjarnarnes	70.803		4.715	5.705		100	81.323
Garðabær	227.854	10	40.841	18.047	3.025	838	290.616
Hafnarfjörður	346.120	755	120.087	40.355	3	4.717	512.037
Mosfellsbær	129.661	3.755	16.953	12.943	1.946	2.976	168.233
Kjósarhreppur	3.132	8.283	27	177	3.705	169	15.492
Reykjanesbær	226.954	23	77.952	25.938		7.824	338.690
Grindavík	39.636	2.666	18.109	5.679	122	1.622	67.833
Sandgerði	20.744	204	38.414	2.430	548	4.267	66.607
Garður	20.816		7.722	2.224	24	85	30.870
Vogar	15.878	681	2.527	1.684	712	2.391	23.873
Akranes	94.341		26.084	13.042		1.673	135.140
Skorradalshreppur	843	10.142	134	74	956	84	12.234
Hvalfjarðarsveit	10.983	7.808	36.282	2.001	9.311	543	66.928
Borgarbyggð	47.516	24.303	15.482	12.948	33.086	5.179	138.514
Grundarfjarðarbær	11.450	325	5.033	2.772	1.726	226	21.531
Helgafellssveit	613	252	79	117	1.554	75	2.692
Stykkishólmur	17.820	378	6.285	4.902	110	247	29.742
Eyja- og Miklaholtshreppur	555	593	746	207	3.949	185	6.236

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Snæfellsbær	23.018	1.989	12.414	4.112	4.684	498	46.715
Dalabyggð	6.091	1.649	3.026	3.007	15.317	423	29.513
Bolungarvík	14.456	265	5.553	2.664	469	808	24.215
Ísafjarðarbær	54.356	1.944	21.416	14.379	6.170	2.181	100.444
Reykhólahreppur	2.660	1.295	989	1.135	5.050	317	11.447
Tálknafjarðarhreppur	3.771	147	1.774	995	555	313	7.556
Vesturbyggð	16.027	764	6.614	3.386	4.643	535	31.970
Súðavíkurbhreppur	2.391	2.449	1.724	1.477	2.358	171	10.570
Árneshreppur	325	413	703	266	1.722	19	3.447
Kaldrananeshreppur	1.469	210	793	410	1.179	23	4.085
Strandabyggð	6.076	544	2.368	1.703	5.224	863	16.778
Skagafjörður	51.386	3.042	20.440	16.688	29.982	4.184	125.723
Húnaþing vestra	15.768	1.544	6.145	3.885	20.744	1.612	49.698
Blönduós	14.124	365	6.465	5.463	2.118	568	29.103
Skagaströnd	7.476	16	3.437	1.835	140	149	13.053
Skagabyggð	323	100	48	135	3.395		4.002
Húnavatnshreppur	1.331	876	163	1.907	14.025	11.115	29.416
Akrahreppur	1.254	231	18	260	4.981	38	6.783
Akureyri	253.759	1.702	79.367	59.959	680	4.389	399.855
Norðurþing	43.857	1.539	16.045	10.883	10.050	1.106	83.480
Fjallabyggð	35.642	695	15.173	8.036	1.035	776	61.358
Dalvíkurbyggð	24.788	947	9.157	6.344	6.951	1.229	49.415
Eyjafjarðarsveit	11.796	1.191	1.041	2.105	14.823	948	31.903
Hörgársveit	6.309	913	2.072	1.670	10.587	1.119	22.670

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Svalbarðsstrandarhreppur	6.307	1.680	1.842	855	3.353	219	14.255
Grýtubakkahreppur	4.893	595	1.619	1.031	3.123	117	11.378
Skútustaðahreppur	4.990	927	3.361	1.625	4.264	2.549	17.716
Tjörneshreppur	482		42	74	1.274	45	1.916
Þingeyjarsveit	8.328	4.697	1.995	4.620	23.403	6.795	49.838
Svalbarðshreppur	407	172	45	171	2.048	102	2.945
Langanesbyggð	7.075	31	4.415	1.997	2.041	126	15.684
Seyðisfjörður	11.223	74	7.087	3.121	466	850	22.821
Fjarðabyggð	66.219	312	122.420	16.880	3.653	1.274	210.758
Vopnafjarðahreppur	9.160	576	4.889	2.043	4.130	325	21.123
Fljótsdalshreppur	433	43	128	417	1.895	8.385	11.300
Borgarfjarðahreppur	1.800	192	1.010	370	1.247	68	4.687
Breiðdalshreppur	2.770	171	1.561	872	2.330	140	7.843
Djúpavogshreppur	5.948	92	2.898	1.187	3.540	274	13.939
Fljótsdalshérað	46.452	3.011	14.868	11.095	17.837	2.585	95.847
Hornafjörður	27.196	1.203	14.664	5.314	10.417	709	59.504
Vestmannaeyjar	64.969	241	25.948	11.371	241	973	103.744
Sveitarfélagið Árborg	117.794	357	33.164	20.413	3.854	2.377	177.958
Mýrdalshreppur	6.377	682	4.766	1.029	6.219	129	19.201
Skaftárhreppur	3.987	1.869	3.374	1.285	10.814	716	22.044
Ásahreppur	2.528	268	106	79	5.270	22.923	31.174
Rangárþing eystra	18.397	5.018	7.597	5.775	26.826	1.249	64.861
Rangárþing ytra	17.977	7.931	7.763	4.838	19.737	1.853	60.099
Hrunamannahreppur	8.716	7.267	3.507	1.851	10.627	1.194	33.162

