

BRUNABÓTAMAT 2017

OKTÓBER 2017

Útgefandi:

Þjóðskrá Íslands

Borgartúni 21, 105 Reykjavík

1. prentun október 2017

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	17
3	Kostnaðarmat	20
3.1	Reiknilíkön	20
3.2	Frumþættir (efnis-, vinnu- og vélaliðir)	22
3.3	Einingaverð byggingarhluta	24
3.4	Skipting sameignarkostnaðar	27
3.5	Einbýlishús í kostnaðarmati	28
4	Vélmat	39
4.1	Fjölbýlishúsamódel	39
4.1.1	Undirbygging	40
4.1.2	Yfirbygging	40
4.1.3	Frágangur ytri byggingar	42
4.1.4	Innréttingar	43
4.1.5	Útbúnaður	44
4.1.6	Ytri frágangur	45
4.1.7	Ýmiss kostnaður	47
4.1.8	Fjármagnskostnaður	47
4.1.9	Viðmiðunarlíkan fyrir fjölbýlishús í vélmati	47
4.2	Einbýlishúsamódel	47
4.2.1	Undirbygging	47
4.2.2	Yfirbygging	48
4.2.3	Frágangur ytri byggingar	49
4.2.4	Innréttingar	50
4.2.5	Útbúnaður	51
4.2.6	Ytri frágangur	51
4.2.7	Ýmiss kostnaður	51
4.2.8	Fjármagnskostnaður	53
4.2.9	Viðmiðunarlíkan fyrir einbýlishús í vélmati	53
4.3	Bílskúramódel	53

4.3.1	Undirbygging	53
4.3.2	Yfirbygging	53
4.3.3	Frágangur ytri byggingar	55
4.3.4	Útbúnaður	55
4.3.5	Ýmiss kostnaður	56
4.3.6	Álag á vélmat bílskúra	56
4.3.7	Viðmiðunarlíkan fyrir bílskúra í vélmati	57
4.4	Gæðastuðlun í vélmati	57
5	Handmat	63
6	Niðurstöður	64
6.1	Endurstofnverð	65
6.1.1	Kostnaðarmat	65
6.1.2	Vélmat	67
6.1.3	Handmat	69
A	Frumþáttaverð	70
B	Byggingarhlutar	82
C	Líftími byggingarhluta	90
D	Skráningartafla	102
E	Magntöluformúlur byggingarhluta	104
F	Meðalfermetraverð	111
G	Niðurstöður mats (brunabótamat)	113
H	Niðurstöður mats (endurstofnverð)	117
I	Niðurstöður mats (afskrifað endurstofnverð)	121
J	Lög nr. 48/1994 um brunatryggingar	125
K	Reglugerð um lögboðna brunatryggingu húseigna	128

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 fyrir massamikla sökkla í kostnaðarmati	25

6	Tafla sem sýnir valstuðla fyrir massamikla sökklá í kostnaðarmati	26
7	Áætlaður líftími sökklá eftir steypugæðum og jární	27
8	Einingaverð byggingarluta	29
9	Byggingarlutum skipt upp í efnis, vinnu- og vélaliði	32
10	Vægi hvers frumbáttar í viðkomandi matshluta	35
11	Kostnaðarmetið verð byggingarluta fyrir viðmiðunarlíkan fjölbýlishúsa í vélmati	46
12	Kostnaðarmetið verð byggingarluta fyrir viðmiðunarlíkan einbýlishúsa í vélmati	52
13	Kostnaðarmetið verð byggingarluta fyrir viðmiðunarlíkan bílskúra í vélmati .	57
18	Niðurstöður endurmats brunabótamats	64
19	Niðurstöður endurmats endurstofnverðs	65
20	Frumbáttaverð á verðlagi í janúar 2017	70
21	Byggingarlutar í kostnaðarmati og það matsstig sem þeir reiknast með á	82
22	Líftími byggingarluta í kostnaðarmati	90
23	Meðalfermetraverð einbýlishúsa	111
24	Meðalfermetraverð fjölbýlishúsa	112
25	Niðurstöður endurmats brunabótamats (í milljónum króna)	113
26	Niðurstöður endurmats endurstofnsverðs (í milljónum króna)	117
27	Niðurstöður endurmats afskrifaðs endurstofnsverðs (í milljónum króna)	121

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 byggingarári í kostnaðar- og vélmati, árinu 2010 aftur til ársins 1920.	15
5	Byggingarkostnaður og viðhaldskostnaður við raunverulegt viðhald.	15
6	Skipting matshluta eftir matsaðferð.	18
7	Skipting matseininga eftir matsaðferð.	19
8	Brunabótamat með kostnaðarmatsaðferð.	21
9	Verðbreytingar efnisliða frá árinu 2016 til 2017.	22
10	Verðbreytingar vinnu- og vélaliða frá árinu 2016 til 2017.	23
11	Skipting efnis-, vinnu- og vélaliða í kostnaðarmati.	23
12	Breyting á brunabótamati matshluta á matsstigi 7 og 8 við endurreikning. . . .	64
13	Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati og á matsstigi 7 eða 8.	66
14	Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati með steypa útveggi og á matsstigi 7 eða 8.	66
15	Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati með útveggi úr timbri og á matsstigi 7 eða 8.	67
16	Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í vélmati og á matsstigi 7 eða 8.	67

17	Breyting milli ára á endurstofnverði fjölbýlishúsa í vélmati og á matsstigi 7 eða 8.	68
18	Breyting milli ára á endurstofnverði einbýlishúsa í vélmati og á matsstigi 7 eða 8.	68
19	Breyting milli ára á endurstofnverði bílskúra í vélmati og á matsstigi 7 eða 8. . .	69
20	Kassarit sem sýnir fermetraverð mismunandi einbýlishúsa í kostnaðarmati. . . .	111
21	Kassarit sem sýnir fermetraverð mismunandi stórra fjölbýlishúsa í kostnaðarmati.	112

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 fjölgar. Vélmatsaðferð er notuð á fjölbýlishús, einbýlishús og bílskúra sem ekki hafa skráningartöflu, en handmatsaðferð er notuð á byggingar án skráningartöflu sem eru frábrugðnar þessum þremur húsgerðum.

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

Með endurmatinu 2017 varð engin breyting á aðferðafræði við brunabótamat nýrra bygginga. Brunabótamat þeirra er endurstofnverð (endurbyggingarkostnaður sambærilegrar byggingar) að viðbættum kostnaði við hreinsun brunarústa. Samkvæmt könnunum Þjóðskrár Íslands nemur sá kostnaður nú að jafnaði allt að 12% af endurstofnverði bygginga. Endurstofnverð eldri bygginga er 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 7.857 milljarðar króna eftir endurmat og hefur hækkað úr 7.522 milljörðum frá síðasta endurmati. Hækkunin er 4,5% og stafar bæði af hækkun byggingarkostnaðar og byggingarstarfsemi á árinu. Verðlagshækkun endurstofnverðs var 5,5%.

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 til sveitarfélagsins og þann 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 áætlar verðmæti fasteignar út frá verðmæti nýseldra og nálæggra fasteigna með sömu eiginleika. Tekjumat áætlar verðmæti fasteignar út frá upplýsingum um tekjur sem afla má af sambærilegri fasteign.

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. Þessi aðferð er sambærileg handmatsaðferð sem notuð er af Þjóðskrá Íslands og fjallað er um í kafla 5.

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 o.fl.) sem fara í bygginguna magntekin til þess að fá heildarkostnað hennar. Aðferðin krefst mikillar þekkingar á byggingarhlutum og að magntölur þeirra séu tiltækar. 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 meðaladstæður á vinnumarkaði.
- **Vélaliðir** sem eru 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.** Fullur virðisaukaskattur er innifalinn.

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.

Öll endurstofnverð eru með fullum VSK. Gert er ráð fyrir endurgreiðslu á 60% af VSK vegna vinnu manna á byggingarstað þegar brunabótamat íbúðarhúsnæðis er reiknað út frá endurstofnverði. Brunabótamat annarra húseigna eru með fullum VSK.

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).

Tafla 1: 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, steypir stigar og þakvirki.
4 foheld 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 bygging er komin á viðeigandi matsstig. Sem dæmi reiknast útigluggar úr tré með þegar bygging er komin á matsstig 4.

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 framar 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 byggingarhluta 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 vege í kostnaði og tvö hús reist eftir sömu teikningu geta afskrifast mishratt ef t.d. innréttingar eru mismunandi. Fræðilega séð eru tvær megingundir afskrifta:

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

2.3.1 Efnisleg hrörnun

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

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

Afskriftahraði fer eftir líftíma byggingarhluta og afskrifast byggingarhlutar línulega. Þannig afskrifast byggingarhluti með 20 ára líftíma um 5% á ári en byggingarhluti með 50 ára líftíma um 2% á ári. Eingöngu efnisliðir byggingarhlutans eru afskrifaðir.

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 frávík frá því koma aðeins til vegna skoðunar eða upplýsinga frá eiganda.

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

Tafla 2: 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%

Tafla 3: 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%

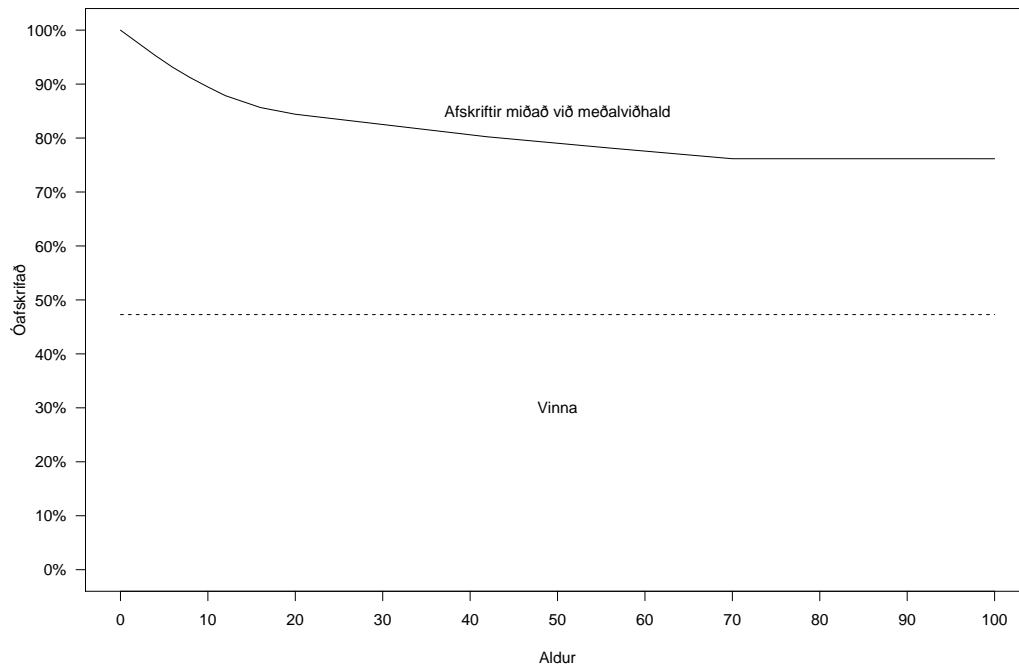
að beita stuðli á brunabótamat viðkomandi byggingarluta og lækka þannig verðgildi hans. Þetta á einnig við þegar hús í heild hefur orðið fyrir svo mikilli áraun að endurbygging er ekki möguleg.

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.

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 ráð fyrir því 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 og 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



Mynd 1: Afskriftaferill miðað við venjulegt viðhald í reiknilíkani.

er lokið og þeir afskrifaðir línulega með 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.

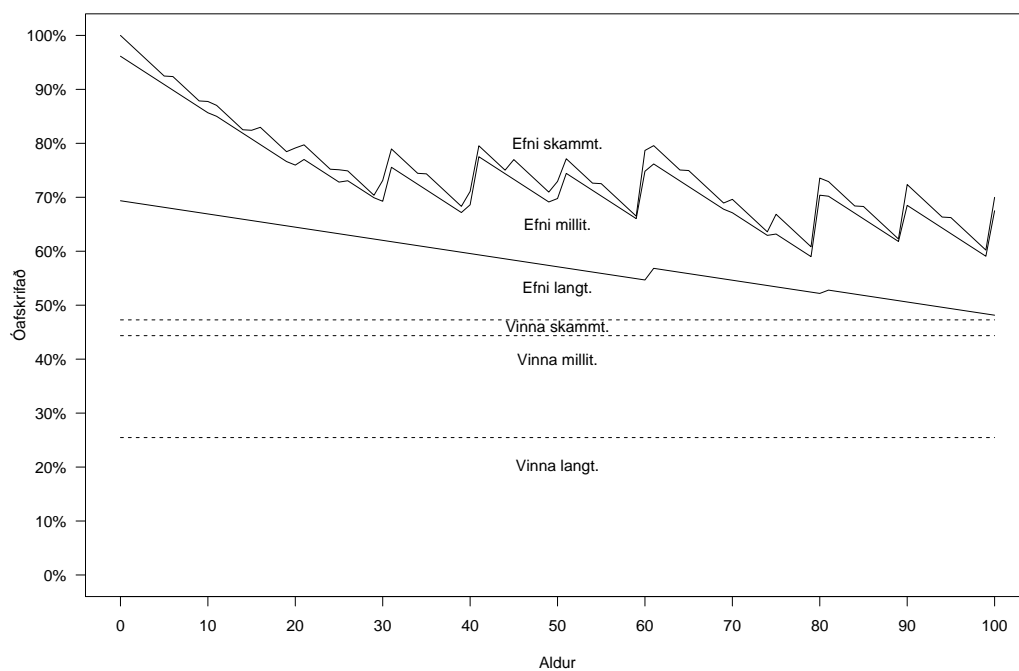
Afskriftir í reiknilíkaninu eru í þessu tilviki minni heldur en miðað við raunverulegt viðhald. Þar sem um tryggingamat er að ræða er mikilvægt að vera frekar íhaldssöm heldur en að afskrifa of mikið.

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 voru skoðuð 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 frávikaheldur er gert ráð fyrir að eigandi hafi samband og biðji um nýtt brunabótamat til þess að tryggja fjárfestinguna sína.

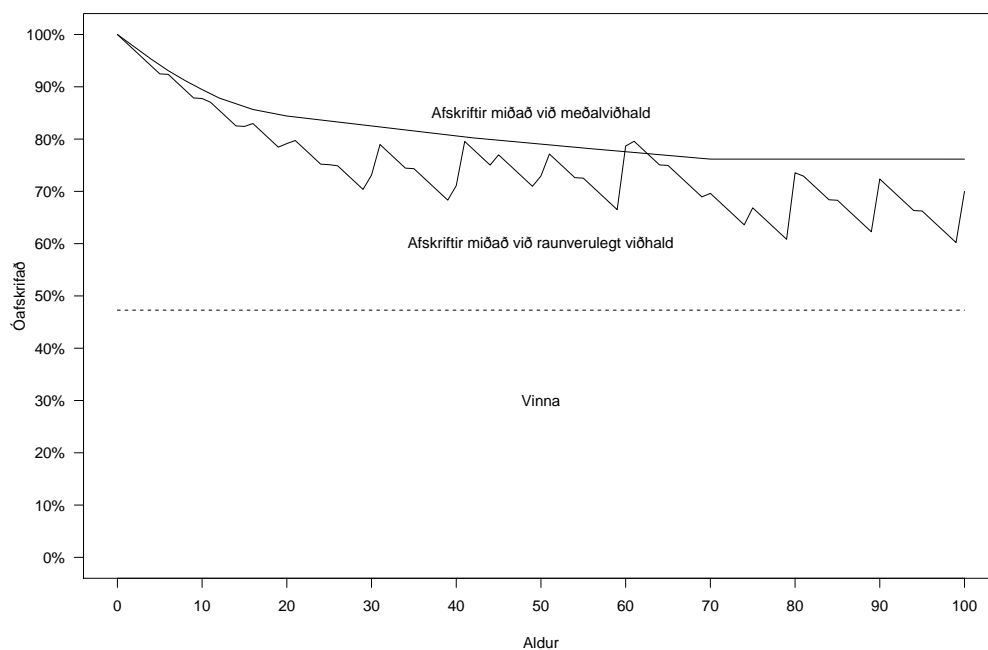
Á 4. mynd má sjá meðalafskriftir hjá öllu íbúðarhúsnæði sem byggt er frá árinu 1920 til ársins í ár og er í kostnaðar- eða vélmati.

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.

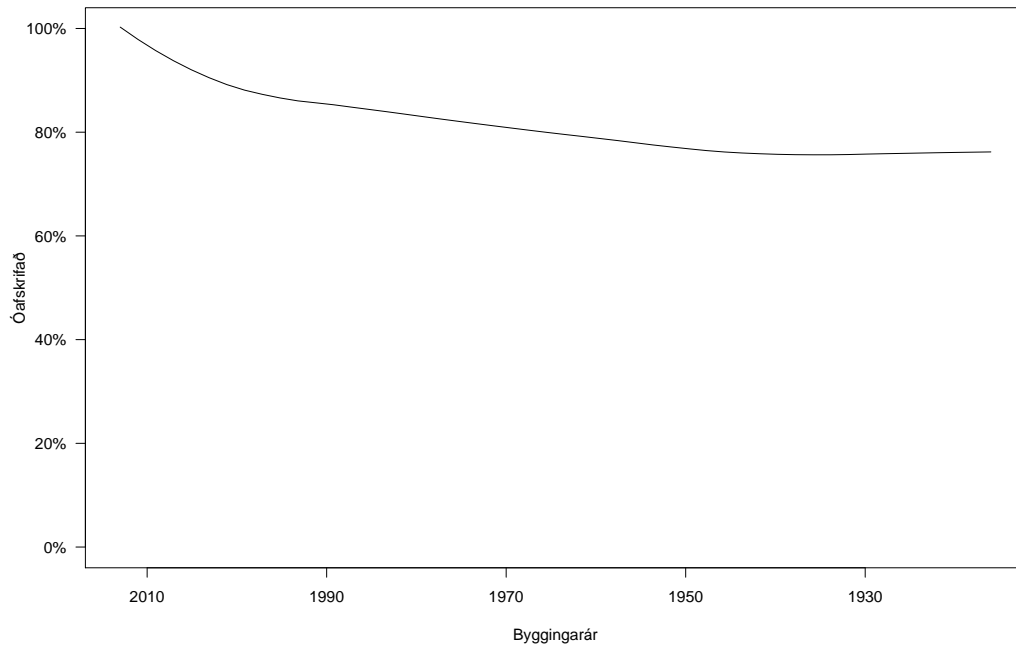
Viðhaldskostnaðurinn er ekki mikill fyrstu árin, en eftir 30 ár þarf að endurnýja marga



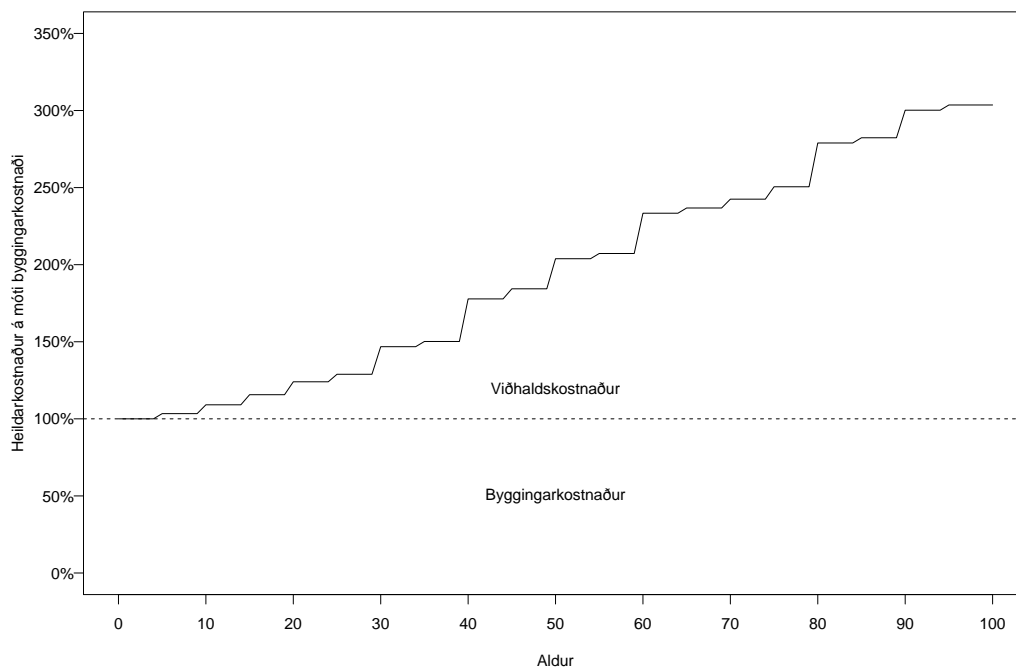
Mynd 2: Afskriftaferill miðað við raunverulegt viðhald og engin afskriftamörk.



Mynd 3: Samanburður á afskriftaferlum fyrir meðalviðhald í reiknilíkani og raunverulegt viðhald án afskriftamarka.



Mynd 4: Meðalafskriftir á öllu íbúðarhúsnæði eftir byggingarári í kostnaðar- og vélmati, árinu 2010 aftur til ársins 1920.



Mynd 5: Byggingarkostnaður og viðhaldskostnaður við raunverulegt viðhald.

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 Íslands nýtir heimild í 7. mgr. 2. gr. laga um brunatryggingar nr. 48/1994 til þess að lækka brunabótamat bygginga sem eru í lélegu ástandi og lítilli eða engri 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. Gerður er greinarmunur á úreldingu vegna skertrar nýtingarhæfni og úreldingu vegna hagrænna áhrifa.

Afskriftir vegna skertrar nýtingarhæfni bygginga endurspeglar minnkandi verðgildi vegna ýmissa breyttra skilyrða eða aðstæðna. Slíkar afskriftir eru alltaf afleiðing af þáttum innan byggingarinnar sjálftrar. Sem dæmi má nefna byggingu sem getur ekki lengur gegnt hlutverki sínu við nútíma vinnuhætti. Hönnun eða skipulag byggingar getur verið orðin úreld vegna breyttra staðla og krafna eða byggingin býr ekki yfir sveigjanleika til breyttrar notkunar vegna uppbyggingar burðarvirkja. Of margar súlur í vörugeymslu valda t.d. því að lyfturum og nútíma geymsluáðferðum verður ekki við komið, yfirlofthæð nýtist ekki og rafkerfi ræður ekki við nútímakröfur. Sem dæmi mætti einnig nefna kröfu um byggingu nýs sjúkrahúss í stað tveggja eldri vegna erfðleika við að aðlaga bygginguna breyttum viðhorfum, tækjabúnaði og nýjum aðferðum. Ákveðinn hluti byggingar getur verið í fullu gildi en vegna annarra hluta byggingarinnar sem hún tengist sem hluti heildarbyggingar, getur hann haft skert nýtingargildi. Skert nýtingargildi getur verið ógjörlegt að bæta eða svo kostnaðarsamt að ókleift sé t.d. ófullnægjandi lofthæð, ófullnægjandi burðargeta platna eða súlna, húsnæði á of mörgum hæðum o.s.frv. Byggingin verður því minna eftirsóknarverð til eignar.