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Hveragerði	34.803	78	7.536	7.181	297	1.382	51.277
Ölfus	25.376	1.946	9.718	4.776	10.856	15.487	68.159
Grímsnes- og Grafningshreppur	6.495	53.585	2.052	2.083	8.075	11.477	83.767
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	4.666	2.974	614	1.198	13.506	15.970	38.928
Bláskógabyggð	13.106	34.495	2.678	5.205	17.485	638	73.607
Flóahreppur	3.617	1.061	576	1.826	14.170	485	21.735
Alls	4.450.731	219.094	1.691.661	820.064	466.298	201.799	7.849.647

Allar tölur eru í milljónum króna

I Niðurstöður mats (afskrifað endurstofnverð)

24. tafla. Niðurstöður endurmats afskrifaðs endurstofns-
verðs

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Reykjavík	1.295.672	1.273	518.651	287.146	4.061	23.864	2.130.667
Kópavogur	387.961	706	106.888	41.933	439	4.512	542.439
Seltjarnarnes	58.548		3.868	4.581		86	67.082
Garðabær	195.160	8	36.147	15.621	2.692	685	250.313
Hafnarfjörður	293.742	616	91.866	34.048	1	4.100	424.372
Mosfellsbær	111.154	3.073	14.754	11.102	1.581	2.487	144.151
Kjósarhreppur	2.721	6.954	26	132	2.818	133	12.782
Reykjanesbær	188.258	18	63.989	21.615		6.404	280.284
Grindavík	33.025	2.277	14.815	4.990	91	1.366	56.565
Sandgerði	17.169	174	32.503	2.026	435	3.580	55.889
Garður	17.305		6.933	1.884	18	68	26.207
Vogar	13.387	581	2.108	1.447	509	2.111	20.143
Akranes	78.064		21.019	10.749		1.405	111.237
Skorradalshreppur	712	8.669	101	56	680	68	10.286
Hvalfjarðarsveit	8.636	6.699	29.478	1.689	6.732	391	53.625
Borgarbyggð	39.551	20.591	12.781	10.553	23.278	4.169	110.923
Grundarfjarðarbær	9.408	277	4.054	2.300	1.215	177	17.430
Helgafellssveit	512	216	63	89	1.096	53	2.028
Stykkishólmur	14.465	337	5.110	4.007	73	194	24.186
Eyja- og Miklaholtshreppur	450	495	637	164	2.902	152	4.800

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Snæfellsbær	18.486	1.699	10.369	3.291	3.447	403	37.694
Dalabyggð	4.869	1.401	2.414	2.446	10.664	319	22.112
Bolungarvík	11.598	209	4.344	2.196	315	609	19.272
Ísafjarðarbær	43.265	1.582	16.898	11.514	4.411	1.755	79.426
Reykhólahreppur	2.149	1.047	808	915	3.643	247	8.809
Tálknafjarðarhreppur	3.026	125	1.399	803	404	212	5.969
Vesturbyggð	12.646	624	5.317	2.682	3.255	420	24.945
Súðavíkurhreppur	2.043	1.986	1.416	1.179	1.631	133	8.388
Árneshreppur	260	323	494	210	1.227		2.515
Kaldrananeshreppur	1.172	169	648	338	847	19	3.193
Strandabyggð	4.895	454	1.894	1.379	3.679	656	12.957
Skagafjörður	41.884	2.594	16.751	13.473	22.655	2.389	99.746
Húnaþing vestra	12.711	1.295	4.945	3.155	14.675	1.382	38.163
Blönduós	11.360	318	5.188	4.417	1.494	471	23.248
Skagaströnd	5.967	14	2.682	1.496	103	123	10.383
Skagabyggð	249	86	34	107	2.429		2.904
Húnavatnshreppur	1.024	744	132	1.465	9.981	9.198	22.544
Akrahreppur	1.010	200	15	204	3.705	28	5.162
Akureyri	210.059	1.568	65.135	50.661	542	3.642	331.607
Norðurþing	35.234	1.294	12.735	8.755	7.280	868	66.165
Fjallabyggð	27.918	583	11.830	6.484	770	620	48.204
Dalvíkurbyggð	19.993	822	7.417	5.256	5.088	1.015	39.591
Eyjafjarðarsveit	9.891	1.009	896	1.592	10.754	787	24.930
Hörgársveit	5.079	766	1.664	1.327	7.674	899	17.409