Hagrænar afskriftir vegna minni arðsemi endurspeglar verðyrnun vegna ýmissa breyttra skilyrða eða aðstæðna. Þessi þáttur úreldingar er eingöngu háður þáttum utan byggingarinnar sjálftrar. 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 eða mikil umferð sem hindrar eða takmarkar 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. gömul bygging í nýbyggðu hverfi þar sem starfsemin fellur illa að nýju skipulagi. Breytingar í iðnaði eða atvinnugrein (t.d. þurrð náttúrulegra auðlinda s.s. náma) geta valdið því að bygging verður ónýtanlegt. Svipað getur átt við um byggingu á hættusvæðum. Byggingin verður því minna eftirsóknarvert til eignar.

Matsmaður tekur tillit til þessa með því að beita stuðli á heildarkostnað vinnu- og vélaliða viðkomandi byggingar og lækkar þannig verðgildi hennar. 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 byggingarinnar, byggingarlagi, innra og ytra skipulagi, tæknilegum þáttum s.s. lagnakerfum og burðarvirki, hvernig byggingin

uppfyllir staðla og reglugerðir, sveigjanleika hennar til að aðlagast annarri starfsemi, hvort það sé auðvelt eða erfitt að breyta byggingunni til að uppfylla nútíma kröfur. Einnig getur staðsetning haft áhrif á nýtingarmöguleika vegna atvinnu- og byggðapróunar. Í 4. töflu má sjá stuðla fyrir nýtingarhæfni bygginga eins og þeir eru notaðir í brunabótamati³.

Tafla 4: 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 byggingu 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 eða lágrar lofthæðar. Oft vantar lyftu, keyrsludyr eða ekki er hægt að koma fyrir nauðsynlegum kerfum. Erfitt er að breyta um starfsemi. Mikið er um steipta milli- og burðarveggi (t.d. ósamþykkt íbúð eða iðnaðarhúsnæði með erfiðri aðkomu).

Bygging er úrelt vegna byggingarlags, galla, þróunar í atvinnugreininni eða staðsetningar. Hægt væri að nýta bygginguna undir annað, t.d. íbúðar- eða útihús á eyðijörð, sem unnt væri að nýta sem sumarbústað eða undir ferðamannaíðnað, eða bygging á snjóflóðasvæðum sem hægt er að nýta á sumrin.

Bygging er tæknilega ónothæf vegna byggingarlags, galla, atvinnuþróunar eða úreltrar staðsetningar. Ekki er hægt að nýta bygginguna undir aðra starfsemi og bíður hún niðurrifs.

2.4 Matsaðferðir Þjóðskrár Íslands

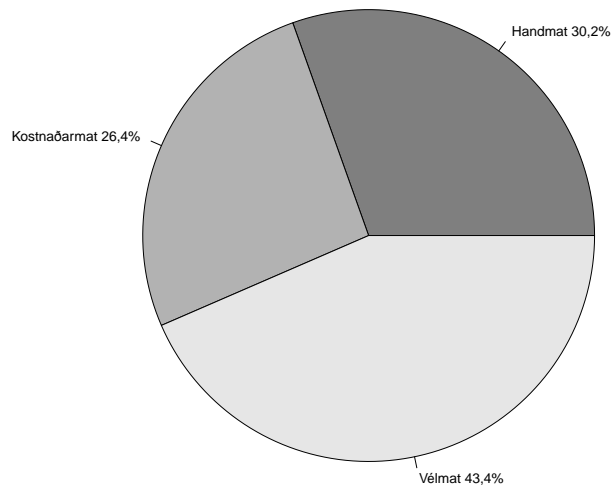
Endurstofnverð er reiknað á mismunandi vegu eftir gerð eignar og þeim skráningarupplýsingum sem til eru um eignina. Aðferðirnar sem notaðar hafa verið eru þrjár:

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

Kostnaðarmatsaðferðin var tekin í notkun 1998 og er notuð á allar byggingar með skráningar-töflu (sjá viðauka D). Allar nýjar byggingar eru reiknaðar með þessari aðferð en unnið er að

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

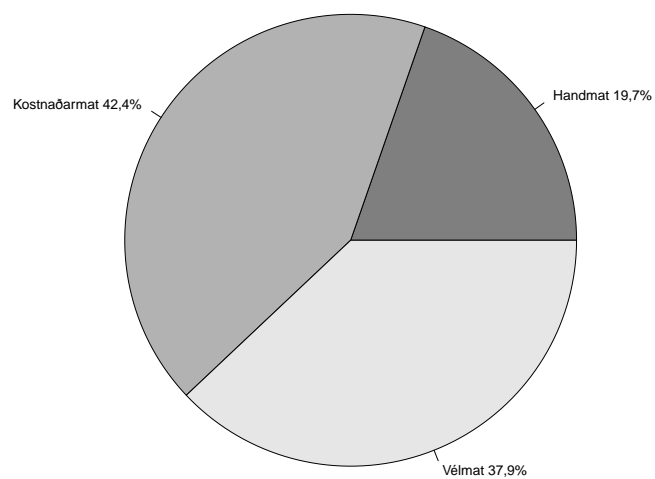
Því að gera skráningartöflur fyrir eldri byggingar. Vélmatssaðferðin er frá 1977 og er notuð á íbúðarhús og bílskúra sem ekki hafa skráningartöflu. Handmatssaðferð er notuð á byggingar án skráningartöflu sem flokkast ekki undir reiknilíkön vélmatssins eins og atvinnuhús, sumarhús og útihús. Skipting matshluta eftir matsaðferð má sjá á 6. mynd en matshluti er mannvirki í heild eða sá hluti þess sem fær sér skráningartöflu.



Mynd 6: Skipting matshluta eftir matsaðferð.

Við endurmat 2017 var 26% matshluta í kostnaðarmati en sá hópur stækkar með hverju ári. Stefnt er að því að notast eingöngu við kostnaðarmatsaðferð eftir því sem skráningartöflum fjölgar.

Á 7. mynd má sjá skiptingu matseininga eftir aðferðum.



Mynd 7: Skipting matseininga eftir matsaðferð.

3 Kostnaðarmat

Kostnaðarmatsaðferð er notuð til þess að reikna endurstofnverð allra bygginga með skráningartöflu. Byggingar eru sundurgreindar í ákveðinn fjölda byggingarhluta. Útreikningur endurstofnverðs byggir síðan á magni og einingaverði hvers byggingarhluta. Upplýsingar um magn eru fyrst og fremst fengnar úr skráningartöflu mannvirkis (sjá viðauka D). Stofnunin fær skráningartöflur mannvirkja frá byggingarfulltrúa viðkomandi sveitarfélags. Auk upplýsinga sem fengnar eru úr skráningartöflu skoða matsmenn byggingar og teikningar af þeim. Á þennan hátt er aflað nánari upplýsinga um gæði, ástand og magn ýmissa þátta svo sem innréttinga, gólfefna og hreinlætistækja.

3.1 Reiknilíkon

Matsaðferðin er byggð á samanburði við viðmiðunarlíkan. Í kostnaðarmatskerfinu hafa verið hönnuð mismunandi líkon fyrir hinar ýmsu gerðir bygginga. Hvert líkan er byggt upp af fjölda byggingarhluta sem eru mismunandi eftir gerð og gæðum bygginga. Matsmaður velur viðmiðunarlíkan (viðmiðunarbyggingu) sem er líkast því er meta skal og hefur möguleika að breyta því og aðlaga frekar að matsverkefnum. 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:

- Sameignarlíkon.
- Séreignarlíkon.

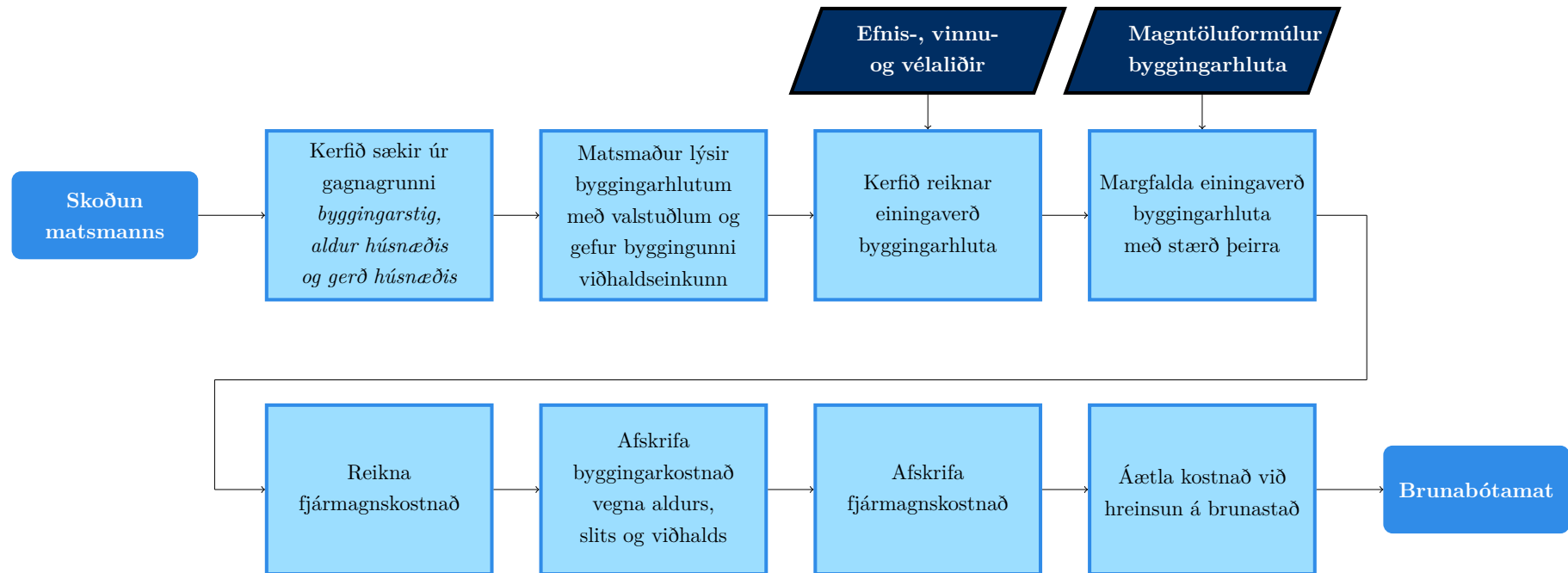
Sameignarlíkon taka til matshlutans⁴ í heild og ná yfir alla sameignarþætti bygginga sem eru t.d. undirstöður, burðarvirki, útveggir, þak, lagnakerfi o.þ.h. Þau ná einnig yfir frágang sameiginlegra rýma t.d. stigaganga, þvottahúsa, hjólageymslna o.s.frv.

Séreignarlíkon taka til einstakra matseininga⁵ og ná yfir séreignarþætti sem og allan frágang séreigna innanhúss, t.d. gólfefni, milliveggi, innréttingar, hreinlætistæki o.s.frv.

Á 8. 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.



Mynd 8: Brunabótamat með kostnaðarmatsaðferð.

3.2 Frumþættir (efnis-, vinnu- og vélaliðir)

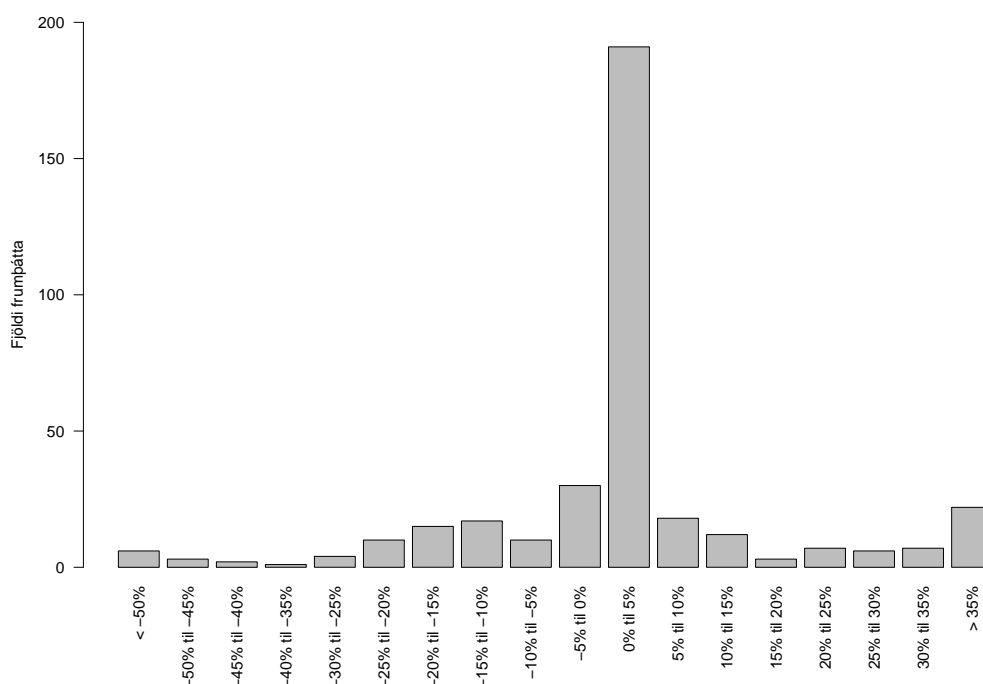
Hver byggingarhluti samanstendur oftast af tugum frumþátta og er sérhver frumþáttur ávallt hreinn efnis-, vinnu- eða vélaliður. Þessi aðskilnaður er mikilvægur þar sem einungis efnisliðir eru afskrifaðir vegna aldurs, slits og viðhalds nema þegar um úreldingu er að ræða. Frumþættir eru m.a. steinsteypa,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

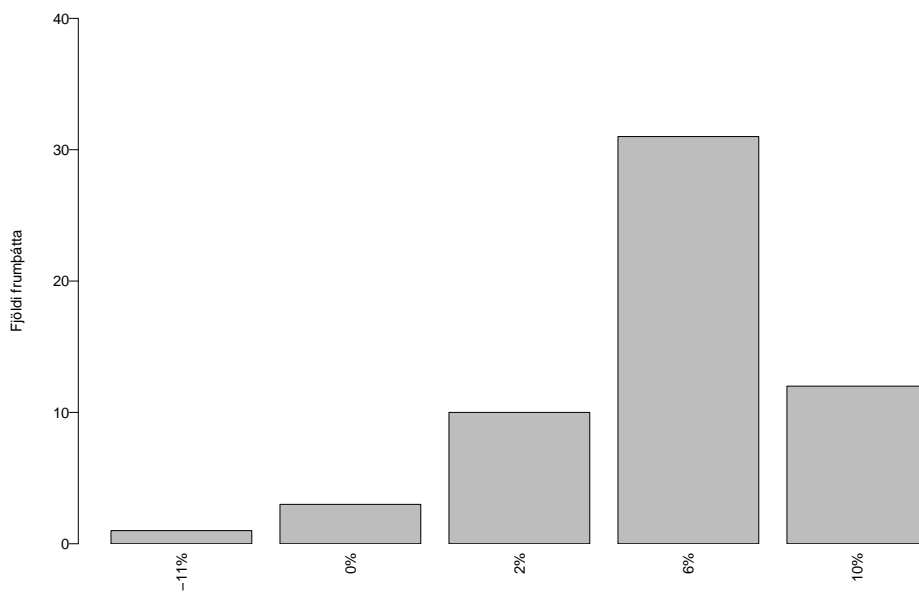
Við útreikning á frumþáttaverði vinnuliða eru notuð meðallaun hvernar starfsstéttar á landinu öllu með hliðsjón af tölum frá Hagstofu Íslands. Til að reikna útselda vinnu er miðað við að dagvinna sé 40 tímar á viku og yfirvinna 10 tímar. Ofan á vinnu er bætt við álagi vegna launatengdra gjalda. Meðaltímagjald er síðan reiknað. Í viðauka A má sjá alla frumþætti í kostnaðarmati og verð þeirra í janúar 2017.

Fjöldi hreinna efnisliða í kostnaðarmatskerfinu er 372. Á 9. mynd má sjá hvernig frumþáttaverð efnisliða breytist frá janúar 2016 til janúar 2017.



Mynd 9: Verðbreytingar efnisliða frá árinu 2016 til 2017.

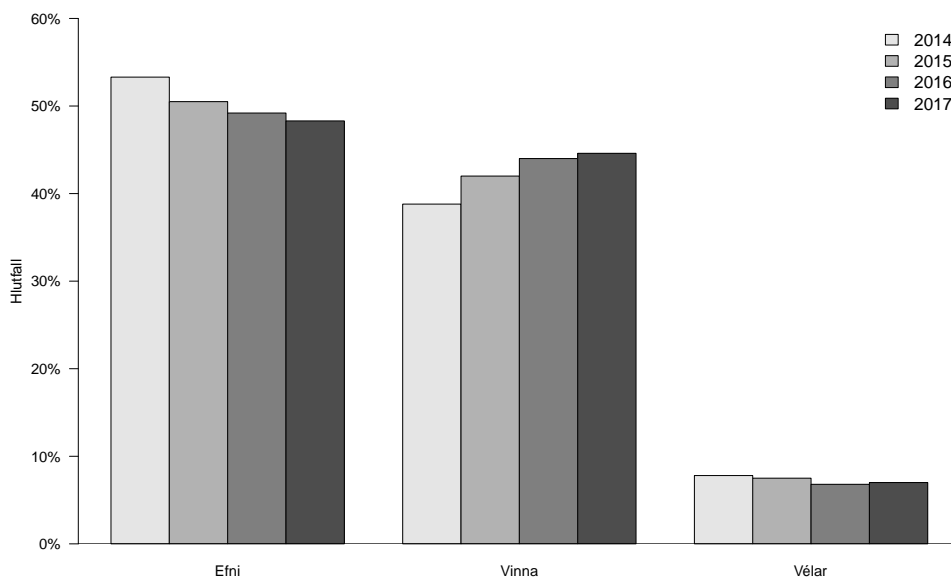
Fjöldi hreinna vélaliða í kostnaðarkerfinu er 20 en vinnuliðir eru 37. Á 10. mynd má sjá verðbreytingar á þeim frá janúar 2016 til janúar 2017.



Mynd 10: Verðbreytingar vinnu- og vélaliða frá árinu 2016 til 2017.

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

Á 11. mynd má sjá hvernig meðalhluftfall milli efnis-, vinnu- og vélaliða skiptist hjá öllum byggingum í kostnaðarmati árin 2014, 2015, 2016 og 2017.



Mynd 11: 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 reiknað út frá áætluðu magni af efni, vinnu og vélum sem fer í að setja viðkomandi byggingarluta saman. Til eru reiknilíkön fyrir alla þá 145 byggingarluta sem mögulegir eru í kostnaðarmati. Í 21. töflu í viðauka B má sjá lista yfir þessa byggingarluta. Í hverju líkani er hægt að lýsa viðkomandi byggingarluta með mikilli nákvæmni.

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 byggingarlutanum.

m = völd eigindargildi.

Í 5. og 6. töflu má sjá hvernig einingaverð fyrir byggingarhlutann „massamiklir sökklar” er reiknað á rúmmetra sökkulveggs. Í 5. töflu sést hvernig einingaverð fyrir hvern frumþátt er reiknað, á meðan 6. tafla sýnir hvernig valstuðlarnir hafa áhrif á einingaverðið.

Í 6. töflu má sjá að massamiklir sökklar reiknaðir á rúmmetra hafa þrjár mismunandi eigindir sem eru steypugæði, járn og útfærsla. Fyrir hverja eigind þarf matsmaður að velja eitt eigindargildi sem lýsir byggingarlutanum 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 byggingarhlutann.

Tafla 5: Útreikningur á einingaverði frumbátta fyrir massamikla sökkla í kostnaðarmati

Frumbáttur	Eining	Einingarverð (kr.)	Magn	Leiðrétting	Afföll	Verð (kr)
Afskriftir/Líftími byggingarluta	ár		100,00	1,0	1,00	
Útseld vinna vélstjóra (stj. jarðvinnuvéla)	klst	5.177	0,30	1,0	1,00	1.553,100
Útseld vinna verkamanna	klst	4.932	0,60	1,1	1,00	3.255,120
Útseld vinna húsasmiða	klst	6.826	0,30	1,1	1,00	2.252,580
Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur	mæliein	2.353	2,10	1,1	1,00	5.435,430
Útseld mæliein. húsasm.,handlang	mæliein	2.353	0,67	1,1	1,00	1.734,161
Útseld mæliein. rif og hreinsun móta	mæliein	2.353	0,82	1,1	1,00	2.122,406
Útseld mælieining múrara, múrverk	mæliein	299	12,16	1,1	1,00	3.999,424
Steypudæla	klst	23.368	0,15	1,0	1,00	3.505,200
Byggingatimbur Fura 25 x 150mm	m	362	16,60	1,0	0,36	2.163,312
Byggingatimbur Fura 50 x 100mm	m	390	5,50	1,0	0,36	772,200
Saumur, svartur m/haus, 2 1/2"	kg	583	0,33	1,0	1,00	192,390
Mótavír, venjulegur 4mm	kg	614	1,00	1,0	1,00	614,000
Steinsteypa Portlandsement, S-160	m3	31.879	1,00	1,0	1,05	33.472,950
Steinsteypa Portlandsement, C-20	m3	34.854	1,00	1,0	1,05	36.596,700
Steinsteypa Portlandsement, C-25	m3	36.958	1,00	1,0	1,05	38.805,900
Steinsteypa Portlandsement, C-30	m3	40.139	1,00	1,0	1,05	42.145,950
Kambstál KS-40, suðuhæft, 12mm	kg	113	38,50	1,0	1,08	4.698,540

Tafla 6: Tafla sem sýnir valstuðla fyrir massamikla sökklá í kostnaðarmati

Frumþáttur	Einingaverð (kr/m ³)	Steypugæði					Járn			Útfærsla		
		C16	C20	C25	C30	C35	Ekkert	Venjulegt	Mikið	Einfalt	Venjulegt	Flókið
Afskriftir/Líftími byggingarluta	NA	0,80	1,00	1,00	1,20	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Útseld vinna vélstjóra (stj. jarðvinnuvéla)	1.553,100	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,15
Útseld vinna verkamanna	3.255,120	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,15
Útseld vinna húsasmiða	2.252,580	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,15
Útseld mælieining húsasmiða og upppláttur	5.435,430	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	2,00
Útseld mæliein. húsasm, handlang	1.734,161	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	2,00
Útseld mæliein. rif og hreinsun móta	2.122,406	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	2,00
Útseld mælieining múrara, múrverk	3.999,424	0,64	0,80	1,00	1,20	1,40	0,00	1,00	1,50	0,90	1,00	1,15
Steypudæla	3.505,200	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,15
Byggingatimbur Fura 25 x 150mm	2.163,312	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00
Byggingatimbur Fura 50 x 100mm	772,200	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00
Saumur, svartur m/haus, 2 1/2"	192,390	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00
Mótavír, venjulegur 4mm	614,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00
Steinsteypa Portlandsement, S-160	33.472,950	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Steinsteypa Portlandsement, C-20	36.596,700	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Steinsteypa Portlandsement, C-25	38.805,900	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Steinsteypa Portlandsement, C-30	42.145,950	0,00	0,00	0,00	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Kambstál KS-40, suðuhæft, 12mm	4.698,540	0,64	0,80	1,00	1,20	1,40	0,00	1,00	1,50	1,00	1,00	1,05

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 22. töflu í viðauka C má sjá alla mögulega líftíma hvers byggingarhlutar í kostnaðarmati. 7. tafla sýnir líftíma sökkla miðað við mismunandi gæðalýsingar.

Tafla 7: 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 byggingar og/eða flatarmáli botnplötu. Flatarmál innveggja er reiknað út frá nettóflatarmáli, fjölda rýma og rúmmáli og fjöldi ofna er reiknaður 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 kostnaði við hreinsun á brunastað bætt við til þess að fá brunabótamat.

3.4 Skipting sameignarkostnaðar

Skiptirúmmál ræður eignarhlutdeild í sameign samkvæmt eignarskiptayfirlýsingu en sú skipting hentar illa fyrir byggingarkostnað. Byggingarkostnaður 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 ásamt frágangi 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.

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

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. Ef matseining 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 $1,80\text{m}$, 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 $166,5 \text{ m}^2$ steypt 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.

Tafla 8: 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 ³	2.174,576	759.100,9
	Fylling	349,08	m ³	4.993,832	1.743.246,8
3.1.1.2	Undirstöður og botnplata				
	Sökklar	76,80	m ²	24.682,664	1.895.628,6
	Sökklar	70,16	m ²	22.104,552	1.550.943,9
	Botnplata	194,90	m ²	8.617,643	1.679.578,6
3.1.2	Burðarvirki				
3.1.2.1	Burðarútveggir og súlur				
	Steyptir veggir	179,20	m ²	21.795,167	3.905.693,8
3.1.2.2	Burðarinnveggir og súlur				
	Steyptir veggir	42,03	m ²	19.252,781	809.098,1
	Timburgrind innveggja	143,30	m ²	4.434,562	635.472,7
3.1.2.3	Berandi gólf og stigar				
	Steyptar plötur	194,90	m ²	15.469,059	3.014.919,5
3.1.3	Ekki berandi byggingahl. og frágangur				
3.1.3.1	Ekki berandi útveggir og frágangur				
	Útigluggar, tré	56,16	m ²	92.144,590	5.174.840,2
	Tréútihurðir	1,00	stk	339.987,420	339.987,4
	Tréútihurðir	1,00	stk	296.400,517	296.400,5
	Tréútihurðir	1,00	stk	190.994,690	190.994,7
	Bílskúrshurðir	1,00	stk	466.273,432	466.273,4
	Ytri klæðning útveggja, múr	116,80	m ²	8.023,155	937.104,5
	Innri klæðning útveggja - múrhúðun	116,80	m ²	16.103,190	1.880.852,6
3.1.3.2	Frágangur innveggja og innihurðir				
	Innihurðir	1,00	stk	145.878,018	145.878,0
	Innihurðir	6,75	stk	120.431,038	812.909,5
	Klæðning timburgrindar og einangrun	12,89	m ²	44.591,807	574.788,4
	Klæðning timburgrindar og einangrun	116,01	m ²	11.325,553	1.313.877,3
	Klæðning innveggja - múrhúðun	42,03	m ²	15.844,307	665.857,0
3.1.3.3	Frágangur gólfa og stiga				
	Gólfklæðning - steipt gólf	122,15	m ²	17.525,240	2.140.620,4
	Gólfklæðning - steipt gólf	24,40	m ²	31.747,048	704.427,7
	Klæðning lofta á stein	143,70	m ²	24.878,531	2.189.325,5

Nr.	Byggingarhluti	Stuðlað Magn	Eining	Einingaverð (kr.)	Alls (kr.)
3.1.3.4	Frágangur þaka				
	Dúklögð þök, einangruð að ofan	194,90	m ²	26.515,591	5.167.888,5
	Þakgluggar	1,00	stk	123.500,113	123.500,1
3.1.9	Önnur mannvirki				
3.1.9.1	Aðstaða á byggingastað				
	Útbúnaður á byggingarstað	194,90	m ²	18.903,035	3.684.201,4
3.2	Lagnir				
3.2.1	Fráveitulagnir				
	Fráveitulagnir í grunnni	96,00	m	7.022,405	674.150,9
	Frárennslislagnir inni	0,00	m	4.199,700	0,0
3.2.2	Neysluvatnslagnir og hreinlætistöki				
	Vatnslagnir úr stáli	0,00	m	3.419,100	0,0
	Eldhúsvaskar	1,00	stk	77.579,000	77.579,0
	Ræstivaskar	0,00	stk	65.882,600	0,0
	Handlaugar	1,33	stk	68.122,500	90.834,5
	Baðkór	1,00	stk	154.760,500	154.760,5
	Sturtuböð	2,00	stk	346.326,250	692.652,5
	Vatnssalerni	2,00	stk	62.770,000	125.540,0
	Gólfniðurföll	3,00	stk	15.077,000	45.231,0
	Gólfniðurföll	2,00	stk	24.408,800	48.817,6
3.2.3	Hitalagnir				
	Hitalagnir úr stáli	29,70	stk	2.982,150	88.569,9
	Hitalagnir úr stáli	128,00	m	3.695,500	473.024,0
	Gólfhitalagnir	168,10	m ²	2.973,811	499.897,6
	Ofnar	0,00	stk	57.226,854	0,0
	Arnar	1,00	stk	638.100,015	638.100,0
3.2.5	Raflagnir				
	Raflagnir, ljósa- og tenglastaðir	166,50	m ²	38.467,200	3.284.329,5
3.2.6	Fjarskiptalagnir (lágspennulagnir)				
	Dyrasími, innistöðvar	1,00	stk	129.335,200	129.335,2
	Loftnetskerfi	1,00	stk	128.715,000	128.715,0
3.3	Tæknikerfi				
3.3.3	Hiti				
	Tengigrindur hitaveitu	1,00	stk	222.499,400	222.499,4
3.4	Innri búnaður				
3.4.1	Föst innbyggð húsgögn og innréttingar				
	Fataskápar	5,00	m	155.734,424	778.672,1
	Eldhúsinnréttingar	8,00	m	109.545,549	876.364,4
	Eldavélar	1,00	stk	132.181,200	132.181,2

Nr.	Byggingarhluti	Stuðlað Magn	Eining	Einingaverð (kr.)	Alls (kr.)
5	Ytri mannvirki				
5.3	Lagnir á lóð				
5.3.1	Skolp				
	Brunnar	2,00	stk	107.590,960	215.181,9
	Fráveitulagnir á lóð	10,00	m	12.142,689	121.426,9
5.3.2	Vatn				
	Heimæð fyrir neysluvatn	10,00		3.669,140	36.691,4
7	Tilfallandi kostnaður				
7.2	Hönnun				
7.2.1	Hönnun arkitekta og verkfræðinga				
	Hönnun arkitekta	693,00	m ³	1.533,388	1.062.637,7
	Hönnun verkfræðinga	693,00	m ³	402,280	278.780,3
7.3	Framkvæmdir				
7.3.3	Eftirlit ráðgjafa				
	Eftirlit ráðgjafa	194,90	m ²	1.228,752	239.483,8
7.3.4	Stjórnkostnaður verkkaupa				
	Yfirstjórn verkkaupa	194,90	m ²	3.071,880	598.709,4
7.4	Fjármögnun				
7.4.2	Fjármögnun á byggingartíma				
	Fjármagnskostnaður	4,50	%	545.175,762	2.453.290,9
					56.970.867,1

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.

Tafla 9: 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	197.262,3	561.838,6	759.100,9
	Fylling	598.497,7	203.308,6	941.440,6	1.743.246,8
3.1.1.2	Undirstöður og botnplata				
	Sökklar	926.781,9	915.006,9	53.839,9	1.895.628,6
	Sökklar	786.017,3	715.738,8	49.187,8	1.550.943,9
	Botnplata	1.274.971,0	336.291,3	68.316,3	1.679.578,6
3.1.2	Burðarvirki				
3.1.2.1	Burðarútveggir og súlur				
	Steyptir veggir	1.906.394,8	1.878.697,7	120.601,3	3.905.693,8
3.1.2.2	Burðarinnveggir og súlur				
	Steyptir veggir	378.934,4	406.594,8	23.569,0	809.098,1
	Timburgrind innveggja	426.839,6	208.633,2	0,0	635.472,7
3.1.2.3	Berandi gólf og stigar				
	Steyptar plötur	1.545.593,0	1.373.792,8	95.533,6	3.014.919,5
3.1.3	Ekki berandi byggingahl. og frágangur				
3.1.3.1	Ekki berandi útveggir og frágangur				
	Útigluggar, tré	2.313.277,0	2.861.563,2	0,0	5.174.840,2
	Tréútihurðir	139.907,8	200.079,6	0,0	339.987,4
	Tréútihurðir	59.409,3	131.585,4	0,0	190.994,7
	Tréútihurðir	86.079,6	210.320,9	0,0	296.400,5
	Bílskúrshurðir	379.520,0	86.753,4	0,0	466.273,4
	Ytri klæðning útveggja, múr	251.930,4	685.174,1	0,0	937.104,5
	Innri klæðning útveggja - múrhúðun	753.952,8	1.126.899,8	0,0	1.880.852,6
3.1.3.2	Frágangur innveggja og innihurðir				
	Innihurðir	648.100,1	164.809,4	0,0	812.909,5
	Innihurðir	121.274,2	24.603,9	0,0	145.878,0
	Klæðning timburgrindar og einangrun	317.229,3	996.648,0	0,0	1.313.877,3
	Klæðning timburgrindar og einangrun	126.191,8	448.596,6	0,0	574.788,4
	Klæðning innveggja - múrhúðun	211.144,1	454.712,9	0,0	665.857,0
3.1.3.3	Frágangur gólfa og stiga				
	Gólfklæðning - steipt gólf	1.089.313,3	1.051.307,2	0,0	2.140.620,4

Nr.	Byggingarhluti	Efni (kr.)	Vinna (kr.)	Vélar (kr.)	Alls (kr.)
	Gólfklæðning - steipt gólf	255.906,0	448.521,7	0,0	704.427,7
	Klæðning lofta á stein	1.226.200,6	963.124,9	0,0	2.189.325,5
3.1.3.4	Frágangur þaka				
	Dúklögð þök, einangruð að ofan	3.421.196,9	1.746.691,6	0,0	5.167.888,5
	Þakgluggar	22.773,3	100.726,8	0,0	123.500,1
3.1.9	Önnur mannvirki				
3.1.9.1	Aðstaða á byggingastað				
	Útbúnaður á byggingarstað	399.425,0	978.503,2	2.306.273,2	3.684.201,4
3.2	Lagnir				
3.2.1	Fráveitulagnir				
	Fráveitulagnir í grunni	228.057,1	313.394,4	132.699,4	674.150,9
	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	67.790,0	9.789,0	0,0	77.579,0
	Ræstivaskar	0,0	0,0	0,0	0,0
	Handlaugar	71.590,2	19.244,3	0,0	90.834,5
	Baðkór	132.170,5	22.590,0	0,0	154.760,5
	Sturtuböð	632.412,5	60.240,0	0,0	692.652,5
	Vatnssalerni	100.440,0	25.100,0	0,0	125.540,0
	Gólfniðurföll	39.583,5	5.647,5	0,0	45.231,0
	Gólfniðurföll	43.797,6	5.020,0	0,0	48.817,6
3.2.3	Hitalagnir				
	Hitalagnir úr stáli	167.808,0	305.216,0	0,0	473.024,0
	Hitalagnir úr stáli	28.186,8	60.383,1	0,0	88.569,9
	Gólfhitalagnir	305.809,3	194.088,3	0,0	499.897,6
	Ofnar	0,0	0,0	0,0	0,0
	Arnar	219.559,7	403.818,5	14.721,8	638.100,0
3.2.5	Raflagnir				
	Raflagnir, ljósa- og tenglastaðir	1.642.506,3	1.641.823,2	0,0	3.284.329,5
3.2.6	Fjarskiptalagnir (lágspennulagnir)				
	Dyrasími, innistöðvar	104.373,7	24.961,5	0,0	129.335,2
	Loftnetskerfi	91.735,0	36.980,0	0,0	128.715,0
3.3	Tæknikerfi				
3.3.3	Hiti				
	Tengigrindur hitaveitu	169.789,4	52.710,0	0,0	222.499,4
3.4	Innri búnaður				
3.4.1	Föst innbyggð húsgögn og innréttingar				

Nr.	Byggingarhluti	Efni (kr.)	Vinna (kr.)	Vélar (kr.)	Alls (kr.)
	Fataskápar	649.257,1	129.415,0	0,0	778.672,1
	Eldhúsinnréttingar	703.183,6	173.180,8	0,0	876.364,4
	Eldavélar	107.093,2	25.088,0	0,0	132.181,2
5	Ytri mannvirki				
5.3	Lagnir á lóð				
5.3.1	Skolp				
	Brunnar	76.405,9	60.240,0	78.536,0	215.181,9
	Fráveitulagnir á lóð	46.516,7	50.591,9	24.318,3	121.426,9
5.3.2	Vatn				
	Heimæð fyrir neysluvatn	3.029,4	23.845,0	9.817,0	36.691,4
7	Tilfallandi kostnaður				
7.2	Hönnun				
7.2.1	Hönnun arkitekta og verkfræðinga				
	Hönnun arkitekta	1.062.637,7	0,0	0,0	1.062.637,7
	Hönnun verkfræðinga	278.780,3	0,0	0,0	278.780,3
7.3	Framkvæmdir				
7.3.3	Eftirlit ráðgjafa				
	Eftirlit ráðgjafa	0,0	239.483,8	0,0	239.483,8
7.3.4	Stjórnkostnaður verkkaupa				
	Yfirstjórn verkkaupa	0,0	598.709,4	0,0	598.709,4
7.4	Fjármögnun				
7.4.2	Fjármögnun á byggingartíma				
	Fjármagnskostnaður	1.198.771,9	1.052.887,9	201.631,2	2.453.290,9
		27.838.146,6	24.450.396,6	4.682.324,0	56.970.866,6

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.

Tafla 10: Vægi hvers frumbáttar í viðkomandi matshluta

Nr.	Frumbáttur	Stuðlað magn	Eining	Verð (kr.)	Hlutfall af heild (%)
1200061	Útseld mælieining húsasmiða, tréverk	2236,3	mæliein	5.872.726	10,772
1200112	Útseld mælieining múrara, handlang	24552,5	mæliein	3.661.365	6,716
3205010	Steinsteypa Portlandsement, C-25	569,3	m3	2.706.469	4,964
1200050	Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur	822,5	mæliein	2.340.456	4,293
3205009	Steinsteypa Portlandsement, C-20	82,1	m3	2.041.393	3,744
1200160	Útseld mælieining málara með	1084,7	mæliein	1.775.656	3,257
3077006	Þakpappi br 1,25 m Ísl	171,5	rúlla	1.766.917	3,241
1200260	Útseld mælieining rafvirkja	196,9	mæliein	1.703.765	3,125
2300005	Vörubifreiðar 10-13 tonn dagtaxti	103,4	klst	1.537.798	2,821
1200060	Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur	712,9	mæliein	1.353.851	2,483
3999120	Teikningar	1	heild	1.341.418	2,461
3400310	Rafmagnsvír 1,5q	194,9	m	1.021.145	1,873
3075220	Einangrunarplast 25 kg/m3 þykkt 50mm	214,4	m2	911.586	1,672
1200210	Útseld mælieining pípuलगningamanna	316,9	mæliein	844.113	1,548
1100601	Eftirlit	1	heild	838.193	1,537
3600915	Spartl	1008,6	kg	808.704	1,483
3020235	Parkett Beyki Natur, spónlagt	158,4	m2	799.424	1,466
3005012	Byggingatimbur Fura 25 x 150mm	3312,3	m	783.964	1,438
2400500	Steypudæla	164,4	klst	744.579	1,366
3045920	Gler tvöfalt fastar rúður 113 x 112sm	50,9	stk	733.793	1,346
3161100	Eldhúsinnrétting í Rb einbýlishús	1	heild	703.184	1,290
1100100	Útseld vinna vélstjóra (stj. jarðvinnuvéla)	346,3	klst	690.563	1,267
3205102	Sekkjað Portlandsement, 50 kg poki	296,3	poki	683.132	1,253
3200232	Uppfyllingarefni, grús	4218,3	tunna	675.774	1,240
3162002	Svefnhskápur 3,2x2,5m,spónlskúffur ofl	1,3	heild	649.257	1,191
2100502	Traktorsgröfur, vökvakn 4x4 ca 8 tonn	79,5	klst	629.487	1,155
3205150	Kalk í þússningu í pokum	4186,7	kg	576.907	1,058
3400110	Rafmagnsrör, 16mm plast	194,9	m	562.449	1,032
1200100	Útseld mælieining múrara ,múrverk 100% VSK	1771,2	mæliein	561.578	1,030
1100150	Útseld vinna verkamanna	283,6	klst	558.022	1,024
1100200	Útseld vinna húsasmiða	256,5	klst	531.157	0,974
1200062	Útseld mælieining húsasmiða, handlang	221,7	mæliein	521.754	0,957
3005030	Byggingatimbur Fura 50 x 100mm	1546,6	m	488.883	0,897
3077110	Þolplast 0.20 mm	2143,9	m2	478.090	0,877
2800601	Vinnuskúr 30 m2	584,7	m2xmann	407.244	0,747
3315410	Ólitaður sturtubotn úr stáli, 800x800mm	2,0	stk	392.438	0,720
3075221	Einangrunarplast 25 kg/m3 þykkt 75mm	238,2	m2	389.004	0,714
3210022	Kambstál KS-40, suðuhæft, 10mm	9875,7	kg	373.862	0,686
2200010	Bílkrani 15 tonn	39,0	klst	360.584	0,661
1200051	Útseld mælieining húsasmiða, tréverk	12,3	mæliein	328.910	0,603
1200110	Útseld mælieining múrara, múrverk	4624,7	mæliein	317.709	0,583
3042110	Stormjárn ASSA Krómað stál, algeng gerd	88,0	stk	312.069	0,572

Nr.	Frumþáttur	Stuðlað Magn	Eining	Verð (kr.)	Hlutfall af heild (%)
3042020	Gluggalamir f/gluggagrindur Ísl hornalamir	32,7	par	307.373	0,564
3302610	Hitabolin plaströr, 20mm	184,9	m	305.809	0,561
3040115	Gluggakarmar Fura ÍST - 20, 58 x 115mm	68,6	m	270.690	0,497
3206105	Steinsteyptar hellur Stærð 50x50x5sm	201,5	stk	264.604	0,485
2800751	Verkfæri sérst athugun, atv hús	0,4	heild	264.038	0,484
1200053	Útseld mæliein rif og hreinsun móta	188,0	mæliein	251.055	0,461
3040105	Gluggagrindur Fura	68,6	m	249.793	0,458
3317120	Blöndunartæki fyrir sturtur	2,0	stk	239.975	0,440
3075214	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m3 Þykkt 100mm	116,8	m2	235.936	0,433
3600001	Innimálning plastmálning	151,8	ltr	230.357	0,423
3050036	Innihurðaspjöld m úrtaki Spónl Beyki B=800mm	10,0	stk	213.093	0,391
1200200	Útseld mælieining pípuþvottamanna	111,0	mæliein	207.075	0,380
1200052	Útseld mæliein húsasm,handlang	153,8	mæliein	205.409	0,377
3040145	Glerlistar Fura 20 x 30mm	137,3	m	203.842	0,374
3302202	Vatnsrör, svart 15 mm (1/2")	83,8	m	195.995	0,360
1100402	Útseld vinna rafvirkja	39,0	klst	195.586	0,359
2800701	Verkfærageymsla 15 m2	584,7	m2xmann	180.906	0,332
1200063	Útseld mælieining húsasmiða, rif og hreinsun móta	236,4	mæliein	177.999	0,326
3080621	Mótavír, venjulegur 4mm	568,4	kg	163.990	0,301
3042005	Gluggalamir messing, 4 gluggahorn	65,0	sett	161.697	0,297
3050041	Innihurðir Karmur Spónlagður 95 mm	10,0	sett	160.309	0,294
3210020	Kambstál KS-40, suðuhæft, 8mm	1546,0	kg	159.404	0,292
3017303	Gipsplötur þykkt 13mm	135,3	m2	156.405	0,287
3006030	Húspurrt timbur Fura 50 x 100mm	150,5	m	155.540	0,285
3230901	Gólfflísar leirflísar 10x20 cm	166,0	m2	149.277	0,274
3040130	Gluggapóstar ÍST - 20, 68 x 105mm	68,6	m	146.582	0,269
3050066	Karmlistar úr furu 6,5sm breiðir	11,0	m	140.151	0,257
1100452	Útseld vinna blikksmiða	16,6	klst	130.718	0,240
3077502	Parkett undirlegg, svampur 3mm	150,9	m2	127.611	0,234
3508110	Fischbach D 270/E60-4	0,5	stk	120.316	0,221
2100600	Bröyt gröfur X-2	9,3	klst	115.604	0,212
3305202	Þrýstijafnari Dannfoss AVD - 25	1,0	stk	103.238	0,189
3080125	Saumur, svartur m/haus, 2 1/2"	527,8	kg	102.624	0,188
3300001	PVC Skolprör Þvermál 100mm	64,0	m	101.472	0,186
3315010	Ólitað vatnssalerni með kassa og setu	2,0	stk	100.440	0,184
3008040	Smiðaviður Þurrkaður Oregon Pine	144,5	fet3	98.529	0,181
3405001	Eldavél skv sérstakri athugun	2,0	stk	98.315	0,180
3600045	Útimálning 4 ltr/dós	46,3	ltr	97.112	0,178
1100151	Útseld vinna verkamanna	170,9	klst	95.677	0,175
3600500	Fúavari Solignum Architectural	21,2	ltr	85.969	0,158
3082450	Gluggakítta í 0,33ltr túpum	16,8	túpa	81.913	0,150
3315310	Ólitað baðkar úr stáli, ca 730x1700mm	1,0	stk	80.854	0,148
2300301	Fólksbifreiðar, atv hús	0,2	heild	77.669	0,142
3050049	Sóplistar Harðviður 0,6-1 m 14 x 18 mm	38,8	stk	76.883	0,141
3075110	Steinull þykkt 50mm 33kg/m3	270,7	m2	76.605	0,141
3300296	Steyptur brunnur, þverm100 cm, dýpt 22 m m/loki	2,0	stk	76.406	0,140
1100160	Útseld vinna verkamanna	94,3	klst	74.439	0,137