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Svalbarðsstrandarhreppur	5.291	1.481	1.528	745	2.519	142	11.705
Grýtubakkahreppur	3.921	518	1.272	858	2.362	86	9.017
Skútustaðahreppur	4.038	798	2.835	1.340	3.132	2.021	14.164
Tjörneshreppur	373		37	61	945	43	1.460
Þingeyjarsveit	6.802	4.040	1.667	3.585	16.939	5.109	38.143
Svalbarðshreppur	330	146	37	140	1.490	85	2.228
Langanesbyggð	5.688	26	3.540	1.652	1.466	98	12.471
Seyðisfjörður	8.817	64	5.508	2.539	331	706	17.964
Fjarðabyggð	53.822	261	109.864	14.140	2.567	1.045	181.699
Vopnafjarðahreppur	7.319	522	4.023	1.670	3.072	265	16.872
Fljótsdalshreppur	341	36	119	381	1.291	7.714	9.881
Borgarfjarðahreppur	1.379	165	838	302	864	36	3.584
Breiðdalshreppur	2.206	140	1.243	773	1.727	118	6.208
Djúpavogshreppur	4.761	76	2.377	992	2.490	245	10.941
Fljótsdalshérað	39.570	2.541	12.511	9.337	12.541	2.181	78.680
Hornafjörður	22.114	996	12.194	4.447	7.436	560	47.747
Vestmannaeyjar	51.984	207	20.670	9.181	180	793	83.015
Sveitarfélagið Árborg	98.762	286	27.507	17.131	2.878	1.976	148.541
Mýrdalshreppur	5.128	552	4.010	837	4.481	99	15.107
Skaftárhreppur	3.255	1.582	2.850	1.031	7.514	608	16.841
Ásahreppur	2.110	222	94	60	4.076	19.494	26.056
Rangárþing eystra	15.114	4.305	6.240	4.807	18.873	980	50.319
Rangárþing ytra	14.911	6.826	6.653	3.990	14.613	1.482	48.473
Hrunamannahreppur	7.283	6.309	2.984	1.490	7.767	953	26.786

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Hveragerði	29.216	59	6.400	5.877	238	1.107	42.898
Ölfus	21.269	1.584	7.859	4.128	8.357	13.739	56.936
Grímsnes- og Grafningshreppur	5.693	45.866	1.757	1.784	5.953	9.164	70.217
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	3.877	2.569	509	969	10.111	12.910	30.945
Bláskógabyggð	10.990	29.095	2.288	4.161	13.093	519	60.146
Flóahreppur	3.119	903	495	1.549	10.347	375	16.788
Alls	3.692.171	186.050	1.391.124	681.436	338.943	166.851	6.456.577

Allar tölur eru í milljónum króna

J Lög nr. 48/1994 um brunatryggingar

■ **1. gr.** [Húseigendum er skylt að brunatryggja allar húseignir. Húseignir samkvæmt lögum þessum eru hvers konar byggingar sem ætlaðar eru til íbúðar, atvinnustarfsemi, geymslu eða annarra afnota.

□ Hús í smíðum er eigendum einnig skylt að brunatryggja á smíðatímanum. Fer um váttryggingarfjárhæð þeirra á hverjum tíma eftir samkomulagi milli eiganda og váttryggingafélags.

□ Váttryggingarskyldar húseignir skv. 1. mgr. er skylt að meta eigi síðar en fjórum vikum eftir að byggingu þeirra lauk eða þær hafa verið teknar í notkun. Eigandi ber ábyrgð á því að tilkynna váttryggingafélagi um lok byggingar eða notkun húseignar og óska eftir mati.

□ Váttryggingafélag skal ekki taka gilda uppsögn á brunatryggingu skv. 1. og 2. mgr. nema uppsögn fylgi staðfesting á að húseigandi hafi stofnað til nýrrar brunatryggingar hjá öðru váttryggingafélagi. Við eigendaskipti skal viðkomandi váttryggingafélag ekki taka gilda uppsögn nema henni fylgi staðfesting á að nýr eigandi hafi stofnað til brunatryggingar.]¹⁾

¹⁾ L. 34/1999, 1. gr.

■ **2. gr.** [Váttryggingarfjárhæð húseignar skv. 1. mgr. 1. gr. skal nema fullu verði eignarinnar eftir virðingu. [Þjóðskrá Íslands]¹⁾ annast virðingu húseignar samkvæmt matskerfi og verklagsreglum stofnunarinnar. Heiti þeirrar gerðar er brunabótamat. Er markmið matsins að finna váttryggingarverðmæti húseignarinnar á þeim tíma er virðing fer fram. Skal matið taka til þeirra efnislegu verðmæta húseignarinnar sem eyðilagst geta af eldi og miðast við byggingarkostnað að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti. Matið skal skrá í [fasteignaskrá]²⁾ þar sem því skal viðhaldið.

□ [Þjóðskrá Íslands]¹⁾ getur endurmetið skyldutryggðar húseignir þegar stofnunin sér ástæðu til. [Ákvæði 13., 14. og 18. gr. stjórnarsýslulaga gilda ekki við meðferð mála um ákvörðun brunabótamats. Eiganda skal send tilkynning um nýtt eða breytt brunabótamat. Sætti eigandi sig ekki við ákvörðun brunabótamats getur hann gert skriflega og rökstudda kröfu um endurupptöku málsins innan eins mánaðar frá tilkynningu ákvörðunar.]²⁾

□ Brunabótamat nýrrar húseignar og endurmat skv. 2. mgr. skal vera húseiganda að kostnaðarlausu.

□ Húseiganda er ætíð heimilt á sinn kostnað að óska eftir því að [Þjóðskrá Íslands]¹⁾ endurmeti húseign hans. Skylt er húseiganda að óska nýs brunabótamats á húseign ef ætla má að verðmæti eignarinnar hafi aukist vegna endurbyggingar eða endurbóta.