Nr.	Frumþáttur	Stuðlað Magn	Eining	Verð (kr.)	Hlutfall af heild (%)
1100161	Útseld vinna verkamanna	80,2	klst	73.646	0,135
3005010	Byggingatimbur Fura 25 x 100mm	305,5	m	73.367	0,135
3200112	Pússningasandur, verð á bygg stað	301,4	tunna	73.264	0,134
3082503	Glerisetningarlistar 5x10mm úr gúmmí	274,6	m	71.145	0,130
3230900	Veggflísar, 10x20 og 15x20sm, sléttar	128,9	m ²	69.993	0,128
1100202	Útseld vinna húsmiða	84,2	klst	60.998	0,112
3400381	Lausataugar 3x1,5 q	194,9	m	60.711	0,111
3210024	Kambstál KS-40, suðuhæft, 12mm	922,7	kg	59.187	0,109
3400210	Rofa- og tengladósir í múr 1-3st	194,9	stk	58.912	0,108
2000010	Ýta D7E48A, 160 hö	2,3	klst	56.880	0,104
3080252	Tréskrúfur Kopar 4x40mm	961,0	stk	55.836	0,102
2300201	Sendibílar dagtaxti, atv hús	0,2	heild	54.137	0,099
3425010	Dyrasími Útstöð fyrir(10 íb)	1,0	stk	53.165	0,098
3600311	Epoxy gólfak	8,7	ltr	52.204	0,096
2400101	Vibrokefli (dregid) 580 kg	11,8	klst	51.766	0,095
3015106	Rakapölnar spónaplötur Þykkt 12mm	135,3	m ²	45.476	0,083
3420015	Magnari fyrir sjónvarp	1,0	stk	43.886	0,080
3302712	Gólfniðurfall 6"Bollavatnslás álsteypa	2,0	stk	43.798	0,080
3082530	Gluggaþettlisti, Slottlisti 14 mm typ L	89,9	m	43.663	0,080
3080324	Múrboltar Jafnbola Galv með ró 10x110mm	53,1	stk	42.649	0,078
3200240	Uppfylling, hraun, á ábyggingastað	218,3	tunna	40.798	0,075
3080330	Múrboltar, 10 x 165 mm, galv	143,3	stk	40.540	0,074
3206111	Steinsteyptar hellur Stærð 40x20x5sm	105,0	stk	39.690	0,073
3315210	Ólituð handlaug ca 600x450mm	2,0	stk	39.595	0,073
3302710	Gólfniðurfall með vatnslás og rist 50mm	3,0	stk	39.584	0,073
3317115	Blöndunartæki fyrir baðkór	1,0	stk	39.495	0,072
3215005	Múrhúðunarnet, hæsanet í heilum rúllum	140,2	m ²	39.245	0,072
3600301	Gólfmálning	17,6	ltr	39.039	0,072
3400351	Strengur 3x1,5q	194,9	m	37.518	0,069
3425015	Dyrasími innistöð, algeng gerð	1,0	stk	37.160	0,068
3080631	Girði 25mm	20,6	kg	35.634	0,065
3315508	Eldhúsvaskur úr stáli, tvöfaldur	1,0	stk	34.795	0,064
3008022	Smiðaviður Þurrkaður Oregon Pine 75 x 150mm	2,2	m	33.888	0,062
3317125	Blöndunartæki fyrir eldhúsvask	1,0	stk	32.995	0,061
3400508	Tenglar 16 A 3f utaná l	8,8	stk	32.730	0,060
3317110	Blöndunartæki fyrir handlaugar	2,0	stk	31.995	0,059
3077106	Byggingaplast þ=0,20mm 2 x 50m	194,9	m ²	30.424	0,056
3300030	PVC Greinar 100/100 mm, 45gráður	19,2	stk	28.771	0,053
1100401	Útseld vinna rafvikja	2,0	klst	25.088	0,046
3500020	Ryðfríar stálplötur, Þ=0,5 - 2,0	36,5	kg	24.847	0,046
3302203	Vatnsrör, svart 20 mm (3/4")	48,7	m	24.012	0,044
3050045	Þröskuldar f innihurðir HarðviðurLakkaður	10,0	stk	22.932	0,042
3302204	Vatnsrör, svart 25 mm (1")	20,0	m	21.736	0,040
3420005	Mastur fyrir loftnet	1,0	stk	21.375	0,039
3420010	Sjónvarpsgreiða 6 element	1,0	stk	20.868	0,038
3300002	PVC Skolprör Þvermál 150mm	10,0	m	19.430	0,036
3210012	Slétt stál ST-37, 10mm	806,7	kg	18.071	0,033

Nr.	Frumþáttur	Stuðlað Magn	Eining	Verð (kr.)	Hlutfall af heild (%)
3305003	Renniloki 25 mm (1")	4,0	stk	15.303	0,028
3300020	PVC Beygjur 100mm, 45gráður	19,2	stk	14.256	0,026
3300070	Þéttihringir fyrir PVC rör, 100mm	64,0	stk	14.016	0,026
3305401	Hita og þrýstimælir, 6 kg 120 C	4,0	stk	12.892	0,024
3400431	Sjálfvör 3x16 A	3,9	stk	12.265	0,022
3315330	Botnstykki í baðker, með lyftitappa	1,0	stk	11.822	0,022
3600401	Kjarnalakk	0,6	ltr	10.852	0,020
3305252	Segulloki, Dannfoss EVSI - 10 (1/2")	1,0	stk	9.677	0,018
3305081	Slöngukrani króm 1/2"	3,9	stk	9.073	0,017
3400630	Töflukassi með öllu (einbýlishús)	0,1	stk	7.334	0,013
3300032	PVC Greinar 150/150 mm, 45gráður	3,0	stk	7.122	0,013
3305002	Renniloki 20 mm (3/4")	3,9	stk	7.056	0,013
3425020	Bjölluhnappur	1,0	stk	6.953	0,013
3305048	Einstreymisloki 25 mm (1")	2,0	stk	6.943	0,013
3200115	Sandur þveginn	44,0	tunna	6.142	0,011
3080126	Saumur, svartur m/haus, 3"	13,1	kg	5.909	0,011
3521310	VinkilÁl, 70x70x7 mm	0,6	kg	5.663	0,010
3040146	Glerlistar Fura 17 x 17mm	2,2	m	5.478	0,010
3425005	Afriðill f/dyrasíma	1,0	stk	5.396	0,010
3400312	Rafmagnsvír 40q	1,0	m	5.250	0,010
3520475	Vinkiljárn Jafnarma 50x50x5, sandblásið og grun	1,0	m	5.178	0,009
3400412	Lekastraumsrofar 4x100 A	0,2	stk	4.056	0,007
3420020	Loftnetstenglar án loks	1,0	stk	3.950	0,007
3300022	PVC Beygjur 150mm, 45gráður	3,0	stk	3.648	0,007
3005029	Byggingatimbur, þakviður 50x100	194,9	m	3.040	0,006
3300118	PEH Rör 50mm	10,0	m	3.029	0,006
3302212	Hné, svart 20 mm (3/4")	19,5	stk	2.824	0,005
3205210	Loftblendi, 3,8 lítrar í brúsa	0,8	brúsi	2.801	0,005
3600035	Hraunmálning útimálning	1,1	ltr	2.457	0,005
3300072	Þéttihringir fyrir PVC rör, 150mm	10,0	stk	2.440	0,004
3080250	Tréskrúfur Kopar 4x30mm	20,0	stk	2.160	0,004
3500004	Galvaniseraðar blikkplötur þ=0,6 mm	5,2	kg	2.085	0,004
3200110	Pússningasandur	6,3	tunna	2.048	0,004
3400320	Rafmagnsvír 2x0,6 q	1,0	m	1.700	0,003
3082501	Glerísetningarlistar 3x9m, úr gúmmi	4,0	m	1.656	0,003
3420001	Loftnetsstrengur	1,0	m	1.656	0,003
3215040	Réttскеiðar, fura 1/3x3"	5,3	m	761	0,001
3080239	Tréskrúfur Stál, flatur undirs haus 6x100mm	80,0	stk	744	0,001
3080236	Tréskrúfur Stál, flatur undirs haus 6x70mm	8,8	stk	350	0,001

4 Vélmat

Matsaðferð vélmats er kostnaðarmat 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.

Vélmat 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 vélmat 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 vélmatshúsum 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.

4.1 Fjölbýlishúsamódel

Viðmiðunarfjölbýlishúsið er eitt stigahús 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 2017.

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 1,5 metra fyrir utan sökkla byggingarinnar og 1,2 metra fyrir neðan efri brún botnplötu.

Gröftur og fyllingar Grafíð er fyrir undirstöðum hússins niður á mól eða klöpp, 120 cm niður fyrir yfirborð gólfplötu. Fyllt er inn í grunn með frostþolinni og þjappaðri mól í 30 cm lögum og þjappað vandlega. Meðfram og yfir jarðvatnslögnum er fyllt með harpaðri mól, en umhverfis lokaðar holræsapípur er minnst 20 cm sandfylling. Að öðru leyti er fyllt að sökklum og kjallaraveggjum með grús.

Sökkklar 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/m^3).

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

Magn er fermetrar stærstu hæðar.

Verð á fermetra stærstu hæðar: 47.399 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 ($16 - 18 \text{ kg/m}^3$).

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

Verð á fermetra útveggja: 16.564 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: 10.682 kr/m².

Verð á fermetra séreignargólfplatar: 6.312 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: 13.568 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: 448.925 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: 46.151 kr/m².

Gluggar

Þessi liður nær til smíði, ísetningu og meðferð glugga, glers og annarra nauðsynlegra fylgihluta. Karmar og opnanleg fög eru úr húsþurri 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: 26.635 kr/m².

Verð á fermetra séreignargólfa: 11.107 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: 322.277 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: 654.596 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: 6.097 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: 17.225 kr/m².

Verð á fermetra séreignargólfplatar: 29.463 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 á böðum er gert ráð fyrir plastdúk (vinyl). Beykilistar eru notaðir þar sem linoleum er á

gólfum, en plastlistar þar sem um vinylgólfduk 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 plastduk. Gólf í sameign eru hreinsuð, grunnuð og máluð eina yfirferð.

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 9.775 kr/m².

Verð á fermetra séreignargólfplatar: 25.261 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 nylonteppum, sem eru límd. Notuð er meðalvara á milli ofinna teppa og filtteppa. Handrið er úr járni, 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: 1.135.453 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, slétthúðuð og fínhúðuð. Loftin eru grunnuð og tvímáluð með plastmálningu.

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 10.379 kr/m².

Verð á fermetra séreignargólfplatar: 10.610 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: 121.481 kr/lm.

Verð á lengdarmetra innréttinga í séreign: 144.338 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: 86.203 kr/stk.

Verð á hverja innihurð í séreign: 134.753 kr/stk.

Sérstigir

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

Verð á hvern sérstiga: 979.268 kr/stk.

Gufubað

Þessi byggingarhluti er ekki í viðmiðunarhúsinu en er samt mögulegur við matsgerð. Gufubað fyrir 4-6 manns. Flatarmál 2,09×2,09 eða 5,4 m² og rúmmál 8,7 m³. 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 spóna-plötum. Þrjú stk. þakventlar. Ofn er 7,5 kW með hitastilli.

Verð á hvert gufubað: 725.717 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 hólf fyrir eldivið. Arinn er hraunmálaður og án arinhillu.

Verð á hvern arinn : 620.908 kr/stk.

Lyfta

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

Verð lyftu fyrir hverja hæð: 3.474.841 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 stálbordi. 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: 40.425 kr/einingu.

Frárennslislagnir

Hér er talinn allur kostnaður við lögn á frárennsliskerfi hússins frá botnplötu að tækjum. Allar frárennslislagnir ofan botnplötu eru úr plasti, polypropylene, með gúmmíþéttingum.

Magn er rúmmetrar húss.

Verð á hvern rúmmetra: 233 kr/m³.

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: 577 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: 2.849 kr/m².

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 3.723 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: 9.944 kr/m².

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 8.509 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 sorprennu með sorplúgu á hverri hæð er í stigaganginum.

Verð á hverja íbúð (sameign): 68.128 kr/íbúð.

Verð á hverja íbúð (séreign): 21.514 kr/íbúð.

4.1.6 Ytri frágangur

Þessum lið tilheyrir í útreikningi viðmiðunarhússins allur kostnaður við framkvæmdir á lóð, þ.e. lögna á heimæðum, gerð bílastæða, leiksvæða, gangstétta og grassvæða. Þessum lið er

Tafla 11: Kostnaðarmetið verð byggingarluta fyrir viðmiðunarlíkan fjölbýlishúsa í vélmati

Byggingarluti	Heild 2016 (kr.)	Efni 2016 (kr.)	Heild 2017 (kr.)	Efni 2017 (kr.)	Breyting heild (%)
Undirbygging	10.050.575	4.550.971	11.115.016	5.141.880	10,6
Yfirbygging					
Útveggir	11.254.824	5.164.401	12.615.062	6.157.506	12,1
Innveggir	13.612.964	6.114.606	14.932.789	6.983.075	9,7
Gólfplötur	9.113.681	4.280.574	10.302.181	5.182.262	13,0
Stigar	1.219.513	389.242	1.346.774	479.098	10,4
Þak	10.723.886	5.913.677	11.565.439	6.482.236	7,8
Gluggar	14.011.214	7.305.272	13.562.887	6.454.992	3,2
Útihurðir	3.835.180	1.711.629	3.867.321	1.616.534	0,8
Bílskúrshurðir*	3.812.563	2.567.812	3.927.573	2.608.237	3,0
Frágangur ytri byggingar					
Frágangur veggja úti	4.331.450	1.128.949	4.643.770	1.248.414	7,2
Frágangur veggja inni	24.662.381	8.574.320	25.639.481	8.582.186	4,0
Frágangur gólfa	20.923.902	14.222.076	21.016.580	13.912.833	0,4
Frágangur stiga	2.927.097	970.593	3.406.358	1.123.287	16,4
Frágangur lofta	9.120.784	5.431.738	10.041.493	5.681.354	10,1
Innréttingar					
Fastar innréttingar	15.273.893	13.038.671	15.185.603	12.657.960	-0,6
Innihurðir	8.423.374	6.602.586	9.194.944	7.265.071	9,2
Sérstigar*	976.575	555.388	979.268	532.934	0,3
Gufubað*	725.717	602.641	725.717	602.641	0,0
Arinn*	620.908	224.062	620.908	224.062	0,0
Lyfta*	13.899.365	12.282.039	13.899.365	12.249.845	0,0
Útbúnaður					
Hreinlætisbúnaður	4.807.382	4.157.366	5.174.359	4.485.364	7,6
Frárennslislagnir	636.504	263.070	658.897	263.070	3,5
Neysluvatnslagnir	1.830.756	1.031.793	1.633.187	786.312	-10,8
Hitalögn	5.493.104	3.716.127	5.526.417	3.642.879	0,6
Raflögn	8.495.512	3.318.012	8.366.231	3.267.516	1,5
Sérstakur búnaður	909.724	655.001	896.416	645.4191	1,5
Ýmiss kostnaður	31.074.047	8.777.322	33.531.445	10.143.602	7,9
Samtals:	212.731.747		224.222.648		5,4

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

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 og tengigjöldum veitna er sleppt. Innifalið í þessum lið eru: Vinna við verkstjórn (1.800 klst.), vinna verkamanna (473 klst.), vinna húsasmiða (293 mæliein), akstur sendibíla, akstur fólksbífreiða, vinnuskúr (30 m²), verkfærageymsla (15 m²), verkfæri skv. sérstakri athugun, byggingarplast (380 m²), rafmagn til húsa í byggingu (10.200 kWh), heitt vatn frá Orkuveitu Reykjavíkur (4.500 m³), teikningar og iðgjald af brunatryggingu húss í smíðum. Opinber gjöld (gatnagerðargjald, byggingarleyfisgjald, skipulagsgjald, heimæðargjald hitaveitu, heimtaugargjald rafmagns og gjald fyrir vatns- og skolplögn að lóð) eru undanskilin.

Magn er heildarrúmmetrar húss.

Verð á hvern rúmmetra: 11.853 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 vedleyfa.

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 2017 og hversu mikil breyting hefur orðið. Fjármagnskostnaður er ekki tekinn með í töflunni.

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 2017.

4.2.1 Undirbygging

Kostnaður við gröft, fyllingu, sökkla, botnplötu og lagnir í grunni, þ.m.t. regnvatnslagnir.

Verð á fermetra stærstu hæðar: 43.798 kr/m².

4.2.2 Yfirbygging

Útveggir

Steyptur 18 cm C25 og einangraður með 75 mm plasteinangrun.

Verð á fermetra útveggja: 15.739 kr/m².

Innveggir

Steyptir, hlaðnir og timbur innveggir.

Magn er heildargólfflatarmál fyrir sameign og flatarmál einstakra séreigna.

Verð á fermetra húss: 14.610 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 fráðreginni neðstu hæð.

Verð á fermetra gólfa og svala: 13.568 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: 448.925 kr/stk.

Þak

Risþak úr timbri á steyptri loftplötu, en 1/3 er venjulegt sperruþak.

Magn er flatarmál stærstu hæðar \times 1,05.

Verð á fermetra þaks: 39.316 kr/m².

Gluggar

Furugluggar með tvöföldu verksmiðjugleri.

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 5.965 kr/m².

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 14.283 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: 504.322 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. Bílskúrs-hurðarjárn 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: 654.596 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: 6.457 kr/m².

Frágangur veggja inni

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

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 10.669 kr/m².

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 30.168 kr/m².

Frágangur gólfa

Lögð er 5 cm múrílöggn í öll gólf. Vinyldúkur er á anddyri, baði, eldhúsi og barnaherbergi. Teppi eru á stofu, sjónvarps-, hjóna- og húsbóndaherbergi, sem og forstofu. Gólf í föndurherbergi, geymslu og bílskúr eru máluð.

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 4.049 kr/m².

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 17.300 kr/m².

Frágangur stiga og stigapalla

Frágangur stiga (sbr. fjölb.).

Magn er fjöldi hæða (með kjallara) mínus einn.

Verð á hvern stiga milli hæða: 1.135.453 kr/stk.

Frágangur lofta

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

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 7.780 kr/m².

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 9.862 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: 47.052 kr/m.

Verð á lengdarmetra innréttinga í séreign: 160.627 kr/m.

Innihurðir

Hurðir með eikarspæni.

Verð á hverja innihurð: 60.216 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: 979.268 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: 725.717 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: 620.908 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: 3.474.841 kr/hæð.

4.2.5 Útbúnaður

Hreinlætistæki

Hreinlætistæki og fylgihlutir þeirra, ásamt vinnu við tengingu.

Verð á hverja aftöppunareiningu: 38.294 kr/einingu.

Frárennislagnir

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

Magn er rúmmetrar húss.

Verð á hvern rúmmetra: 54 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: 353 kr/m³.

Hitalagnir

Kostnaður við hitalagnir, frá stofnhana til og með frárennislípípu.

Verð á fermetra heildargólfplatar: 947 kr/m².

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 8.524 kr/m².

Raflagnir

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

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 6.815 kr/m².

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 9.640 kr/m².

Sérstakur búnaður

Sjónvarpsloftnetskerfi og dyrasími.

Verð á hverja íbúð: 190.486 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

Tafla 12: Kostnaðarmetið verð byggingarlhuta fyrir viðmiðunarlíkan einbýlishúsa í vélmati

Byggingarlhuti	Heild 2016 (kr.)	Efni 2016 (kr.)	Heild 2017 (kr.)	Efni 2017 (kr.)	Breyting heild (%)
Undirbygging	8.030.747	3.493.278	8.847.203	4.002.477	10,2
Yfirbygging					
Útveggir	3.299.833	1.514.165	3.698.645	1.805.336	12,1
Innveggir	1.906.933	767.018	2.074.655	866.239	8,8
Gólfplötur	9.113.681	4.280.574	10.302.181	5.182.262	13,0
Stigar	1.219.513	389.242	1.346.774	479.098	10,4
Þak	7.809.882	4.337.727	8.338.968	4.667.902	6,8
Gluggar	2.548.937	1.461.570	2.386.151	1.233.609	6,4
Útihurðir	3.203.240	1.861.071	3.278.093	1.855.503	2,3
Bílskúrshurðir*	3.812.563	2.567.812	3.927.573	2.608.237	3,0
Frágangur ytri byggingar					
Frágangur veggja úti	1.415.429	368.918	1.517.489	407.956	7,2
Frágangur veggja inni	4.746.173	1.640.831	4.923.958	1.631.651	3,7
Frágangur gólfa	2.541.264	1.168.672	2.699.533	1.244.423	6,2
Frágangur stiga	2.927.097	970.593	3.406.358	1.123.287	16,4
Frágangur lofta	1.834.633	872.596	1.867.131	847.244	1,8
Innréttingar					
Fastar innréttingar	2.340.724	1.973.479	2.352.611	1.947.513	0,5
Innihurðir	553.376	438.195	602.155	480.074	8,8
Sérstigar*	976.575	555.388	979.268	532.934	0,3
Gufubað*	725.717	602.641	725.717	602.641	0,0
Arinn*	620.908	224.062	620.908	224.062	0,0
Lyfta*	13.899.365	12.282.039	13.899.365	12.249.845	0,0
Útbúnaður					
Hreinlætisútbúnaður	565.508	483.694	612.697	525.977	8,3
Frárennslislagnir	31.979	13.509	33.087	13.509	3,5
Neysluvatnslagnir	238.988	119.759	217.645	91.266	-8,9
Hitalögn	1.906.550	1.328.707	1.913.146	1.300.651	0,3
Raflögn	1.805.274	705.069	1.805.274	694.339	-1,5
Sérstakur búnaður	193.314	139.186	190.486	137.150	-1,5
Ýmiss kostnaður	8.755.404	3.251.388	9.344.042	3.550.622	6,7
Samtals:	66.988.479		71.730.810		7,1

*Byggingarlhuti er ekki í viðmiðunarhúsinu og kemur ekki fram í samtalstöfum.

klst.), vinna húsasmiða (56 mæliein.), akstur sendibíla, akstur fólksbifreiða, 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), teikningar og iðgjald af brunatryggingu húss í smíðum.

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

Magn er heildarrúmmetrar húss.

Verð á hvern rúmmetra: 15.144 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 vedleyfa.

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 2017 og hversu mikil breyting hefur orðið. Fjármagnskostnaður er ekki tekinn með í töflunni.

4.3 Bílskúramódel

Viðmiðunarbílskúrin er bílskúralengja með sex einingum. Flatarmál bifreiðargeymslu er 126,8 m². Heildarrúmmál er 380 m³. Byggingarkostnaðarmatið skiptist í eftirfarandi byggingarhluta og miðast einingaverð við verðlag í janúar 2017.

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. bordaviður 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: 33.845 kr/m².

4.3.2 Yfirbygging

Útveggir

Steinsteyptir og járnbentir. Notuð eru hefðbundin mót, bordaviður 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: 15.305 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: 7.009 kr/m².

Þak

Þak er steipt járnþent plata (C20). Plasteinangrun 75 mm er steipt í með plötu.
Magntala er flatarmál grunnflatar.
Efnisliðir eru 55%.
Líftími er áætlaður 100 ár.
Verð á fermetra þaks (líkan 1): 15.469 kr/m².

Gluggar

Karmar og opnanleg fög eru úr húspurri furu, fúavarinni. Gluggakarmar eru steiptir 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: 126.132 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): 654.596 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): 295.772 kr/stk.

4.3.3 Frágangur ytri byggingar

Frágangur veggja úti

Veggir eru grófmúraðir. Veggir eru málaðir með tveimur umferðum af útiplastmálningu.

Magntala er flatarmál útveggja.

Efnisliðir eru 32%.

Líftími er áætlaður 40 ár.

Verð á fermetra útveggjaflatar: 5.634 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: 16.419 kr/m².

Frágangur gólfa

Venjuleg gólfíloð (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): 3.832 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: 15.060 kr/m².

4.3.4 Útbúnaður

Frárennislagnir

Allar lagnir í grunnu 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 frárennslislagna og neysluvatnslagna er 51%.

Verð frárennslislagna og neysluvatnslagna á hvern skúr: 197.478 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: 7.128 kr/m².

Raflagnir

Lagnir eru lagðar skv. rafmagnsteikningum.

Magntala er flatarmál grunnflatar.

Efnisliðir eru 57%.

Líftími er áætlaður 50 ár.

Verð á fermetra grunnflatar: 8.801 kr/m².

Sjálfvirkur hurðaðopnari

Sjálfvirkur bílskúrshurðaðopnari.

Magntala er fjöldi skúra.

Efnisliðir eru 66%.

Líftími er áætlaður 25 ár.

Verð á hvern skúr: 84.125 kr/stk.

4.3.5 Ýmiss kostnaður

Teikningar og fleira.

Magntala er brúttóflatarmál.

Efnisliðir eru 49%.

Verð á hvern rúmmetra: 28.591 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 vedleyfa.

4.3.7 Viðmiðunarlíkan fyrir bílskúra í vélmati

Í 13. töflu má sjá heildarkostnað byggingarluta í viðmiðunarlíkani fyrir bílskúra í vélmati. Hægt er að sjá bæði heildarkostnað byggingarluta sem og efniskostnað hvers byggingarluta. Einnig má sjá verðið eins og það var eftir endurmat 2017 og hversu mikil breyting hefur orðið. Fjármagnskostnaður er ekki tekinn með í töflunni.

Tafla 13: Kostnaðarmetið verð byggingarluta fyrir viðmiðunarlíkan bílskúra í vélmati

Byggingarluti	Heild 2016 (kr.)	Efni 2016 (kr.)	Heild 2017 (kr.)	Efni 2017 (kr.)	Breyting heild (%)
Undirbygging	3.850.894	1.550.487	4.291.483	1.829.802	11,4
Yfirbygging					
Útveggir	1.715.058	786.973	1.922.337	938.307	12,1
Innveggir	865.067	473.055	888.766	473.165	2,7
Þak	1.731.898	829.500	1.961.482	1.005.549	13,3
Gluggar	765.496	374.456	756.791	342.312	-1,1
Útihurðir	1.748.637	832.691	1.774.634	803.804	1,5
Bílskúrshurðir	3.812.563	2.567.812	3.927.573	2.608.237	3,0
Frágangur ytri byggingar					
Frágangur veggja úti	660.045	172.034	707.637	190.239	7,2
Frágangur veggja inni	1.977.159	740.774	2.062.200	751.342	4,3
Frágangur gólfa	472.736	253.182	485.936	253.182	2,8
Frágangur lofta	1.836.660	718.588	1.909.570	724.142	4,0
Frárennslislagnir	1.196.803	776.443	1.184.866	760.814	-0,1
Útbúnaður					
Hitalögn	904.143	658.107	903.798	643.008	0,0
Raflögn	1.133.212	442.588	1.115.967	435.852	-1,5
Sjálfr. hurðaropnari	502.650	299.970	504.750	299.970	0,4
Ýmiss kostnaður	3.403.984	1.037.706	3.625.331	1.131.745	6,5
Samtals:	26.577.003		28.023.120		5,4

4.4 Gæðastuðlun í vélmati

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

Þak (einbýli og fjölbýli)

- (0) 91% Þak án steyprar 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 íhvolft 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 valmaþök 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 sérsmíðuð 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 plastrefjaplötum (6 mm).
- (2) 300% Steinsteypptir veggir múrklæddir og einangraðir. Steinsteypptir útveggir, klæddir að utan með grind einangraðri með 75 mm steinull, klæddir utan með plastrefjaplötum (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 álkklæðning (2 mm) t.d. kassetur 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 veksmiðjugler. 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 lökkuðum 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 (ómúruð).
- (-) 48% Múruð gólf.
- (1) 100% Múruð og máluð gólf (epoxylakk), eða með hertu yfirborði.
- (+) 266% Gólftepp 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% Teppir 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 eldavél.
- (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 og 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 krönnum 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 flisar.
- (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 einfaldar raflagnir. Eitt til tvö ljós í hverju herbergi, fáir tenglar. Einnig hús með utanálíggjandi raflagnir. Reiknað er með að hér sé um að ræða gömul hús, mörg úti á landi og í sveitum.
- (1) 100% Venjulegar raflagnir. Nokkur loft- og veggljós, 3-4 tenglar í hverju herbergi, 1-2 tenglar fyrir sjónvarp og útvarp. Ljósakappar í stofum. Dyrasími.
- (+) 180% Mjög vandaðar raflagnir. Í þessum flokki geta komið fyrir dimmerar, elektróniskir rofar, innfeldir kastarar í loftum, innbyggt kerfi fyrir hátalara og hljómflutningstæki, 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 byggingar sem eru án skráningartöflu og eru frábrugðnar byggingum í vélmati, svo sem atvinnuhús, sumarhús og útihús. Matið er oftast framkvæmt þannig að byggingin er sundurgreind í byggingarhluta og magn hvers byggingarhluta reiknað. Þessi sundurliðun er mun ítarlegri en byggingarhlutasundurliðun vélmats. Ein bygging getur verið samsett úr 80-100 byggingarhlutum. Einingaverð einstakra byggingarhluta eru fengin úr verðbanka Þjóðskrár Íslands og uppreiknuð samkvæmt breytingum á þeim árlega.

Magnreikningar eru framkvæmdir þannig að hver byggingarhluti 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 bygging er mjög flókin eða sérstök.

Nokkur hluti bygginga í handmati er metinn samanburðarmati við aðrar sambærilegar byggingar. Útihús og sumarbústaðir án skráningartöflu eru reiknaðir í handmati, en ofangreind sundurliðun í byggingarhluta á þó ekki við um þannig byggingar. Þau eru yfirleitt metin eftir fermetra- og rúmmetraverði, sem fer eftir tegund, byggingarefni, gæðum og stærð byggingar.

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

Byggingar í handmati eru afskrifaðar með því að nota afskriftaferil sem fenginn er með sundurliðuðum útreikningi sambærilegra bygginga í kostnaðarmatskerfinu.

6 Niðurstöður

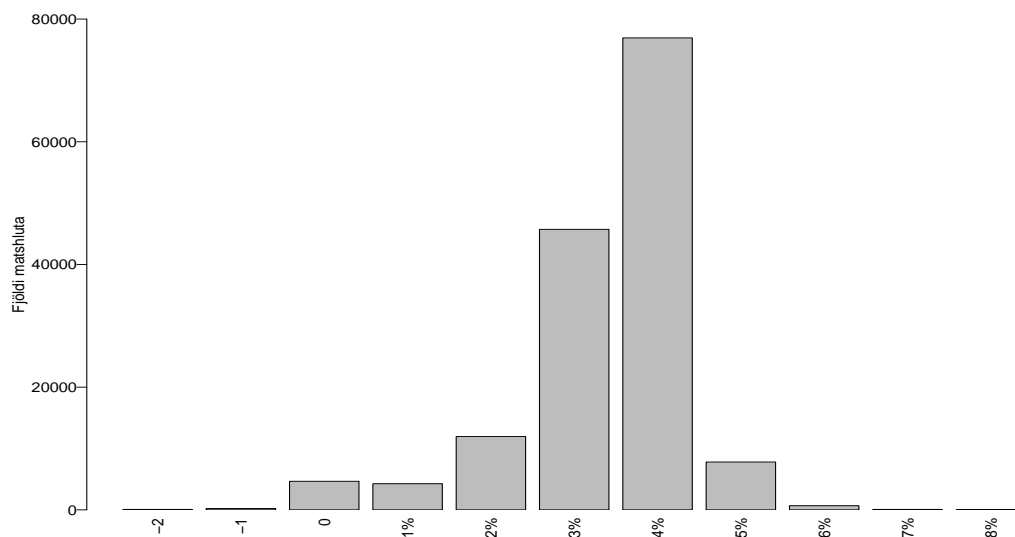
Tafla í viðauka G sýnir heildarbrunabótamat allra sveitarfélaga í landinu miðað við stöðu fasteignaskrár þann 31. maí 2017. Heildarbrunabótamat á landinu er 7.857 milljarðar eftir endurmat. Alls voru 152.670 matshlutar⁶ endurreiknaðir og þar af 105.550 endurreiknaðir frá grunni með nýjum frumþáttaverðum eða um 69% matshluta. Í 18. töflu má sjá heildarbrunabótamat á landinu fyrir hverja matsaðferð fyrir sig á verðlagi í maí 2017. Byggingar í kostnaðar- og vélmati eru endurreiknaðar frá grunni á meðan byggingar í handmati eru framreiknaðar með framreiknistuðlum.

Tafla 18: Niðurstöður endurmats brunabótamats

	Fjöldi matshluta	Fjöldi matseininga	Brunabótamat* (kr.)
Kostnaðarmat	35.899	103.946	3.235.320
Vélmat	69.651	104.973	2.845.930
Handmat	47.120	52.552	1.775.921
Alls	152.670	261.471	7.857.171

*Upphæðir eru í milljónum króna.

Í 18. töflu sést að um 77% af heildarupphæð brunabótamats eru endurreiknuð frá grunni. Brunabótamat fyrir endurreikning var byggt á frumþáttaverðum á janúarverðlagi 2016, en eftir endurreikning miðast það við janúarverðlag 2017. Brunabótamati er þó haldið við mánaðarlega með byggingarvísitölu Hagstofunnar. Á 12. mynd má sjá breytingu á brunabótamati matshluta á matsstigi 7 og 8 við endurreikning.



Mynd 12: 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 2,9% á öllum mathlutum á öllum matsstigum. Hafa ber í huga að búið er að afskrifa hús einu ári meira eftir endurmatið. Það hefur í för með sér lækun á brunabótamati. Þegar við skoðum endurreikning á endurstofnverði hefur þessi afskrift ekki farið fram og því hægt að skoða verðlagsbreytinguna betur.

6.1 Endurstofnverð

Töflur í viðauka H og I sýna endurstofnverð (EST) og afskrifað endurstofnverð (AEST) eigna í öllum sveitarfélögum á landinu miðað við stöðu fasteignaskrár 31. maí 2017. Í 19. töflu má sjá heildar EST og AEST á landinu fyrir hverja matsaðferð fyrir sig. Þar sést að um 76% af heildarupphæð endurstofnverðs er endurreiknuð frá grunni og er rúmlega helmingur þeirrar upphæðar endurreiknaður með kostnaðarmati.

Tafla 19: Niðurstöður endurmats endurstofnverðs

	Fjöldi matshluta	Fjöldi matseininga	EST* (kr.)	AEST* (kr.)
Kostnaðarmat	41.861	117.446	3.620.842	3.141.277
Vélmat	69.868	105.251	3.226.669	2.599.508
Handmat	48.909	54.503	2.105.240	1.642.615
Alls	160.638	277.200	8.952.751	7.383.400

**Upphæðir eru í milljónum króna.*

6.1.1 Kostnaðarmat

Í kostnaðarmatskerfinu voru yfir 168.600 þúsund sameignar- og séreignarlíkön endurreiknuð. Úr þessum líkönum urðu til 33.731 mismunandi einingaverð fyrir þá 145 mismunandi byggingarhluta sem eru í kerfinu. Byggingarhlutar voru að meðaltali með 238 mismunandi einingaverð, en mest urðu þau 3.448.

Alls voru 38.243 matshlutar, á matsstigi 7 eða 8, metnir með kostnaðarmati. Á 13. mynd má sjá hvernig endurstofnverð þessara matshluta breyttist frá janúar 2016 til janúar 2017.

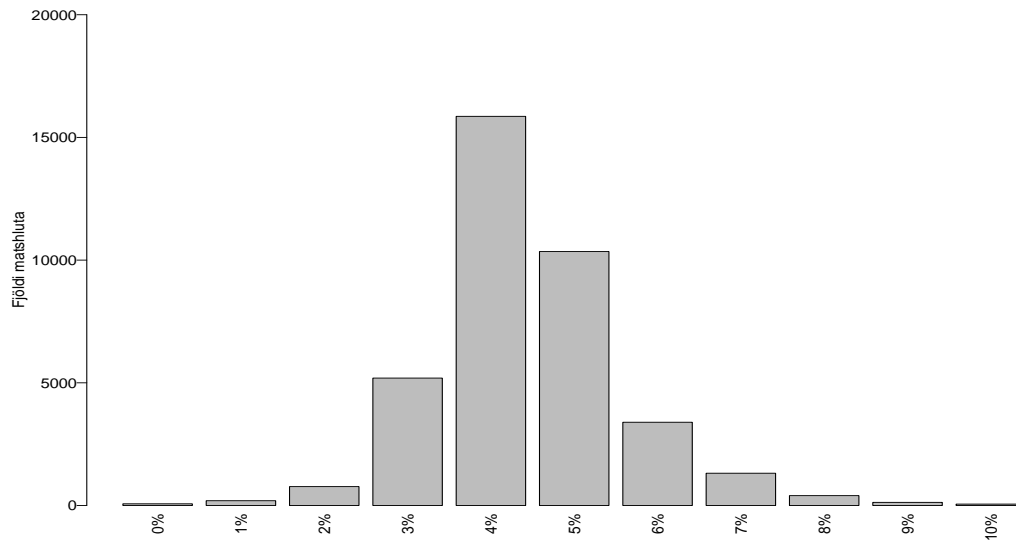
Meðalhækkun matshluta er 4,3%. Hafa þarf í huga að matshluti getur verið allt frá litlum skúr upp í stórt fjölbýlishús. Þar sem líkönin eru með mismunandi frumþætti og hlutföll efnis-, vinnu- og vélaliða er verðbreyting matshluta dreifð.

Ef við skoðum matshluta eftir efni útveggja má sjá á 14. mynd hvernig endurstofnverð matshluta með steypa útveggi breytist á milli ára.

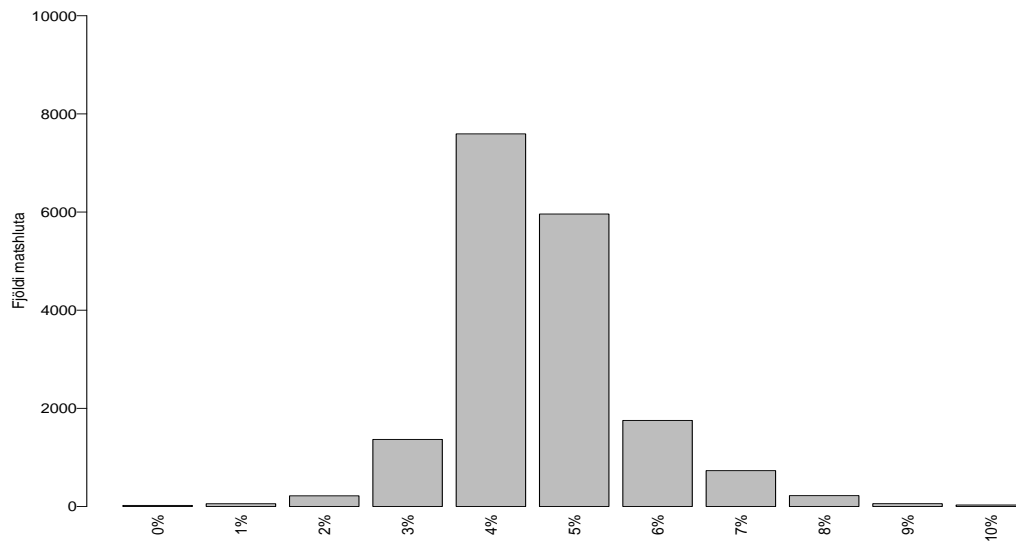
Alls voru 18.052 matshlutar með steypa útveggi metnir með kostnaðarmati. Meðalhækkun þeirra var 4,6%.

Á 15. mynd má síðan sjá hvernig endurstofnverð á matshlutum með útveggi úr timbri breytist á milli ára.

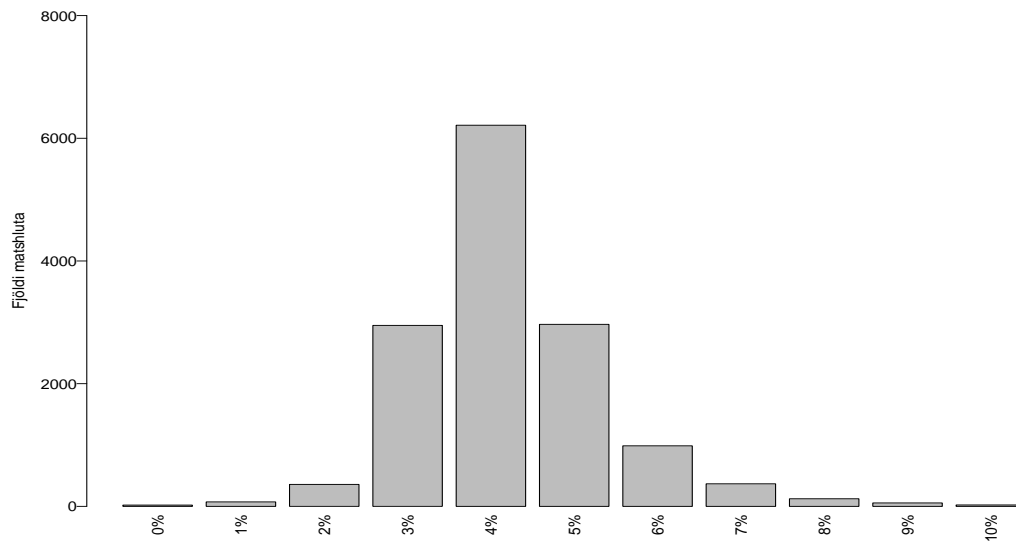
Alls voru 14.175 matshlutar með útveggi úr timbri metnir með kostnaðarmati. Matshlutar með timburútveggi hækka um 4,2% að meðaltali.



Mynd 13: Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati og á matsstigi 7 eða 8.



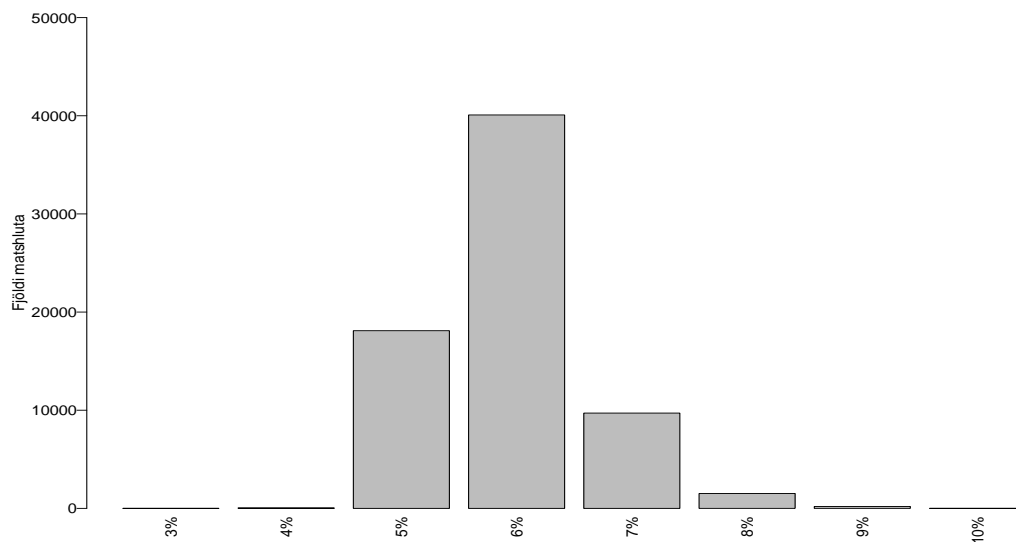
Mynd 14: Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati með steypa útveggi og á matsstigi 7 eða 8.



Mynd 15: Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati með útveggi úr timbri og á matsstigi 7 eða 8.

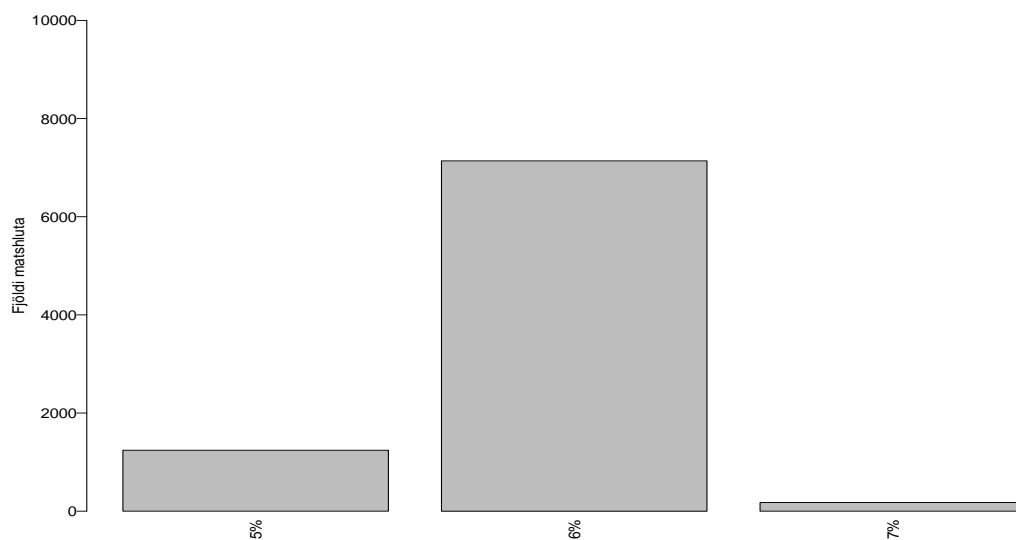
6.1.2 Vélmat

Alls voru 69.676 matshlutar, á matsstigi 7 eða 8, endurreiknaðir í vélmati. Vélmatið byggir á þremur grunnlíkönunum sem eru síðan stuðluð til þess að falla betur að viðkomandi matslíkani. Grunnlíkönin skiptast í einbýlishúsalíkan, fjölbýlishúsalíkan og bílskúralíkan. Á 16. mynd má sjá hvernig endurstofnverð hjá matshlutum í vélmati breyttist frá janúar 2016 til janúar 2017.