□ Sé ágreiningur á milli váttryggingafélags og húseiganda um matsfjárhæð getur hvor aðili um sig óskað endurmats á sinn kostnað.

□ Ef húseigandi eða váttryggingafélag vill ekki una mati [Þjóðskrár Íslands]¹⁾ er heimilt að vísa ágreiningi þar um til yfirfasteignamatnefndar, sbr. 5. gr.

□ [Þjóðskrá Íslands]¹⁾ er heimilt að lækka váttryggingarfjárhæðir húseigna (brunabótamat) sem eru í lélegu ástandi og hafa lítt eða ekki verið í notkun frá því sem brunabótamat þeirra hefði ella orðið skv. 1. mgr. Heimild þessi verður því aðeins nýtt að fyrir liggja staðfesting sveitarstjórnar á ástandi eignar og notkun og að hún geri ekki athugasemdir við að mat verði lækkað. [Þjóðskrá Íslands]¹⁾ tilkynnir eiganda húseignar, váttryggingafélagi og veðhöfum, ef einhverjir eru, um breytingu á váttryggingarfjárhæð samkvæmt þessari málsgrein.

Séu húseignir á eyðijörðum nýttar sem sumarhús eða til annarrar dægradvalar fer um brunabótamat slíkra eigna sem væru þær sumarbústaðir.

Ef brunabótamat byggist á beinni skoðun á húseign skal gefa húseiganda, eða fulltrúa hans, kost á því að vera viðstaddur.

[Þjóðskrá Íslands]¹⁾ er heimilt að reikna brunabótamat án skoðunar. Skal útreikningur þessi gerður á grundvelli upplýsinga sem fyrir liggja í [fasteignaskrá]²⁾ og í öðrum þeim gögnum sem hún kann að hafa yfir að ráða. ...²⁾

Vátryggingarfjárhæð breytist til samræmis við breytingar á vísitölu byggingarkostnaðar hinna ýmsu tegunda húseigna.

Í reglugerð skal kveða nánar á um tilhögun brunabótamats samkvæmt þessari grein.]³⁾

¹⁾L. 77/2010, 5. gr. ²⁾L. 83/2008, 24. gr. ³⁾L. 34/1999, 2. gr.

■ **3. gr.** Bætur fyrir tjón á húseign má aðeins greiða til þess að gera við húseign sem skemmst hefur við bruna eða til endurbyggingar. Vátryggjanda er skylt að sjá til þess áður en bætur eru greiddar að þeim sé réttilega varið.

[Vátryggjanda er heimilt að veita undanþágu frá byggingarskyldu að höfðu samráði við skipulagsyfirvöld gegn því skilyrði að 15% dragist frá bótafjárhæðinni. Frádrætti þessum skal þó ekki beitt ef endurbygging er eigi heimil af skipulagsástæðum eða öðrum ástæðum sem tjónþola er ekki sjálfrátt um. Hafi ákvörðun verið tekin um að veita undanþágu frá byggingarskyldu og telji vátryggjandi brunabótamat húseignar greinilega hærra en markaðsverð húseignar er vátryggjanda heimilt að miða bótafjárhæð við markaðsverð viðkomandi húseignar. ...¹⁾]²⁾

Nú verður brunatjón meira en helmingur brunabótamatsverðs og sveitarstjórn telur nauðsynlegt vegna eldhættu eða af skipulagsástæðum að hlutaðeigandi hús verði fjarlæggt og er henni þá heimilt að leysa húsið til sín. Greiðir hún þá mismun þann sem er á brunabótum og heildarmatsverði hússins. [Ef sveitarstjórn eða eigandi telja brunabótamatsverð ekki rétt getur hvor um sig krafist endurmats [Þjóðskrár Íslands]³⁾ og skal þá miða greiðslu við endurmatsverðið.]¹⁾

[Ágreiningi um bótafjárhæð skv. 2. mgr. eða um endurmatsverð skv. 3. mgr. er heimilt að skjóta til gerðardóms sem ráðherra vátryggingamála setur nánari ákvæði um í reglugerð. Kostnað við úrskurð ber sá er gerð gengur á móti.]¹⁾

¹⁾L. 34/1993, 3. gr. ²⁾L. 150/1994, 2. gr. ³⁾L. 77/2010, 5. gr.

■ **[4. gr.]**¹⁾ Hafi brunatrygging húss, sem tekin hefur verið, fallið niður af ástæðum sem húseiganda verður ekki um kennt ber Sambandi íslenskra tryggingafélaga að bæta honum tjón á húseign hans af völdum eldsvoða.

Samband íslenskra tryggingafélaga skal endurkrefja vátryggingafélög, sem hafa með höndum brunatryggingar húsa, um kostnað vegna slíkra bótagreiðslna nema í ljós verði leitt hver ber ábyrgð á að vátrygging féll niður og skal sambandið þá endurkrefja þann aðila. Kostnaði skal skipt á félagin í hlutfalli við bókfærð iðgjöld þeirra í lögboðnum brunatryggingum húsa hér á landi. Skal í því efni miðað við nýjustu upplýsingar um markaðshlutdeild félaganna við uppgjörsdag tjóns.

Skilyrði starfsleyfis lögboðinna brunatrygginga húseigna er að félag skuldbindi sig til að taka þátt í þessari tilhögun um greiðslu bóta vegna óvátryggðra húseigna.]²⁾

¹⁾L. 34/1999, 5. gr. ²⁾L. 150/1994, 4. gr.

■[5. gr. Ágreiningi um brunabótamat má skjóta til úrskurðar yfirfasteignamatsnefndar. Fyrir kostnað við úrskurð nefndarinnar skal greiða samkvæmt gjaldskrá sem ráðherra váttryggingamála setur. Kostnað við úrskurð ber sá sem gerð gengur á móti.]¹⁾

¹⁾L. 34/1999, 7. gr.

■[6. gr. ...]¹⁾²⁾

¹⁾L. 40/2000, 2. gr. ²⁾L. 34/1999, 9. gr.

■[7. gr.]¹⁾ [Öll iðgjöld og matskostnaður af húseignum í skyldutryggingu hvíla sem lögveð á eignunum sjálfum og ganga í tvö ár fyrir öllum öðrum skuldbindingum sem á þeim hvíla nema sköttum til ríkissjóðs].

□ [Séu brunatryggingariðgjöld og önnur gjöld og skattar sem ákvörðuð eru sem hlutfall af brunabótamati og innheimtast eiga samhlíða innheimtu iðgjalda, svo og matskostnaður, eigi greidd innan sex mánaða frá gjalddaga er heimilt að krefjast nauðungarsölu á hinni váttryggðu eign án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms. Önnur gjöld og skattar samkvæmt þessari málsgrein eru brunavarnagjald, umsýslugjald, forvarnagjald, viðlagatryggingariðgjald og álag á viðlagatryggingariðgjald.]²⁾³⁾

¹⁾L. 34/1999, 4. gr. ²⁾L. 131/1996, 2. gr. ³⁾L. 150/1994, 3. gr.

■[8. gr.]¹⁾ [Ráðherra]²⁾ skal setja reglugerð³⁾ um nánari framkvæmd þessara laga, þar á meðal verksvið váttryggjanda, skyldur váttryggingataka, bótauppgjör, undanskildar áhættur, réttarstöðu við eigendaskipti, rétt veðhafa og framkvæmd virðingar og yfirmats, þar á meðal kostnað virðingar.

¹⁾L. 34/1999, 6. gr. ²⁾L. 10/1995, 3. gr. ³⁾ Augl. 332/1996, Rg. 809/2000, sbr. 959/2003.

■[9. gr.]¹⁾ [9. gr.]¹⁾ Lög þessi öðlast þegar gildi. ...

¹⁾L. 34/1999, 8. gr.

K Reglugerð um lögboðna brunatryggingu húseigna

■**1. gr.** *Vátryggingarskylda.* Húseigendum er skylt að brunatryggja allar húseignir. Hús í smíðum er eigendum og skylt að brunatryggja. Húseignir samkvæmt reglugerð þessari eru hús eða hlutar húss, sem ætluð eru til íbúðar, atvinnustarfsemi, geymslu eða annarra afnota og eru varanlega skeytt við land.

Vátryggingafélagi er skylt að taka að sér lögboðna brunatryggingu húseignar fyrir sérhvern húseiganda er undirgengst almenn vátryggingarskilyrði vátryggingafélags ákveðin í samræmi við þá áhættu sem félagið tekur að sér.

■**2. gr.** *Upphaf og lok ábyrgðar vátryggingafélags.* Vátrygging á húsi í smíðum, hvort sem um er að ræða nýbyggingu eða viðbyggingu við eldra hús, hefst um leið og vátryggingartaki hefur afhent vátryggingafélagi undirritaða beiðni þar um. Vátryggingarfjárhæð húss í smíðum fer eftir samkomulagi milli eiganda og vátryggingafélags.

Vátrygging húss, sem tekið hefur verið í notkun, gengur í gildi þegar vátryggingafélagið, einhver á vegum þess eða Fasteignamat ríkisins hefur sannanlega tekið við vátryggingarbeiðni, enda liggja fyrir beiðni um brunabótamat eignarinnar, sbr. 6. gr. Sama á við um gildistöku endurmats.

Vátryggingafélag skal ekki taka gilda uppsögn á brunatryggingu, hvort heldur er vegna eigendaskipta eða af öðrum ástæðum, nema uppsögn fylgi staðfesting á að húseigandi hafi tekið nýja vátryggingu hjá öðru félagi. Vátrygging öðlast ekki gildi fyrr en nýtt vátryggingafélag hefur verið skráð í fasteignaskrá/Landskrá fasteigna.

■**3. gr.** *Hverjir vátryggðir eru. Réttindi veðhafa o.fl.* Vátrygging er til hagsbóta eiganda húseignar. Um rétt veðhafa til vátryggingarbóta fer eftir lögum um vátryggingarsamninga nr. 20/1954.¹⁾

Um réttindi þinglýsts eiganda gagnvart kaupanda fer sem um rétt veðhafa. Við sölu húseignar fylgir með réttur til vátryggingarbóta vegna bruna nema um annað hafi verið samið milli eiganda og kaupanda. Við nauðungarsölu húseignar fylgir og réttur til brunabóta. Óheimilt er að gera aðför í brunabótum nema með viðkomandi eign.

¹⁾L. 20/1954.