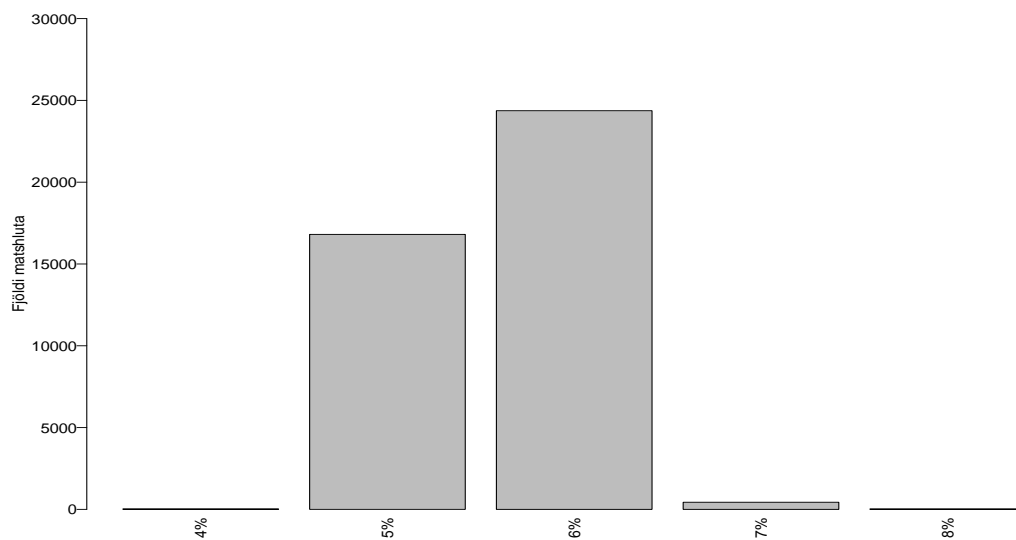


Mynd 16: Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í vélmati og á matsstigi 7 eða 8.

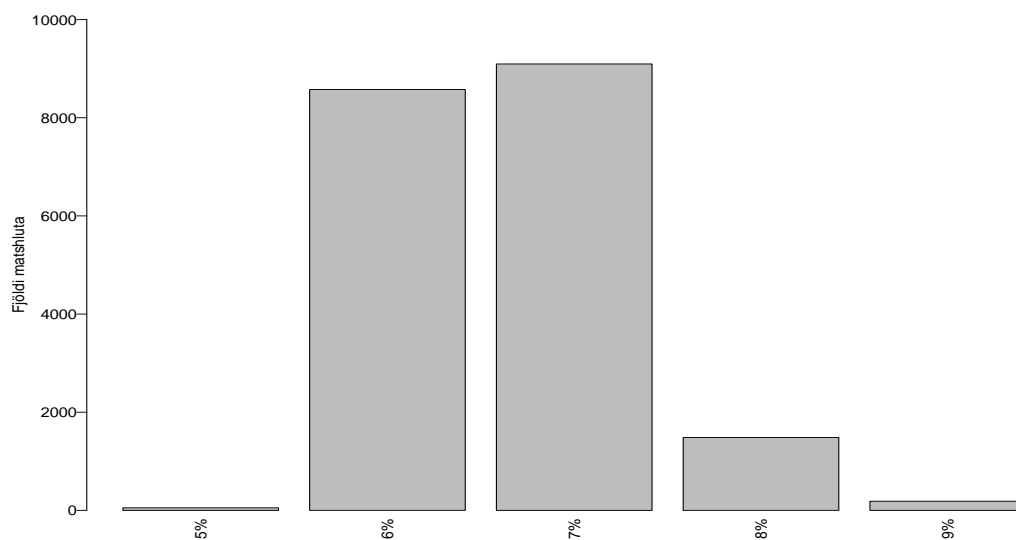
Matshlutar í vélmati hækkuðu að meðaltali um 5,9%. Á 17. , 18. og 19. mynd má síðan sjá hvernig endurstofnverð hækkar hjá hverju líkani fyrir sig.



Mynd 17: Breyting milli ára á endurstofnverði fjölbýlishúsa í vélmati og á matsstigi 7 eða 8.



Mynd 18: Breyting milli ára á endurstofnverði einbýlishúsa í vélmati og á matsstigi 7 eða 8.



Mynd 19: Breyting milli ára á endurstofnverði bílskúra í vélmati og á matsstigi 7 eða 8.

Fjölbýlishús á matsstigi 7 eða 8, í vélmati, voru alls 8.563 talsins og hækkuðu að meðaltali um 5,8%. Einbýlishús voru alls 41.690 og hækkuðu að meðaltali um 5,6%. Loks var fjöldi bílskúra 19.423 og þeir hækkuðu að meðaltali um 6,7%.

6.1.3 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 meðalhækkunir reiknaðra endurstofnverða. Út frá meðaltals- og summuhækkunum í kostnaðarmati hjá húsnæði öðru en íbúðarhúsnæði var ákveðið að nota framreiknistuðulinn 1,055 fyrir framreikning endurstofnverða handmatshúsa. Alls voru 48.455 matshlutar á byggingarstigi 7 eða 8 framreiknaðir, en helmingur þeirra voru útihús og restin sumarhús, iðnaðarhús eða verslun/skrifstofa.

A Frumþáttaverð

Í 20. töflu má sjá alla frumþætti í kostnaðarmati. Númer vinnuliða byrjar á 1, vélaliða á 2 og efnisliða á 3.

Tafla 20: Frumþáttaverð á verðlagi í janúar 2017

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
1100100	Útseld vinna vélstjóra með VSK (stj. jarðvinnuvéla)	klst	5.177
1100150	Útseld vinna verkamanna	klst	4.932
1100151	Útseld vinna verkamanna	klst	4.932
1100160	Útseld vinna verkamanna	klst	4.932
1100161	Útseld vinna verkamanna	klst	4.932
1100164	Útseld vinna verkamanna	klst	4.932
1100200	Útseld vinna húsasmiða	klst	6.826
1100202	Útseld vinna húsasmiða	klst	6.826
1100401	Útseld vinna rafvirkja	klst	7.168
1100402	Útseld vinna rafvirkja	klst	7.168
1100450	Útseld vinna blikksmiða	klst	6.826
1100452	Útseld vinna blikksmiða	klst	6.826
1100455	Útseld vinna járnsmiða á byggingarstað	klst	6.826
1100457	Útseld vinna járnsmiða á byggingarstað	klst	6.826
1100460	Útseld vinna blikksmiða 1	klst	6.826
1100461	Útseld vinna blikksmiða 2	klst	6.826
1100550	Útseld verkstæðisvinna (trésm.)	klst	6.826
1100555	Útseld verkstæðisvinna járnsmiða	klst	6.826
1100601	Eftirlit	heild	10.239.600
1200050	Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur	mæliein	2.353
1200051	Útseld mælieining húsasmiða, tréverk	mæliein	2.353
1200052	Útseld mæliein húsasm,handlang	mæliein	2.353
1200053	Útseld mæliein rif og hreinsun móta	mæliein	2.353
1200060	Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur	mæliein	2.353
1200061	Útseld mælieining húsasmiða, tréverk	mæliein	2.353
1200062	Útseld mælieining húsasmiða, handlang	mæliein	2.353
1200063	Útseld mælieining húsasmiða, rif og hreinsun móta	mæliein	2.353
1200100	Útseld mælieining múrara, múrverk	mæliein	299
1200110	Útseld mælieining múrara, múrverk	mæliein	299
1200112	Útseld mælieining múrara, handlang	mæliein	299
1200150	Útseld mælieining málara	mæliein	1.395
1200160	Útseld mælieining málara	mæliein	1.395
1200200	Útseld mælieining pípulagningamanna	mæliein	1.255

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
1200210	Útseld mælieining pípulagningamanna	mæliein	1.255
1200250	Útseld mælieining rafvirkja	mæliein	1.849
1200260	Útseld mælieining rafvirkja	mæliein	1.849
1200310	Útseld mælieining veggfóðrara	mæliein	2.870
2000010	Ýta D7E48A, 160 hö	klst	20.368
2050001	Veghefill CAT 12F/12G m/söluskatti	klst	19.279
2100502	Traktorsgröfur, vökvakn 4x4 ca 8 tonn	klst	9.817
2100600	Bröyt gröfur X-2	klst	10.349
2200010	Bílkranir 15 tonn	klst	13.215
2200020	Bílkranir 30 tonn	klst	31.998
2300005	Vörubifreiðar 10-13 tonn dagtaxti	klst	13.744
2300104	Dráttarbíll m. tveim flutn vögnum 30 tonna	klst	20.728
2300201	Sendibíllar dagtaxti, atv. hús	heild	396.812
2300301	Fólksbifreiðar, atv. hús	heild	569.294
2400101	Vibrokefli (dregid) 580 kg	klst	3.515
2400500	Steypudæla	klst	23.368
2800120	Leiga á byggingamótum loftamót	m ²	1.419
2800130	Leiga á byggingamótum stigamót	m ²	1.419
2800601	Vinnuskúr 30 m ²	m ² xmann	995
2800701	Verkfærageymsla 15 m ²	m ² xmann	442
2800751	Verkfæri sérst athugun, atv hús	heild	967.669
3005010	Byggingatimbur Fura 25 x 100mm	m	241
3005011	Byggingatimbur Fura 25 x 125mm	m	337
3005012	Byggingatimbur Fura 25 x 150mm	m	362
3005029	Byggingatimbur, þakviður 50x100	m	390
3005030	Byggingatimbur Fura 50 x 100mm	m	390
3005032	Byggingatimbur Fura 50 x 150mm	m	539
3005034	Byggingatimbur Fura 50 x 200mm	m	714
3006011	Húspurrt timbur Fura 25 x 125mm	m	337
3006025	Húspurrt timbur Fura 38 x 100mm	m	490
3006030	Húspurrt timbur Fura 50 x 100mm	m	619
3006032	Húspurrt timbur Fura 50 x 150mm	m	969
3006125	Húspurrt timbur Hefluð fura 21 x 45mm	m	106
3006136	Húspurrt timbur Hefluð fura 34 x 45mm	m	145
3006137	Húspurrt timbur Hefluð fura 34 x 70mm	m	220
3006138	Húspurrt timbur Hefluð fura 34 x 95mm	m	335
3006145	Húspurrt timbur Hefluð fura 45 x 45mm	m	170
3006146	Húspurrt timbur Hefluð fura 45 x 70mm	m	275
3006147	Húspurrt timbur Hefluð fura 45 x 95mm	m	360

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3006149	Húsburrð timbur Hefluð fura 45 x 120mm (2x5)	m	395
3006210	Fúavarið timbur A-vörn, Hefluð fura 22 x 95mm	m	194
3006216	Fúavarið timbur A-vörn, Hefluð fura 34 x 95mm	m	261
3006220	Fúavarið timbur A-vörn, Hefluð fura 95 x 95mm	m	715
3007030	Smíðaviður Fura 50 x 100mm	m	968
3007031	Smíðaviður Fura 50 x 125mm	m	1.048
3007032	Smíðaviður Fura 50 x 150mm	m	1.130
3007041	Smíðaviður Fura 63 x 125mm	m	1.452
3007051	Smíðaviður Fura 75 x 125mm	m	1.729
3008010	Smíðaviður Þurrkaður Oregon Pine 50 x 125mm	m	2.717
3008015	Smíðaviður Þurrkaður Oregon Pine 63 x 125mm	m	3.423
3008022	Smíðaviður Þurrkaður Oregon Pine 75 x 150mm	m	4.890
3008040	Smíðaviður Þurrkaður Oregon Pine	fet3	12.308
3008190	Spónn, beyki	m2	876
3008290	Spónn, eik	m2	983
3010013	Límtrébitar 65 x 200mm	m	5.101
3010031	Límtrébitar 90 x 300mm	m	10.114
3010048	Límtrébitar 115 x 200mm	m	8.205
3010093	Límtrébitar 140 x 500mm	m	23.801
3015004	Venjulegar spónaplötur Þykkt 10mm	m2	714
3015006	Venjulegar spónaplötur Þykkt 12mm	m2	856
3015008	Venjulegar spónaplötur Þykkt 16mm	m2	1.142
3015016	Venjulegar spónaplötur Þykkt 22mm	m2	2.160
3015106	Rakaþolnar spónaplötur Þykkt 12mm	m2	1.680
3015108	Rakaþolnar spónaplötur Þykkt 16mm	m2	2.210
3015114	Rakaþolnar spónaplötur Þykkt 22mm	m2	2.909
3015222	Eldtefjandi spónaplötur, A efni Fl-1, 12mm	m2	3.776
3015411	Spónalgðar spónaplötur Eik	m2	3.247
3015510	Nótaðar spónaplötur 12m, 60 x 253sm	m2	1.259
3015512	Nótaðar spónaplötur 16mm, 60 x 253sm	m2	1.790
3015516	Nótaðar spónaplötur, rakaþolnar, 12mm, 60 x 253sm	m2	1.755
3015518	Nótaðar spónaplötur, rakaþolnar, 16mm, 60 x 253sm	m2	2.657
3016109	Sléttur vatnsþolinn birkekrossviður þykkt 9,0mm	m2	2.372
3016410	Rásaður vatnsþ. krossviður Oregon Pine þykkt 9mm	m2	3.559
3016412	Rásaður vatnsþ. krossviður Oregon Pine þykkt 12 m	m2	4.197
3017006	Trétextplötur þykkt 12mm	m2	1.050
3017007	Trétextplötur þykkt 12mm, tjörusodið	m2	1.050
3017121	Harðtextplötur - MDF 12mm	m2	1.689
3017151	Harðtex nótaðar loftaplötur, 11mm, 60 x 120sm	m2	2.390

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3017156	Harðtex nót loftapl Antik hvít, 11mm, 60 x 120sm	m2	2.759
3017201	Hálmsementsplötur 25mm, Heraklith 50 x 200	m2	3.595
3017303	Gipsplötur þykkt 13mm	m2	642
3017510	Harðplastplötur	m2	3.138
3017610	Herakustikplötur, þykkt 25mm, stærð 50 x 100	m2	3.883
3020105	Spónlagðar eikarþiljur, B=22,5sm	m2	4.930
3020122	Spónlagðar eikarþiljur, 21 x 250	m2	4.930
3020235	Parkett Beyki Natur, spónlagt	m2	6.596
3020305	Gólfborð Fura, 20 mm	m2	5.195
3040105	Gluggagrindur Fura	m	829
3040115	Gluggakarmar Fura ÍST - 20, 58 x 115mm	m	1.340
3040130	Gluggapóstar ÍST - 20, 68 x 105mm	m	1.483
3040145	Glerlistar Fura 20 x 30mm	m	510
3040146	Glerlistar Fura 17 x 17mm	m	415
3040550	Þakgluggi Velux GL-N9 55 x 78sm	stk	77.090
3040590	Reykgluggar m/umgj. og opnunarcyliner	stk	235.372
3042005	Gluggalamir messing, 4 gluggahorn	sett	3.981
3042020	Gluggalamir f/gluggagrindur Ísl hornalamir	par	3.981
3042110	Stormjárn ASSA Krómað stál, algeng gerd	stk	3.590
3045000	Einfalt gler 5mm	m2	6.300
3045903	Gler tvöfalt i opnanleg fög 84 x 75sm	stk	9.319
3045920	Gler tvöfalt fastar rúður 113 x 112sm	stk	18.721
3050028	Spónlagðar innihurðir,90sm, harðvkarm læsanl	stk	132.975
3050032	Innihurðaspjöld með úrtaki Harðtex B=800	stk	11.900
3050036	Innihurðaspjöld m. úrtaki Spónl Beyki B=800mm	stk	27.215
3050040	Innihurðir Karmur Fura 120 mm	sett	12.990
3050041	Innihurðir Karmur Spónlagður 95 mm	sett	20.685
3050045	Þröskuldar f. innihurðir HarðviðurLakkaður	stk	2.959
3050049	Sóplistar Harðviður 0,6-1 m 14 x 18 mm	stk	1.590
3050066	Karmlistar úr furu 6,5sm breiðir	m	822
3075077	Glerullarhólkar. Þvermál 17mm (3/8)	m	812
3075102	Steinull, léttull, þykkt 75 mm 22kg/m3	m2	915
3075103	Steinull, léttull, þykkt 100 mm 22kg/m3	m2	953
3075104	Steinull, léttull, þykkt 125 mm 22kg/m3	m2	1.559
3075105	Steinull ísl þ150mm þ23kg/m3	m2	1.408
3075110	Steinull þykkt 50mm 33kg/m3	m2	566
3075111	Steinull, þéttullarplötur 75 mm 30kg/m3	m2	839
3075112	Steinull þykkt 100mm 33kg/m3	m2	1.128
3075113	Steinull, þéttullarplötur 125 mm 30kg/m3	m2	1.367

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3075114	Steinull, þéttullarplötur 150 mm 30kg/m ³	m ²	1.661
3075120	Steinull, þakull, 180 mm, 30 kg/m ³	m ²	1.909
3075160	Steinull, Plata 100, 25 mm, 100 kg/m ³ , 60 x 90 sm	m ²	499
3075161	Steinull, Plata 100, 50 mm, 100 kg/m ³ , 60 x 90 sm	m ²	1.010
3075180	Steinull vindplata 25 mm, 70 kg/m ³ , 56 x 120 sm	m ²	1.453
3075210	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m ³ Þykkt 25mm	m ²	564
3075211	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m ³ Þykkt 50mm	m ²	1.070
3075212	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m ³ Þykkt 63mm	m ²	1.348
3075213	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m ³ Þykkt 75mm	m ²	1.590
3075214	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m ³ Þykkt 100mm	m ²	2.020
3075220	Einangrunarplast 25 kg/m ³ þykkt 50mm	m ²	1.063
3075221	Einangrunarplast 25 kg/m ³ þykkt 75mm	m ²	1.588
3077005	Pakpappi B=1m,L=20m,10-20 pam,(B-þykkt ísl)	rúlla	10.302
3077006	Pakpappi br. 1,25 m Ísl	rúlla	10.302
3077020	Veggpappi ÍSL br 1,25 m	m ²	311
3077106	Byggingaplast þ=0,20mm 2 x 50m	m ²	223
3077110	Polplast 0.20 mm	m ²	223
3077502	Parkett undirlegg, svampur 3mm	m ²	995
3078001	Sökkuldúkur 1x20m	m ²	1.080
3080125	Saumur, svartur m/haus, 2 1/2	kg	583
3080126	Saumur, svartur m/haus, 3	kg	583
3080145	Pappasaumur, galv.	kg	2.086
3080148	Þaksaumur, galv, riflaður 2,5 kg/pk	pakki	3.754
3080230	Tréskrúfur, stál, flatur undirsink haus 5x70	stk	6
3080236	Tréskrúfur Stál, flatur undirs haus 6x70mm	stk	10
3080239	Tréskrúfur Stál, flatur undirs haus 6x100mm	stk	12
3080250	Tréskrúfur Kopar 4x30mm	stk	18
3080252	Tréskrúfur Kopar 4x40mm	stk	16
3080292	Skrúfur kopar, kúptur haus, 3,5x40mm, 200stk/pk	pakki	3.000
3080315	Borðaboltar Galvclass 3,6 - 4,6 M12x200mm, ró/s	stk	206
3080322	Múrboltar Jafnbola Galv með ró 8x90mm	stk	216
3080324	Múrboltar Jafnbola Galv með ró 10x110mm	stk	256
3080326	Múrboltar Jafnbola Galv með ró 12x100mm	stk	414
3080330	Múrboltar, 10 x 165 mm, galv	stk	345
3080344	Stálboltar Galv class 8,8 10x50mm ró/2skinn	stk	272
3080353	Stálboltar Galv class 8,8 12x150mm ró/2skinn	stk	473
3080360	Galvborðaboltar 12mm (1/2) L=300 mm	stk	391
3080415	Einangrunarfestingar, Plastdyflur, 10 x 90 mm	stk	66
3080416	Einangrunarfestingar, Plastdyflur, 10 x 110 mm	stk	76

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3080515	BMF Bjálskór U-51x105mm	stk	395
3080516	Bjálskór 51x195 mm	stk	565
3080520	BMF Vinklar 90 gráður L=90x90m, m styrkingu	stk	199
3080525	BMF Vinklar 40390 B=40 P=3,0 L=93x93mm	stk	195
3080526	BMF Vinklar 90265 B=90 P=2,0 L=67x67mm	stk	295
3080536	BMF Múranker 600	stk	895
3080541	BMF Vindbönd 40x2,0mm 50m í rúllu	rúlla	25.985
3080555	BMF Gataplötur 140x200x1,5 mm	stk	450
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	1.495
3082501	Glerisetningarlistar 3x9m, úr gúmmi	m	69
3082503	Glerisetningarlistar 5x10mm úr gúmmi	m	89
3082530	Gluggaþettlisti, Slottlisti 14 mm typ L	m	295
3084001	Sökkulasfalt	kg	1.147
3101010	Sléttstál galv 063 mm, fr Vírnet	m2	3.112
3101310	Garðastál GS20 Lituð plasth/Nbr=1m/p=0,7mm	m	5.523
3101311	Garðastál GS20 ólitað/álsinkv/Nbr=1m/p=0,7mm	m	2.894
3101324	Garðastál Gluggastyki 652/Plasthúðað/L=3,15m	m	2.256
3101330	Garðastál Sökkullisti670/Plasthúðaður/L=3,15m	m	1.322
3101333	Garðastál Kjöljárn 501 plasthúðað /L315m	m	3.314
3101336	Garðastál Vindskeid 524/Plasth/L=3,15m	m	1.322
3103020	Plötukl Steni-bergmulningur,hvítur 119x279,5sm	m2	9.290
3161100	Eldhúsinnrétting í Rb einbýlishús	heild	957.494
3162002	Svefnhskápur 3,2x2,5m,spónlskúffur ofl	heild	450.873
3200110	Pússningasandur	tunna	325
3200112	Pússningasandur, verð á bygg stað	tunna	325
3200115	Sandur þveginn	tunna	93
3200205	Möl með kornastærð 25-65mm völusteinn	tunna	397
3200210	Uppfylling, Bögglaberg, komið á bíl í námu.	tunna	50
3200232	Uppfyllingarefni, grús	tunna	135
3200240	Uppfylling, hraun, á ábyggingastað	tunna	267
3200310	Marmara mulningur á vegg	tonn	103.250
3205007	Steinsteypa Portlandsement, S-160	m3	31.879
3205009	Steinsteypa Portlandsement, C-20	m3	34.854
3205010	Steinsteypa Portlandsement, C-25	m3	36.958
3205012	Steinsteypa Portlandsement, C-30	m3	40.139