■**4. gr.** *Hið vátryggða.* Brunabótamat miðast við að vátrygging taki til húseignar ásamt venjulegu fylgifé slíkrar eignar að viðbættum eðlilegum kostnaði sem matskerfi og verklagsreglur Fasteignamats ríkisins mæla fyrir um á hverjum tíma.

a Fastra innréttinga, s.s. fastra stóla, bekkja og lyftu.

b Allra varanlegra lagna, s.s. vatns-, hita-, loftræsti-, skólp-, raf-, síma- og tölvulagna.

c Venjubundins fylgifyr íbúða, s.s. eldavéla, eimháfa, útvarps- og sjónvarpsloftneta (þó ekki gervihnattadiska), fasttengds búnaðar, s.s. eldvarnar- og innbrotavarnarbúnaðar, fasttengdra lampa í eldhúsum, þvottahúsum, baðherbergjum og snyrtingum og ljósa sem innfelld eru í loft eða klæðningar. Einnig til gólfefna sem hafa verið tilsniðin fyrir húseignina og varanlega komið fyrir í henni, ásamt gluggatjaldaköppum og festingum fyrir gluggatjöld.

d Botnplatna og undirstaða ásamt fyllingu, einangrun og lögnum í grunni allt að 1,2 m niður fyrir efri brún botnplötu.

e Skjólveggja og annarra mannvirkja, s.s. sólpalla, sem eru tengd við hús og koma fram á samþykktum uppdráttum. Hafi mannvirki þessi verið reist síðar en húseignin skal bygging þeirra hafa verið tilkynnt váttryggingafélagi og endurmats skv. 8. gr. hafa verið óskað.

f Nauðsynlegs hönnunar- og efniskostnaðar m.a. vegna aukinna krafna og fyrirmæla opinberra aðila eftir að hús var reist.

g Kostnaðar við að hreinsa húseign og ryðja burt brunarústum.

■ **5. gr.** *Váttryggingarfjárhæð.* Váttryggingarfjárhæð er matsfjárhæð þeirra efnislegu verðmæta húseignar, sem eyðilagst geta af eldi og miðast við byggingarkostnað hennar að frádregnum afskriftum vegna aldurs, slits, viðhalds og ástands eignarinnar að öðru leyti. Með byggingarkostnaði er átt við eðlilegan kostnað við byggingu viðkomandi húseignar samkvæmt matsreglum Fasteignamats ríkisins, sbr. og 2. mgr. 4. gr. Miða skal við þær byggingaraðferðir og byggingarefni, sem tíðkast á virðingardegi.

Við ákvörðun afskrifta skv. 1. mgr. skal taka mið af áætluðum líftíma byggingarhluta eða frumþátta þeirra eftir því sem við á. Afskriftir taka þó ekki til vinnu manna og vélavinnu nema í þeim tilvikum að húseign sé gölluð eða skemmd að einhverju eða öllu leyti.

Brunabótamat skal skrá í fasteignaskrá/Landskrá fasteigna þar sem því skal viðhaldið. Skal Fasteignamat ríkisins breyta váttryggingarfjárhæðum árlega skv. þeim breytingum sem orðið hafa á byggingarkostnaði hinna ýmsu tegunda húseigna næstliðið ár að teknu tilliti til útreiknaðra eða áætlaðra afskrifta vegna sama tímabils.

Váttryggingarfjárhæð breytist jafnframt mánaðarlega í samræmi við vísitölu byggingarkostnaðar útgefinni af Hagstofu Íslands.

■ **6. gr.** *Framkvæmd brunabótamats.* Við úttekt skv. 1. mgr. 48. gr. h-lið í 2. kafla byggingarreglugerðar nr. 441/1998 skal byggingarfulltrúi kanna hvort húseign sé brunatryggð.²⁾ Byggingarfulltrúi skal synja um úttekt sé svo ekki.

Húseigandi skal óska eftir brunabótamati eigi síðar en 4 vikum eftir að nýtt hús er tekið í notkun. Við lokaúttekt, sbr. 1. mgr. 53. gr. í 2. kafla byggingarreglugerðar, skal byggingarfulltrúi kanna hvort váttryggingarskyldu hafi verið fullnægt. Skal hann synja um lokaúttekt sé svo ekki.³⁾

²⁾ *Rg. 441/1998.* ³⁾ *Rg. 441/1998.*

Brunabótamat nýrrar húseignar er húseiganda að kostnaðarlausu.

■ **7. gr.** Ef brunabótamat byggist á skoðun á húseign skal gefa húseiganda, eða fulltrúa hans, kost á að vera viðstaddur.

Fasteignamati ríkisins er heimilt að reikna brunabótamat án skoðunar. Skal útreikningurinn gerður á grundvelli upplýsinga sem fyrir liggja í fasteignaskrá/Landskrá fasteigna og öðrum þeim gögnum sem Fasteignamat ríkisins kann að hafa yfir að ráða. Áður en mat samkvæmt þessari málsgrein tekur gildi skal húseiganda gefinn kostur á því að gera athugasemdir við matið. Hafi hann eigi komið athugasemdum sínum sannanlega á framfæri við Fasteignamat

ríkisins innan fjögurra vikna frá dagsetningu tilkynningar um matið skal litið svo á að hann sé því samþykkur.

■8. gr. Endurmat.