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3205102	Sekkjað Portlandsement, 50 kg poki	poki	2.795
3205150	Kalk í pússningu í pokum	kg	150
3205155	Múrméla 25 kg	poki	2.160
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
3205302	Kalt asfalt	ltr	1.409
3205315	Thoroseal akryl íblöndunarefni	ltr	1.774
3206007	Milliveggjaplötur Stærð 50x50x7sm	stk	837
3206010	Milliveggjaplötur Stærð 50x50x10sm	stk	1.095
3206022	Milliveggjaplötur gjall 50x50x7 sm	stk	837
3206105	Steinsteyptar hellur Stærð 50x50x5sm	stk	1.313
3206111	Steinsteyptar hellur Stærð 40x20x5sm	stk	378
3210012	Slétt stál ST-37, 10mm	kg	140
3210020	Kambstál KS-40, suðuhæft, 8mm	kg	140
3210022	Kambstál KS-40, suðuhæft, 10mm	kg	113
3210024	Kambstál KS-40, suðuhæft, 12mm	kg	113
3210202	Ryðfrítt slípaðstál AISI 304 10 mm	kg	632
3210310	Strengjastál	kg	249
3215005	Múrhúðunarnet, hæsanet í heilum rúllum	m2	280
3215040	Réttskeiðar, fura 1/3x3	m	145
3230900	Veggflísar, 10x20 og 15x20sm, sléttar	m2	2.715
3230901	Gólfplísar leirflísar 10x20 cm	m2	5.996
3300001	PVC Skolprör Þvermál 100mm	m	1.057
3300002	PVC Skolprör Þvermál 150mm	m	1.943
3300020	PVC Beygjur 100mm, 45gráður	stk	495
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 ójárn bent rör, 100mm	m	2.360
3300211	Steinsteypt ójárn bent rör, 150mm	m	3.440
3300213	Steinsteypt ójárn bent rör, 200mm L=100	m	4.357
3300220	Steinsteyptar beygjur 100mm, 45 gráður	stk	2.370
3300222	Steinsteyptar beygjur 150mm, 45 gráður	stk	2.114
3300224	Steinsteyptar beygjur 200mm, 45 gráður	stk	3.984
3300230	Steinsteyptar greinar 100/100mm, 45 gráður	stk	6.501

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3300234	Steinsteyptar greinar 150/150mm, 45 gráður	stk	7.481
3300240	Steinsteyptar greinar 200/200mm, 45 gráður	stk	13.210
3300250	Gúmmíhringir fyrir 100mm pípu	stk	615
3300252	Gúmmíhringir fyrir 150mm pípu	stk	732
3300254	Gúmmíhringir fyrir 200mm pípu	stk	936
3300296	Steyptur brunnur, þverm100 cm, dýpt 22 m m/loki	stk	159.179
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	988
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	615
3302610	Hitapólin plaströr, 20mm	m	363
3302620	Hitapólin plaströr, 25mm	m	434
3302710	Gólfniðurfall með vatnslás og rist 50mm	stk	11.995
3302712	Gólfniðurfall 6 Bollavatnslás álsteypa"	stk	18.249
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	Ófnloki Dannfoss, lokahús RA-N 10	stk	6.223
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	1.304
3307015	Þakrennubönd, galv. járn, sívöl, þ=125mm	stk	978
3310010	Hitablásari BH 73/3	stk	261.248
3310011	Hitablásari BH 61/3	stk	240.631
3310020	Hraðastillir f hitablásara 2296AG	stk	16.698
3310191	Ofnar skv. sérstakri athugun	stk	820.948
3310210	Rafmagns þilofnar Telco 400W 86x150x335	stk	21.260
3310215	Rafmagns þilofnar Telco 800 wött, 86x150x600mm	stk	22.580
3310220	Rafmagns þilofnar Telco 1200 wött, 86x150x865m	stk	24.500
3310225	Rafmagns þilofnar Telco 1600 wött 86x150x1130m	stk	26.980
3315010	Ólitað vatnssalerni með kassa og setu	stk	41.850
3315020	Litað vatnssalerni með kassa og setu	stk	98.990

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3315210	Ólituð handlaug ca. 600x450mm	stk	29.695
3315220	Lituð handlaug ca. 600x450mm	stk	39.495
3315310	Ólitað baðkar úr stáli, ca. 730x1700mm	stk	62.195
3315322	Litað baðkar úr stáli, með sv. ca. 700x1680mm	stk	128.390
3315330	Botnstykki í baðker, með lyftitappa	stk	11.822
3315410	Ólitaður sturtubotn úr stáli, 800x800mm	stk	31.395
3315420	Litaður sturtubotn úr stáli, 800x800m	stk	45.124
3315508	Eldhúsvaskur úr stáli, tvöfaldur	stk	34.795
3315510	Einfaldur eldhúsvaskur með borði úr stáli	stk	21.985
3315511	Einf eldhvaskur án borðs, úr stáli	stk	19.795
3315610	Skolvaskur úr stáli	stk	36.595
3315620	Skolvaskur úr plasti	stk	9.985
3315701	Þvagskálar á vegg	stk	52.395
3317110	Blöndunartæki fyrir handlaugar	stk	23.995
3317115	Blöndunartæki fyrir baðkór	stk	39.495
3317120	Blöndunartæki fyrir sturtur	stk	47.995
3317125	Blöndunartæki fyrir eldhúsvask	stk	32.995
3317210	Þvagskálabyssa	stk	27.995
3322010	Forhitari ALFA LAVAL M6 seria 1, Plötufjöldi 11	stk	284.937
3330020	Brunaslanga í kassa með slöngustút (25 m)	stk	122.912
3400110	Rafmagnsrör, 16mm plast	m	86
3400210	Rofa- og tengladósir í múr 1-3st	stk	345
3400310	Rafmagnsvír 1,5q	m	50
3400312	Rafmagnsvír 40q	m	175
3400320	Rafmagnsvír 2x0,6 q	m	85
3400351	Strengur 3x1,5q	m	275
3400358	Strengur 5x2,5q	m	795
3400363	Strengur 5x4 q	m	1.595
3400381	Lausataugar 3x1,5 q	m	445
3400412	Lekastraumsrofar 4x100 A	stk	29.726
3400431	Sjálfvör 3x16 A	stk	4.495
3400508	Tenglar 16 A 3f utaná l	stk	4.389
3400630	Töflukassi með öllu (einbýlishús)	stk	81.448
3400640	Tengikassar 0,2 mm ² með hlíf	stk	12.009
3405001	Eldavél skv. sérstakri athugun	stk	122.894
3420001	Loftnetsstrengur	m	92
3420005	Mastur fyrir loftnet	stk	21.375
3420010	Sjónvarpsgreiða 6 element	stk	20.868
3420015	Magnari fyrir sjónvarp	stk	43.886

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3420020	Loftnetstenglar án loks	stk	1.975
3420025	Útvarpsloftnet	stk	17.003
3425005	Afriðill f/dyrasíma	stk	5.995
3425010	Dyrasími Útstöð fyrir(10 íb)	stk	59.072
3425015	Dyrasími innistöð, algeng gerð	stk	37.160
3425020	Bjölluhnappur	stk	7.726
3500004	Galvaniseraðar blikkplötur þ=0,6 mm	kg	336
3500005	Galvaniseraðar blikkplötur BG Þ=0,5-2,5mm	kg	266
3500015	Svartar járnplötur, Þ=0,5 - 3,0mm	kg	198
3500020	Ryðfríar stálplötur, Þ=0,5 - 2,0	kg	865
3500025	Álplötur, Þ=0,5 - 3,0mm	kg	923
3500030	Eirplötur, Þ=0,5 - 2,0mm	kg	1.500
3500204	Blikkrör, þvermál 200 mm	m	1.456
3500205	Sorprennur úr blikki, sívalar, þvermál=300mm	m	22.314
3500209	Sorprennur úr blikki, sívalar, þvermál=400mm	m	29.752
3506310	Inntaksrist m/vírneti 530x1080	stk	145.724
3508110	Fischbach D 270/E60-4	stk	240.631
3520003	Stálbiti IPE 140mm, Sandblásið og grunnað	m	3.155
3520010	Stálbiti IPE 300mm, Sandblásið og grunnað	m	10.702
3520030	Stálbiti UNP 50mm	m	1.371
3520070	Stálbiti HEB100, sandblásið og grunnað	m	4.343
3520072	Stálbiti HEB140, sandblásið og grunnað	m	7.257
3520077	Stálbiti HEB240, sandblásið og grunnað	m	19.962
3520310	Flatt stangarjárn. Sandblásið og grunnað 6x40mm	m	447
3520450	Vinkiljárn Jafnarma 20x20x3, sandblásið og grun	m	298
3520475	Vinkiljárn Jafnarma 50x50x5, sandblásið og grun	m	863
3520486	Vinkiljárn Jafnarma 70x70x7, sandblásið og grunn	kg	225
3520495	Vinkiljárn Jafnarma 100x100x10, sandblásið og g	m	4.011
3520710	Heildregnar stálpípur 3/4	m	766
3520712	Heildregnar stálpípur 1	m	1.118
3520715	Heildregnar stálpípur 2	m	2.297
3520718	Heildregnar stálpípur 4	m	6.185
3520724	Heildregnar stálpípur 8	m	19.266
3521310	VinkilÁl, 70x70x7 mm	kg	825
3600001	Innimálning plastmálning	ltr	1.760
3600035	Hraunmálning útimálning	ltr	2.340
3600045	Útimálning 4 ltr/dós	ltr	1.810
3600101	Olíumálning 4 lítrar í dós	ltr	2.467
3600111	Olíumálning	ltr	2.173

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3600201	Þakmálning	ltr	1.899
3600301	Gólfmálning	ltr	4.439
3600310	Gólfلاك 4 lítrar í dós	ltr	5.593
3600311	Epoxy gólfلاك	ltr	5.993
3600401	Kjarnalakk	ltr	4.565
3600410	Þellakk Matt	ltr	5.327
3600500	Fúavari Solignum Architectural	ltr	1.849
3600512	Glær viðarvörn, grunnvörn	ltr	1.249
3600915	Spartl	kg	832
3700002	Linoleum gólfdukur For Marmoleum, þ=2,5mm	m2	7.461
3700004	Linoleum gólfdukur For Marmoleum, þ=3,2mm	m2	8.231
3700046	Vinil- eða plastdukur með undirlagi	m2	5.341
3705010	Teppi á stiga og ganga, gerfi efni, ekki álagt	m2	6.552
3705210	Ullarteppi eða ull/gerfiefni á stofu, ekki álagt	m2	12.255
3710010	Veggstrigi	m2	1.073
3720001	Flísalím í brúsum	ltr	567
3720100	Lím á gólfdukur, vatnsþolið	ltr	430
3800100	Malbik Y-12	tonn	19.170
3805100	Dínamít	kg	1.248
3805210	Hvellhettur, tímastilltar	stk	907
3999101	Rafmagn til húsa í byggingu	kwst.	15
3999120	Teikningar	heild	9.443.202
3999555	Festingar, vinklar, rær, skrúfur off	heild	208.672
3999556	Festingar, fylling í raufar off	heild	161.650
3999557	Ýmislegt, saumur off.	heild	165.467
3999571	Ýmislegt í frárennislögn innanhúss	heild	55.405
3999572	Ýmis stjórnæki í hitalögn	heild	237.630
9999998	Annað	kr	1
9999999	Fjármagnskostnaður	%	
20000292	Borvél rafhlöðu	klst	375
20000337	Hjólsög	klst	375
20000423	Pressutöng raf	klst	975
30132813	Smíðaviður þurrk 50x125 mm	m	1.048
30133201	Oregone Pine þurrk 63x125 mm	m	3.365
30134201	Maghony þurrk 63x125 mm kantskorinn	m	3.814
30135409	Burðarviður T1 (C18) 50x150 heflað	m	540
30135412	Burðarviður T1 (C18) 50x225 heflað	m	804
30135415	Burðarviður T1 (C18) 75x225 heflað	m	1.328
30194802	Snittteinn 12x1000mm Heit	stk	631

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
32022450	ÁL/PEX rör 16mm stöng	m	863
32022529	PEX hné 18mm 2.0	stk	1.708
32022589	PEX 12x2mm m/barka blátt	m	832
32022592	PEX 15x2.5mm m/barka rautt	m	863
32022594	PEX 18x2.5mm m/barka rautt	m	1.052
32022597	PEX 25x3.5mm m/barka blátt	m	1.547
32030203	Hornbaðkar án nudds	stk	129.746
32030205	Baðkar m/nuddi	stk	276.400

B Byggingarhlutar

Tafla 21: 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
	Sökkulfætur	m	2
	Sökklar	m ³	2
3.1.1.2.2	Prifalag		
	Prifalag	m ²	2
3.1.1.2.3	Botnplata		
	Botnplata	m ²	3
	Hellur	m ²	5
	Malbik	m ²	5
	Botnplötur	m ³	2
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

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
3.1.2.1.2	Útisúlur		
	Steyptar súlur	m	3
	Stálsúlur	m	3
	Límtréssúlur	m	3
	Límtré bitar	m	3
	Stál bitar	m	3
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

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
	Uppstólað þak	m ²	3
	Kraftsperrur	m	3
	Klæðning ofan á kraftsperrur	m ²	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		
	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		

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
	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
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	Lofklæðning 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

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
3.1.3.4.3	Þakopnun		
	Þakgluggar	stk	4
3.1.3.4.4	Hlífar, þakvörn og öryggisatriði		
	Þakstigar	m	5
	Þakhandrið	m	5
	Blikkklaeddur samlokueiningar á þök	m ²	3
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 grunn	m	2
	Frárennslislagnir inni	m	5
3.2.2	Neysluvatnslagnir og hreinlætistöki		
3.2.2.0.0	Neysluvatnslagnir og hreinlætistöki		
	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

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
	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
	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

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
3.3.7	Loftræsting		
3.3.7.0.0	Loftræstikerfi		
	Loftræsisamstæður	stk	5
	Þakblásarar	stk	5
3.3.8	Lyftur og flutningar		
3.3.8.0.0	Lyftur og flutningskerfi		
	Lyftur	stk	5
	Rúllustigar	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		

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
	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		
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

Tafla 22: 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
3.1.1.2.2	Prifalag	
	Prifalag	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	

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
3.1.2.1	Burðarútveggir og súlur	
3.1.2.1.1	Berandi útveggir	
	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
	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

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
	Timburgrind innveggja (styrkleikaflokkað timbur)	100
	Timburgrind innveggja (IV flokkur)	80
	Timburgrind innveggja (byggingartimbur)	60
	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	

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
3.1.2.4.1	Þakvirki	
	Þaksperrur (Styrkleikaflokkað timbur)	100
	Þaksperrur (IV flokkur)	80
	Þaksperrur (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, Mahogany	50
	Gluggar, gagnvarin fura, Oregon pine	40
	Gluggar, fura	30
	Álúti gluggar	40
	Útihurðir, harðviður, teak, eik, Mahogany	50
	Útihurðir, gagnvarin fura, Oregon pine	40
	Útihurðir, fura	40
	Álúti hurðir	50
	Aksturshurðir, ál/stál	50
	Aksturshurðir, Pine/Mahogany	40
	Aksturshurðir, fura	30
	Bílskúrshurðir, harðviður/ál/stál	50

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
	Bílskúrshurðir, Pine/Mahogany	40
	Bílskúrshurðir, Fura	30
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, rakapólnar, 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

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
	Eldvarnarhurð, stál einföld	50
	Eldvarnarhurð, stál hlerar	50
	Innihurðir, gegnheill viður	40
	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
	Gifspötuklæðning	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
	Golfögn	50
	Epoxy kvarz	30
	Parkett, spónlagt, gegnheilt	20
	Plastparkett, Pergo	20

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
	Vinyldúkur og vinyflísar	15
	Linoleum dúkur	15
	Korkflísar, vinylhúðaðar eða lakkaðar	15
	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
	Vinyldúkur og vinyflísar	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, rakaþolnar, eldtraustar	60
	Gifspötur, venjulegar, harðar	60
	Klæðning timburlofta	40
	Hljóðeinangrunarplötur, Heraklith og Herakustik	40
	Loftatex, málað og plasthúðað	40
	Panel, furupanell, spónlagður panel	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
	Panel, furupanell, spónlagður panel	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

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
3.1.3.3.6	Klæðning botnplötu	
	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
	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
	Panel, furupanel, spónlagður panel	40
	Þiljur, MDF, spónlagðar plötur	40
	Kerfisloft, plötur og skúffur	40
3.1.3.4.3	Þakopnun	
	Þakgluggar	40

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
3.1.3.4.4	Hlífar, þakvörn og öryggisatriði	
	Þakstigar	60
	Þakhandrið	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	

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
3.2.3.0.0	Hitalagnir	
	Arnar	100
	Hitalagnir úr stáli	50
	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	

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
	Loftræsisamstæður	25
	Þakblásarar	20
3.3.8	Lyftur og flutningar	
3.3.8.0.0	Lyftur og flutningskerfi	
	Lyftur	25
	Rúllustigar	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	

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
	Byrði stáltanka	60
	Stigar stáltanka	60
	Mannop stáltanka	60
	Stútar stáltanka	60
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 byggingartíma	
	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. [910/2000](#) og reglugerð um fasteignaskráningu og fasteignamat nr. [406/1978](#) 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 hvernar 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.

E Magntöluformúlur byggingarluta

Fyrir hvern byggingarluta í kostnaðarmati er valin formúla sem reiknar magn hans út frá magntölum í skráningartöflu byggingarinnar sem verið er að meta. Einnig eru nýttar upplýsingar sem skráðar hafa verið í kerfi Þjóðskrár Íslands 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.

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

Brúttórúmmál

Brúttórúmmál er botnflatarmál margfaldað með veginni 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 áætla 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 hjúpflatinum.

Flatarmál berandi plötu

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

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

Rýmum sem eru opin (B- og C-rýmum) er sleppt.

Heildarflatarmál þaks

Heildarflatarmál þaks er heildarhjúpflötur þaks með þakopum að viðbættum þakkanti sem er hugsaður að meðaltali 40 cm breiður, þ.e.

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

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

Flatarmál veggopa í skráningartöflu, fyrir viðkomandi matshluta eða innslegið flatarmál ef það er skráð.

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 áætlað út frá fjölda rýma, fjölda innihurða, nettóflatarmáli og rúmmáli skv. formúlunni

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

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 út frá brúttóflatarmáli innveggja og fjölda innihurða skv. formúlunni

$$\text{Nettóflatarmál innveggja} = \text{Brúttóflatarmál innveggja} - (\text{Fjöldi innihurða} \cdot 1,6)$$

Nettóflatarmál útveggja

Nettóflatarmál útveggja er reiknað út frá brúttóflatarmáli útveggja og flatarmáli veggopa

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

Þakhjúpur

Flatarmál þakhjúps 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 baðherbergja og þvottahúsa

Fjöldi baðherbergja og þvottahúsa er sóttur 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 frádregnu 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

$$\text{Fjöldi votrýma} = \text{Fjöldi eldhúsa} + \text{Fjöldi baðherbergja} + \text{Fjöldi þvottahúsa}$$

Fjöldi hæða

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

Fjöldi svala

Fjöldi svala (S flokkun) er sóttur 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 þakhjúps 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

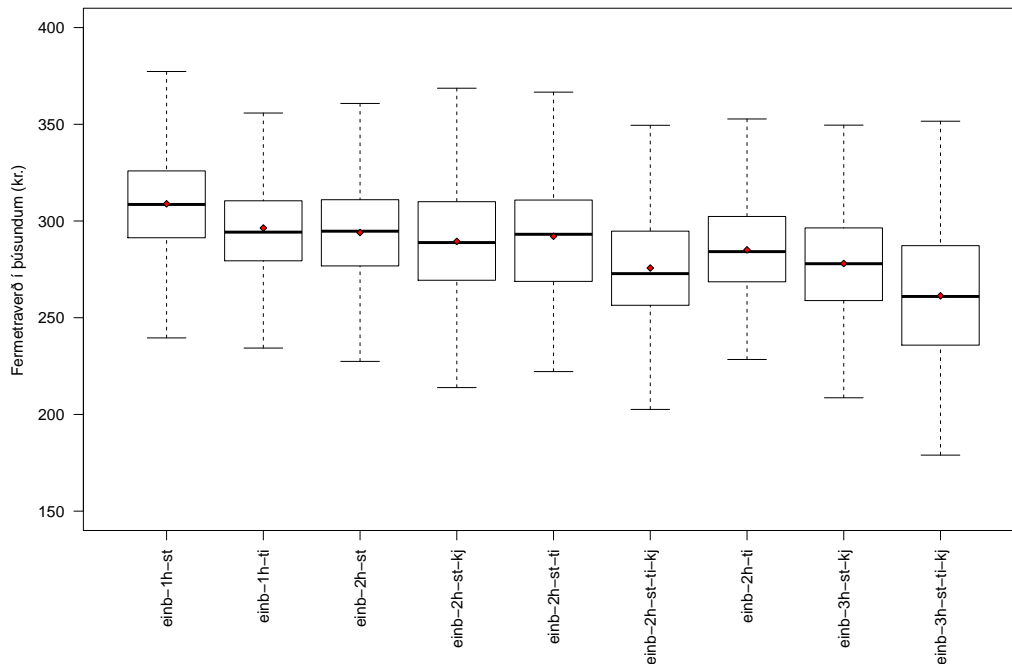
Lagt er saman brúttóflatarmál allra lokaðra rýma (A-rýma) í skráningartöflu fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða matseiningu.

Brúttóflatarmál innveggja allra matseininga auk skilveggja

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

F Meðalfermetraverð

Fermetraverð byggingar í kostnaðarmati er fundið með því að deila í endurstofnverð byggingarinnar með heildarbrúttóflatarmáli hennar. Á 20. mynd má sjá kassarit sem sýnir dreifingu fermetraverðs einbýlishúsa á matsstigi 7-8 eftir fjölda hæða, efni útveggja og hvort kjallari er í húsinu.



Mynd 20: Kassarit sem sýnir fermetraverð mismunandi einbýlishúsa í kostnaðarmati.