Húseigandi getur hvenær sem er óskað eftir endurmati, enda fer matið fram á kostnað hans. Húseiganda er skylt að óska nýs brunabótamats á húseign ef ætla má að verðmæti hennar hafi aukist vegna endurbyggingar eða endurbóta.

Fasteignamat ríkisins getur endurmetið skyldutryggðar húseignir þegar stofnunin sér ástæðu til. Húseiganda skal tilkynnt um fyrirhugaða breytingu á mati. Vilji húseigandi ekki una breyttu mati skv. þessari málsgrein skal hann tilkynna það með sannanlegum hætti innan fjögurra vikna frá dagsetningu tilkynningar um matið. Komi ekki fram athugasemdir tekur hið nýja brunabótamat gildi að fjórum vikum liðnum frá dagsetningu tilkynningar Fasteignamats ríkisins. Slíkt endurmat skal vera húseiganda að kostnaðarlausu.

Sé ágreiningur milli váttryggingafélags og húseiganda um matsfjárhæð getur hvor aðili um sig óskað endurmats á sinn kostnað.

Matsgjald til Fasteignamats ríkisins fer skv. gjaldskrá sem ráðherra váttryggingamála setur.

■9. gr. Lækkunarheimild. Að ósk húseiganda er Fasteignamati ríkisins heimilt að lækka váttryggingarfjárhæðir húseigna, sem eru í lélegu ástandi og hafa lítt eða ekki verið í notkun frá því sem brunabótamat þeirra hefði ella orðið, enda liggja fyrir staðfesting sveitarstjórnar á ástandi eignar og notkun og að hún geri ekki athugasemdir við að mat verði lækkað.

Fasteignamat ríkisins tilkynnir eiganda húseignar, váttryggingafélagi og veðhöfum, ef einhverjir eru, um breytingu á váttryggingarfjárhæð samkvæmt þessari málsgrein.

Lækkunarheimild þessi tekur þó ekki til húseigna á eyðijörðum sem nýttar eru sem sumarhús eða til annarrar dægradvalar. Fer um brunabótamat slíkra eigna sem væru þær sumarbústaðir.

■10. gr. Kæruheimild. Ef húseigandi eða váttryggingafélag unni ekki brunabótamati Fasteignamats ríkisins er heimilt að vísa ágreiningi þar um til yfirfasteignamatsnefndar. Fyrir kostnað við úrskurð yfirfasteignamatsnefndar skal greiða samkvæmt gjaldskrá sem ráðherra váttryggingarmála setur. Kostnað við úrskurð ber sá sem úrskurður gengur á móti.

■11. gr. Umsýslugjald. Til þess að standa straum af kostnaði Fasteignamats ríkisins við að uppfæra og halda Landskrá fasteigna skulu húseigendur greiða til þess sérstakt umsýslugjald á árunum 2000-2004. Skal gjald þetta nema 0,025% af brunabótamati hvernar húseignar árið 2000, en á árunum 2001-2004 skal gjaldið nema 0,1% af brunabótamati hvernar húseignar. Skal váttryggingafélag innheimta gjaldið samhliða innheimtu brunatryggingariðgjalda og skila umsýslugjaldi til Fasteignamats ríkisins eigi síðar en 45 dögum eftir gjalddaga.

Ef umsýslugjald er í vanskilum skal váttryggingafélag innheimta dráttarvexti eftir ákvæðum vaxtalaga.

Nú greiðir váttryggingafélag ekki umsýslugjald eða dráttarvexti skv. framangreindu og skal félagið þá greiða dráttarvexti af gjaldfallinni fjárhæð í samræmi við ákvæði vaxtalaga.

Váttryggingafélög skulu árlega senda Fasteignamati ríkisins sundurliðaða skýrslu um váttryggingarfjárhæðir, umsýslugjald og dráttarvexti. Skýrslan skal vera í því formi sem stofnunin ákveður.

■12. gr. Váttryggingarskilmálar. Í váttryggingarskilmálum brunatryggingar skulu tjónsorsakir

sem váttryggingin nær til og undanskildar áhættur skilgreindar, þar skal einnig setja ákvæði um svik, aukna áhættu, tvíttryggingu, varúðarreglur o.fl.

Váttryggingarskilmálar brunatryggingar húseigna og breytingar á þeim skulu sendir Fjármálaeftirliti og viðskiptaráðuneyti áður en þeir eru boðnir á váttryggingarmarkaði.

■**13. gr.** *Váttryggingartímabil.* Ef ekki er um annað samið telst váttryggingartímabilið eitt ár og hefst er váttryggingin tekur gildi, sbr. 2. gr. og varir til jafnlengdar næsta ár.

Váttryggingin framlengist um allt að eitt ár í senn ef henni er ekki sagt upp skriflega a.m.k. 30 dögum fyrir árlegan gjalddaga.

■**14. gr.** *Iðgjöld.* Iðgjald má krefja fyrirfram fyrir hvert váttryggingartímabil. Sé hús rífið eða váttryggingu sagt upp ber félaginu að endurgreiða iðgjald í hlutfalli við það sem eftir er af váttryggingartímabilinu. Iðgjald endurgreiðist þó ekki, eyðileggist hús vegna tjóns er váttryggingin tekur til.