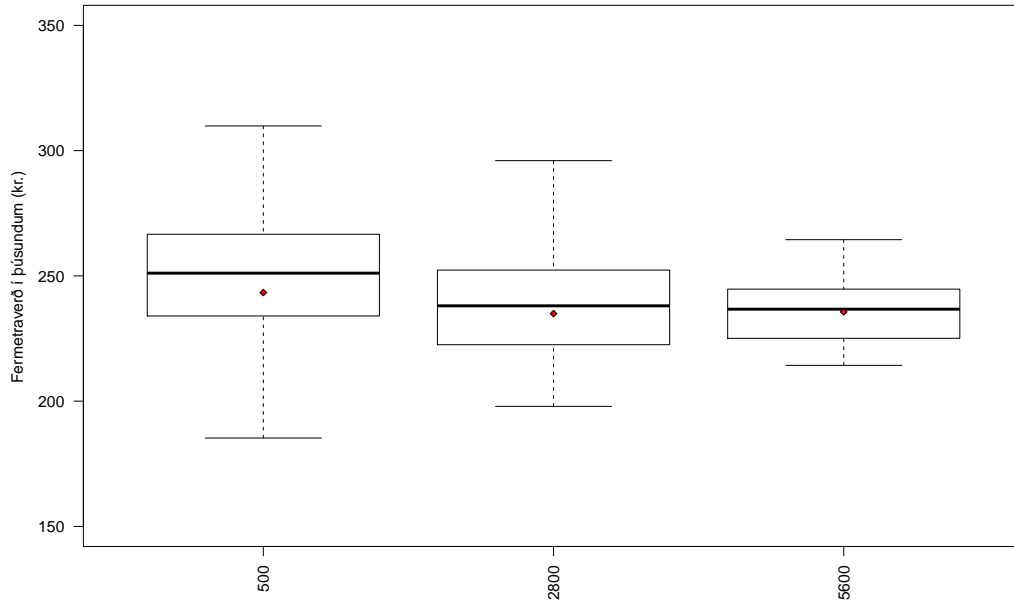
Í 23. töflu má síðan sjá meðalfermetraverð fyrir hvern húsaflokk fyrir sig, en það samsvarar punktunum á kassaritinu.

Tafla 23: Meðalfermetraverð einbýlishúsa

Húsagerð		Meðal-fermetraverð (kr.)
einb-1h-st	Steinsteypt einbýlishús, ein hæð	309.000
einb-1h-ti	Timbur einbýlishús, ein hæð	296.000
einb-2h-st	Steinsteypt einbýlishús, tvær hæðir	294.000
einb-2h-st-kj	Steinsteypt einbýlishús, ein hæð og kjallari	289.000
einb-2h-st-ti	Steinsteypt/timbur einbýlishús, tvær hæðir	292.000
einb-2h-st-ti-kj	Steinsteypt/timbur einbýlishús, ein hæð og kjallari	276.000
einb-2h-ti	Timbur einbýlishús, tvær hæðir	285.000
einb-3h-st-kj	Steinsteypt einbýlishús, tvær hæðir og kjallari	278.000
einb-3h-st-ti-kj	Steinsteypt/timbur einbýlishús, tvær hæðir og kjallari	261.000

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

Á 21. 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).



Mynd 21: Kassarit sem sýnir fermetraverð mismunandi stórra fjölbýlishúsa í kostnaðarmati.

Í 24. töflu má síðan sjá meðalfermetraverð fyrir hvern stærðarflokk fyrir sig, en það samsvorar punktunum á kassaritinu.

Tafla 24: Meðalfermetraverð fjölbýlishúsa

	Húsagerð	Meðal-fermetraverð (kr.)
500	Steinsteypt fjölbýlishús ca. 500 m ²	243.000
2800	Steinsteypt fjölbýlishús ca. 2.800 m ²	235.000
5600	Steinsteypt fjölbýlishús ca. 5.600 m ²	236.000

G Niðurstöður mats (brunabótamat)

Tafla 25: Niðurstöður endurmats brunabótamats (í milljón-
um króna)

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Reykjavík	1.586.281	1.445	706.192	334.388	4.698	25.229	2.658.238
Kópavogur	480.790	747	127.877	51.558	479	4.441	665.891
Seltjarnarnes	70.143		4.023	5.326		107	79.600
Garðabær	245.179	3	43.534	18.327	3.125	808	310.977
Hafnarfjörður	360.911	783	117.664	37.870	2	3.991	521.220
Mosfellsbær	134.742	3.272	17.847	13.660	1.808	2.817	174.146
Kjósarhreppur	3.065	7.618	30	174	3.556	170	14.614
Reykjanesbær	221.095	24	67.368	25.309		8.024	321.819
Grindavík	40.128	2.876	20.284	5.413	85	1.145	69.931
Sandgerði	20.376	183	43.918	2.539	608	4.357	71.980
Garður	20.541		3.911	2.181	15	68	26.715
Vogar	15.431	501	1.798	1.841	660	2.025	22.256
Akranes	94.382		23.870	13.479		1.528	133.260
Skorradalshreppur	851	9.804	87	75	832	71	11.719
Hvalfjarðarsveit	9.105	7.355	36.183	2.111	7.963	410	63.128
Borgarbyggð	47.430	23.012	16.196	12.879	29.351	3.865	132.731
Grundarfjarðarbær	11.254	307	4.942	2.913	1.572	211	21.199
Helgafellssveit	591	260	48	114	1.457	70	2.539
Stykkishólmur	17.265	352	5.852	4.956	85	273	28.783

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Eyja- og Miklaholtshreppur	616	580	799	213	3.488	201	5.898
Snæfellsbær	22.556	1.841	11.661	4.539	4.105	453	45.154
Dalabyggð	6.092	1.511	3.010	3.033	13.772	414	27.833
Bolungarvík	14.020	279	6.518	2.811	436	328	24.392
Ísafjarðarbær	52.598	1.995	21.672	15.265	5.749	1.967	99.246
Reykholahreppur	2.634	1.250	1.137	1.118	4.594	321	11.054
Tálknafjarðahreppur	3.706	146	1.639	956	508	70	7.025
Vesturbyggð	15.493	793	6.451	3.580	4.273	532	31.121
Súðavíkurhreppur	2.449	2.475	1.754	1.464	2.294	76	10.511
Árneshreppur	356	350	536	269	1.570	39	3.119
Kaldrananeshreppur	1.467	218	818	375	1.117	24	4.019
Strandabyggð	5.914	572	2.360	1.748	4.863	447	15.905
Skagafjörður	51.207	3.105	20.649	16.747	29.915	2.551	124.174
Húnaþing vestra	15.817	1.593	6.190	4.018	19.162	1.707	48.488
Blönduós	13.813	411	6.743	5.583	1.939	544	29.032
Skagaströnd	7.304	17	3.419	1.892	128	151	12.912
Skagabyggð	311	107	45	137	3.207		3.809
Húnavatnshreppur	1.382	909	201	1.872	12.999	11.659	29.022
Akrahreppur	1.317	262	19	266	5.102	37	7.004
Akureyri	258.891	2.739	82.560	62.297	695	4.377	411.558
Norðurþing	43.339	1.580	19.120	10.079	9.200	1.150	84.468
Fjallabyggð	34.477	860	15.864	8.101	917	730	60.949
Dalvíkurbyggð	24.690	1.080	9.246	6.781	6.948	1.218	49.963
Eyjafjarðarsveit	12.233	1.248	1.073	1.732	14.081	986	31.353

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Hörgársveit	6.242	917	2.309	1.619	9.806	1.144	22.038
Svalbarðsstrandarhreppur	6.493	1.734	2.055	935	3.424	203	14.844
Grýtubakkahreppur	4.960	590	1.567	1.108	3.051	116	11.392
Skútustaðahreppur	5.082	1.010	4.116	1.742	3.917	2.555	18.421
Tjörneshreppur	497		96	78	1.202	53	1.926
Píngeyjarsveit	10.246	4.997	2.055	4.543	21.560	2.889	46.290
Svalbarðshreppur	405	168	47	177	1.906	109	2.811
Langanesbyggð	6.911	32	4.330	2.093	1.825	122	15.314
Seyðisfjörður	10.721	90	5.235	3.203	429	508	20.186
Fjarðabyggð	65.320	332	32.502	17.906	3.514	1.220	120.794
Vopnafjarðarhreppur	8.911	623	4.797	2.080	4.169	292	20.872
Fljótsdalshreppur	478	45	144	460	1.744	9.525	12.396
Borgarfjarðarhreppur	1.717	182	1.051	386	1.123	60	4.519
Breiðdalshreppur	2.688	176	1.574	969	2.209	148	7.764
Djúpavogshreppur	5.719	126	3.370	1.292	3.367	291	14.165
Fljótsdalshérað	47.625	3.227	15.673	12.164	16.313	2.150	97.152
Hornafjörður	27.227	1.372	18.464	5.437	10.481	915	63.895
Vestmannaeyjar	64.260	275	26.211	12.056	232	1.011	104.044
Sveitarfélagið Árborg	119.651	359	34.094	21.195	3.460	2.559	181.319
Mýrdalshreppur	6.350	759	5.519	1.058	5.811	118	19.615
Skaftárhreppur	4.173	1.800	3.535	1.318	9.816	717	21.369
Ásahreppur	2.417	277	345	77	5.435	21.680	30.231
Rangárþing eystra	18.784	4.900	7.594	5.813	24.008	1.126	62.225
Rangárþing ytra	17.977	8.086	6.830	5.180	18.593	1.764	58.430

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Hrunamannahreppur	8.712	7.207	3.536	2.097	10.029	1.201	32.782
Hveragerði	35.735	61	7.473	7.464	297	1.410	52.440
Ölfus	24.829	1.933	9.401	4.992	10.742	16.861	68.758
Grímsnes- og Grafningshreppur	7.218	56.328	2.100	2.134	7.582	11.539	86.901
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	4.748	2.970	667	1.232	13.037	16.566	39.219
Bláskógabyggð	13.000	36.750	2.932	5.278	16.509	664	75.133
Flóahreppur	3.837	1.065	578	1.765	13.465	458	21.168
Alls	4.515.173	222.857	1.675.308	817.840	436.412	189.568	7.857.171

Allar tölur eru í milljónum króna

H Niðurstöður mats (endurstofnverð)

Tafla 26: Niðurstöður endurmats endurstofnsverðs (í milljón-
um króna)

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Reykjavík	1.797.060	1.784	713.809	390.199	6.062	32.996	2.942.162
Kópavogur	527.759	999	140.311	54.173	601	5.801	729.646
Seltjarnarnes	81.455		4.683	6.397		110	92.645
Garðabær	272.236	12	44.955	20.432	3.416	896	341.946
Hafnarfjörður	397.776	862	139.305	45.087	3	5.295	588.327
Mosfellsbær	156.128	4.341	19.990	14.206	2.269	3.322	200.256
Kjósarhreppur	3.590	9.685	29	206	4.144	245	17.898
Reykjanesbær	250.579	26	89.670	28.729		8.634	377.638
Grindavík	44.934	2.982	22.162	5.609	136	1.800	77.623
Sandgerði	23.210	241	48.412	2.709	646	4.801	80.019
Garður	23.425		9.035	2.475	26	97	35.058
Vogar	17.728	756	2.817	1.887	854	2.724	26.764
Akranes	107.125		30.023	14.361		1.872	153.380
Skorradalshreppur	1.012	11.639	149	83	1.068	94	14.045
Hvalfjarðarsveit	12.561	8.805	41.560	2.212	10.455	635	76.229
Borgarbyggð	54.149	27.357	17.750	14.029	36.935	5.909	156.128
Grundarfjarðarbær	12.836	361	5.557	3.091	1.936	250	24.031
Helgafellssveit	710	313	88	130	1.812	105	3.159
Stykkishólmur	20.022	511	7.004	5.459	123	398	33.516

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Eyja- og Miklaholtshreppur	906	628	846	234	4.446	231	7.292
Snæfellsbær	25.974	2.217	13.698	4.636	5.592	799	52.915
Dalabyggð	7.169	1.894	3.515	3.272	17.695	470	34.016
Bolungarvík	16.240	310	6.370	2.972	526	881	27.299
Ísafjarðarbær	60.848	2.294	24.972	16.333	6.944	2.417	113.809
Reykholahreppur	3.027	1.456	1.229	1.260	5.564	372	12.908
Tálknafjarðahreppur	4.303	177	1.976	1.112	1.550	347	9.464
Vesturbyggð	18.001	932	7.283	3.802	5.200	612	35.832
Súðavíkurhreppur	2.679	2.770	1.909	1.652	2.778	191	11.979
Árneshreppur	402	410	789	297	1.893	68	3.860
Kaldrananeshreppur	1.697	234	879	457	1.335	26	4.628
Strandabyggð	6.817	638	2.634	1.893	5.812	980	18.774
Skagafjörður	58.096	3.470	22.992	18.544	34.559	3.524	141.185
Húnaþing vestra	18.093	1.711	7.017	4.339	23.274	1.755	56.190
Blönduós	15.783	432	7.374	6.095	2.380	633	32.696
Skagaströnd	8.389	17	3.830	2.050	157	167	14.610
Skagabyggð	361	112	53	151	3.802		4.479
Húnavatnshreppur	1.637	963	233	2.126	15.657	12.410	33.027
Akrahreppur	1.519	303	20	292	5.848	43	8.024
Akureyri	289.212	2.623	90.037	66.369	804	4.932	453.977
Norðurþing	49.622	1.770	21.691	11.009	10.988	1.335	96.414
Fjallabyggð	40.350	911	17.504	8.793	1.195	851	69.604
Dalvíkurbyggð	28.149	1.137	9.950	7.192	8.056	1.398	55.881
Eyjafjarðarsveit	13.695	1.329	1.195	2.350	16.623	1.092	36.284

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Hörgársveit	7.129	1.009	2.544	1.863	11.717	1.283	25.544
Svalbarðsstrandarhreppur	7.159	1.846	2.190	952	3.892	244	16.285
Grýtubakkahreppur	5.620	670	1.766	1.149	3.672	131	13.008
Skútustaðahreppur	5.768	1.119	4.308	1.878	4.628	2.892	20.593
Tjörneshreppur	579		95	82	1.398	49	2.203
Píngeyjarsveit	12.798	5.568	2.260	5.163	25.612	7.764	59.166
Svalbarðshreppur	456	174	50	191	2.298	114	3.283
Langanesbyggð	7.945	35	4.970	2.233	2.217	141	17.541
Seyðisfjörður	12.537	92	8.049	3.484	522	889	25.573
Fjarðabyggð	74.293	363	139.880	19.506	4.142	1.429	239.614
Vopnafjarðarhreppur	10.316	643	5.314	2.271	4.636	444	23.624
Fljótsdalshreppur	542	47	140	451	2.138	9.346	12.663
Borgarfjarðarhreppur	2.038	200	1.123	414	1.389	76	5.240
Breiðdalshreppur	3.130	189	1.745	975	2.598	154	8.791
Djúpavogshreppur	6.581	129	3.325	1.364	4.044	293	15.735
Fljótsdalshérað	52.627	3.419	16.571	12.782	19.884	2.898	108.180
Hornafjörður	30.819	1.458	19.016	6.023	12.214	1.021	70.552
Vestmannaeyjar	73.657	316	29.841	12.772	272	1.250	118.108
Sveitarfélagið Árborg	135.132	421	37.410	22.619	4.074	2.863	202.519
Mýrdalshreppur	7.340	820	6.032	1.152	7.229	144	22.718
Skaftárhreppur	4.777	2.121	3.755	1.436	12.207	804	25.108
Ásahreppur	2.854	318	347	88	6.230	25.356	35.192
Rangárþing eystra	21.480	5.737	8.574	6.477	29.991	1.396	73.656
Rangárþing ytra	20.586	9.996	8.995	5.584	22.405	2.187	69.753

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Hrunamannahreppur	9.881	8.488	4.635	2.262	12.105	1.409	38.779
Hveragerði	39.614	70	8.323	8.044	331	1.638	58.020
Ölfus	28.612	2.133	11.570	5.140	12.552	17.600	77.607
Grímsnes- og Grafningshreppur	7.924	65.826	2.308	2.324	8.838	12.769	99.989
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	5.440	3.516	729	1.329	15.196	18.716	44.927
Bláskógabyggð	15.290	41.988	3.515	5.776	19.788	766	87.128
Flóahreppur	4.670	1.336	837	1.943	16.606	642	26.034
Alls	5.094.861	259.456	1.925.522	916.431	527.991	228.224	8.952.751

Allar tölur eru í milljónum króna

I Niðurstöður mats (afskrifað endurstofnverð)

Tafla 27: Niðurstöður endurmats afskrifaðs endurstofnsverðs
(í milljónum króna)

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Reykjavík	1.478.044	1.365	587.171	321.156	4.892	27.338	2.420.142
Kópavogur	453.281	794	122.128	46.385	485	5.150	628.223
Seltjarnarnes	67.545		3.840	5.102		94	76.581
Garðabær	234.421	8	39.583	17.649	2.714	726	295.100
Hafnarfjörður	338.251	700	106.246	38.109	1	4.593	487.900
Mosfellsbær	134.829	3.578	17.497	12.136	1.835	2.761	172.636
Kjósarhreppur	3.104	8.118	27	155	3.133	204	14.740
Reykjanesbær	208.076	21	73.702	23.879		7.056	312.733
Grindavík	37.361	2.527	18.083	4.898	102	1.512	64.482
Sandgerði	19.152	204	41.411	2.263	483	3.996	67.509
Garður	19.416		8.114	2.083	20	77	29.708
Vogar	14.902	642	2.346	1.621	608	2.393	22.512
Akranes	88.669		24.371	11.801		1.567	126.408
Skorradalshreppur	855	9.907	111	62	756	75	11.765
Hvalfjarðarsveit	9.968	7.495	35.455	1.849	7.594	456	62.816
Borgarbyggð	45.000	23.054	14.663	11.382	25.882	4.699	124.680
Grundarfjarðarbær	10.517	304	4.466	2.553	1.359	196	19.396
Helgafellssveit	591	269	70	98	1.289	79	2.396
Stykkishólmur	16.250	457	5.753	4.452	82	326	27.319

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Eyja- og Miklaholtshreppur	787	520	722	186	3.268	182	5.664
Snæfellsbær	20.820	1.879	11.459	3.686	4.162	664	42.670
Dalabyggð	5.684	1.599	2.809	2.649	12.449	349	25.539
Bolungarvík	12.994	242	5.017	2.431	353	661	21.698
Ísafjarðarbær	48.419	1.864	19.911	13.017	4.955	1.919	90.087
Reykhólahreppur	2.443	1.170	1.001	1.017	4.003	292	9.926
Tálknafjarðarhreppur	3.455	150	1.551	896	1.375	234	7.661
Vesturbyggð	14.213	764	5.828	3.003	3.639	478	27.925
Súðavíkurhreppur	2.281	2.240	1.557	1.312	1.954	147	9.492
Árneshreppur	325	314	555	234	1.349	31	2.808
Kaldrananeshreppur	1.358	191	712	373	956	21	3.610
Strandabyggð	5.470	532	2.094	1.527	4.059	747	14.430
Skagafjörður	47.242	2.938	18.807	14.872	26.328	2.858	113.047
Húnaþing vestra	14.530	1.429	5.643	3.506	16.423	1.489	43.019
Blönduós	12.649	371	5.928	4.893	1.681	521	26.044
Skagaströnd	6.676	15	2.970	1.659	115	136	11.571
Skagabyggð	276	94	37	119	2.700		3.226
Húnavatnshreppur	1.278	812	198	1.628	11.140	10.183	25.239
Akrahreppur	1.233	264	16	227	4.431	31	6.202
Akureyri	239.598	2.438	73.744	55.476	626	4.065	375.948
Norðurþing	39.810	1.488	17.782	8.786	7.944	1.024	76.834
Fjallabyggð	31.559	772	13.732	7.084	894	678	54.719
Dalvíkurbyggð	22.654	980	8.032	5.912	5.899	1.148	44.624
Eyjafjarðarsveit	11.450	1.120	1.025	1.773	12.084	891	28.343

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Hörgársveit	5.726	851	2.054	1.470	8.456	1.017	19.574
Svalbarðsstrandarhreppur	5.985	1.608	1.808	819	2.967	157	13.343
Grýtubakkahreppur	4.516	580	1.399	948	2.806	97	10.345
Skútustaðahreppur	4.652	966	3.618	1.548	3.390	2.275	16.448
Tjörneshreppur	450		85	68	1.029	47	1.679
Píngeyjarsveit	10.819	4.775	1.879	3.987	18.460	5.794	45.713
Svalbarðshreppur	368	147	41	157	1.667	95	2.475
Langanesbyggð	6.365	28	3.969	1.835	1.580	109	13.886
Seyðisfjörður	9.821	79	6.268	2.819	368	739	20.093
Fjarðabyggð	60.203	305	123.601	16.273	2.924	1.165	204.472
Vopnafjarðarhreppur	8.218	575	4.350	1.850	3.429	351	18.773
Fljótsdalshreppur	438	39	127	409	1.450	8.411	10.875
Borgarfjarðarhreppur	1.557	170	922	337	958	39	3.983
Breiðdalshreppur	2.482	154	1.389	857	1.922	130	6.934
Djúpavogshreppur	5.254	111	2.720	1.130	2.852	262	12.329
Fljótsdalshérað	44.669	2.882	13.861	10.660	13.924	2.350	88.346
Hornafjörður	25.024	1.220	16.176	4.994	8.954	798	57.166
Vestmannaeyjar	58.950	276	24.155	10.307	204	1.059	94.952
Sveitarfélagið Árborg	113.365	332	30.995	19.068	3.041	2.345	169.146
Mýrdalshreppur	5.924	668	5.090	933	5.286	110	18.011
Skaftárhreppur	3.925	1.784	3.161	1.147	8.478	677	19.181
Ásahreppur	2.382	263	304	67	4.831	21.293	29.140
Rangárþing eystra	17.625	4.904	7.016	5.358	21.070	1.083	57.055
Rangárþing ytra	17.071	8.633	7.702	4.624	16.573	1.741	56.343

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Hrunamannahreppur	8.223	7.314	4.022	1.829	8.874	1.122	31.384
Hveragerði	33.229	53	7.081	6.559	263	1.306	48.491
Ölfus	23.885	1.734	9.470	4.384	9.724	15.319	64.516
Grímsnes- og Grafningshreppur	6.872	56.381	1.962	2.010	6.510	10.137	83.871
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	4.489	3.028	601	1.070	11.393	15.179	35.761
Bláskógabyggð	12.796	35.461	2.988	4.596	14.949	615	71.411
Flóahreppur	4.047	1.138	715	1.641	12.282	507	20.330
Alls	4.236.765	220.091	1.595.695	757.652	384.632	188.373	7.383.400

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. stjórnisýslulaga 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 yfirfasteignamatsnefndar, 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 fylgiferli 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 váttrygðu 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 fjarlægð 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.*