Váttryggingafélag getur ekki sagt váttryggingu upp vegna vanskila á iðgjaldi, en öll iðgjöld hvíla sem lögveð á váttrygðum húseignum og ganga í tvö ár fyrir öllum öðrum skuldbindingum sem á þeim hvíla nema sköttum til ríkissjóðs.

Séu brunatryggingariðgjöld og önnur gjöld og skattar sem ákvörðuð eru sem hlutfall af brunabótamati og innheimtast eiga samhliða iðgjöldum, svo og matskostnaður, eigi greidd innan sex mánaða frá gjalddaga er heimilt að krefjast nauðungarsölu á hinni váttrygguð eign án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms. Önnur gjöld og skattar samkvæmt þessari málsgrein eru brunavarnargjald skv. lögum um brunavarnir, umsýslugjald skv. lögum um brunatryggingar, gjald til Ofanflóðasjóðs samkvæmt lögum um varnir gegn snjóflóðum og skriðuföllum og viðlagatryggingariðgjald skv. lögum um Viðlagatryggingu Íslands.

■**15. gr.** *Tilkynning um tjón. Ráðstafanir til varnar tjóni. Virðing brunatjóns.* Váttryggingaratburð skal tilkynna til váttryggingafélags þegar í stað. Váttryggingartaka er skylt að reyna að afstýra tjóni eða draga úr því eftir föngum. Hann skal halda til haga munum sem skemmst hafa uns matsmenn geta skoðað skemmdir.

Viðkomandi váttryggingafélag skal svo fljótt sem unnt er hlutast til um virðingu brunatjóns. Virðing skal sundurliðuð þannig að sjá megi hvernig bætur eru ákveðnar.

■**16. gr.** *Uppgjör tjóns.* Váttryggingarbótum skal varið til þess að gera við eða endurbyggja húseign sem skemmst hefur við bruna. Váttryggingafélagi er skylt að sjá til þess áður en bætur eru greiddar að þeim sé réttilega varið.

Váttryggingafélagi er heimilt að veita undanþágu frá byggingarskyldu að höfðu samráði við skipulagsyfirvöld gegn því skilyrði að 15% dragist frá bótafjárhæðinni. Frádrætti þessum skal þó ekki beitt ef endurbygging er eigi heimil af skipulagsástæðum eða öðrum ástæðum sem tjónþola er ekki sjálfrátt um. Hafi ákvörðun verið tekin um að veita undanþágu frá byggingarskyldu og telji váttryggingafélag brunabótamat húseignar greinilega hærra en markaðsverð húseignarinnar þá er váttryggingafélagi heimilt að miða bótafjárhæð við markaðsverð viðkomandi húseignar.

Nú verður brunatjón meira en helmingur brunabótamatsverðs og sveitarstjórn telur nauðsynlegt vegna eldhættu eða af skipulagsástæðum að hlutaðeigandi hús verði fjarlæggt og er henni þá heimilt að leysa húsið til sín. Greiðir hún þá mismun þann sem er á bótum og brunabótamatsverði hússins. Ef sveitarstjórn eða eigandi telja brunabótamatsverð ekki rétt getur hvor

um sig krafist endurmats Fasteignamats ríkisins og skal þá miða greiðslu við endurmatsverð.

■**17. gr.** *Gerðardómur.* Ágreiningi um bótafjárhæð skv. 2. mgr. 16. gr. eða um endurmatsverð skv. 3. mgr. 16. gr., er heimilt að skjóta til gerðardóms. Gerðardómur skal skipaður tveimur mönnum sem héraðsdómur í umdæmi því sem húseign er í tilnefni hverju sinni. Skal annar þeirra fullnægja skilyrðum til að gegna starfi héraðsdómara. Fyrir kostnað vegna gerðardóms skal greiða skv. gjaldskrá sem ráðherra váttryggingarmála setur. Kostnað við gerðardóm ber að jafnaði sá sem gerð gengur á móti.

■**18. gr.** *Óváttryggðar húseignir.* Hafi brunatrygging húss sem tekin hefur verið fallið niður af ástæðum sem húseiganda verður ekki um kennt ber Sambandi íslenskra tryggingafélaga að bæta honum tjón á húseign hans af völdum eldsvoða.

Samband íslenskra tryggingafélaga skal endurkrefja váttryggingafélög sem hafa með höndum brunatryggingar húsa kostnað vegna slíkra bótagreiðslna nema í ljós verði leitt hver ábyrgð ber á að váttryggingin féll niður og skal sambandið þá endurkrefja þann aðila. Skal kostnaði skipt á félögin í hlutfalli við bókfærð iðgjöld þeirra í lögboðnum brunatryggingum húsa hér á landi. Skal í því efni miðað við nýjustu upplýsingar um markaðshlutdeild félaganna við uppgjörsdag tjónsins.

Skilyrði starfsleyfis lögboðinna brunatrygginga húseigna er að félag skuldbindi sig til að taka þátt í þessari tilhögun um greiðslu bóta vegna óváttryggðra húseigna.

■**19. gr.** *Gildistaka.* Reglugerð þessi sem sett er með heimild í 8. gr. laga um brunatryggingar nr. 48/1994 öðlast þegar gildi. Fellur þá úr gildi reglugerð nr. 484/1994.⁴⁾

⁴⁾ *L. 48/1994, 8. gr.*

