

Efnisskrá:

- 1. Tölusetning rýma við breytingar**
- 2. Hæðarnúmering fylgi og afgangsrýma**
- 3. Sökkulrými, skriðkjallarar, lagna eða leiðslukjallarar, haughús og taðrými**
- 4. Svalaskýli**
- 5. Salarhæð**
- 6. Þaksvalir**
- 7. Flatarmál/Rúmmál botnplötu, botnplötulína**
- 8. Upphitað rými**
- 9. Litun**
- 10. Eignaskiptayfirlýsing fyrir hesthús**
- 11. Eignaskiptayfirlýsing fyrir íbúðarhús með bílskúrum og bílskýli**

SKRÁNING MANNVIRKJA**Dags. Janúar 2005****Skýringarblað nr. 1****Skráningarreglur, grein 4.2, dálkur 1****Fjöldi dæma: 1****Tölusetning rýma við breytingar.**

Rýmisnúmer er fjórir stafir. Tveir fyrstu stafirnir eru hæðarnúmer og tveir seinni raðnúmer innan hæðar. Við val rýmisnúmera innan hæðar skal fylgja ákveðnum reglum sbr. fylgiskjal með reglugerð nr 910/2000, Skráning mannvirkja. Reglur og leiðbeiningar Fasteignamats ríkisins og byggingarfulltrúa, 4.2 Dálkar, Dálkur 1: Rými. *Við val rýmisnúmera innan hæðar skal gefa þeim notarýmum sem verða í eignarlínunum lægstu númerin. Að öðru leyti tölusetjast rými frá vinstri til hægri, sólarsinnis, verði því við komið o.s.frv.*

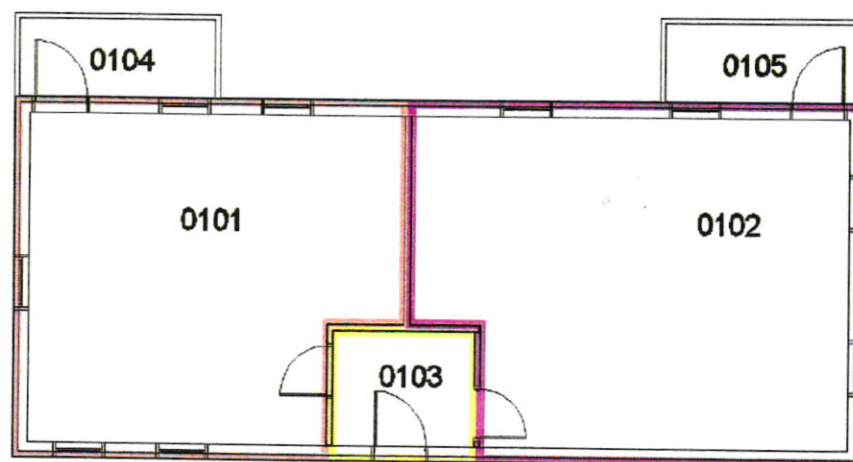
Þegar breytingar verða t.d. vegna viðbyggingar eða ef rýmum er skipt eða sameinuð, er heimilt að bregða frá ofangreindri reglu ef um minniháttar breytingar er að ræða og tölusetja ný rými í framhaldi af því sem komið er.

Dæmi: Tölusetning eftir breytingar

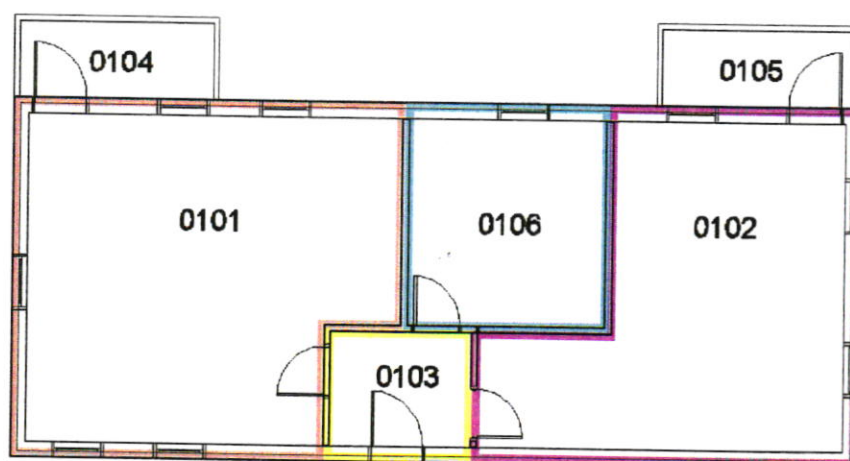
D0	D1	D4
A	0101	0101
A	0102	0102
A	0103	X
C	0104	0101
C	0105	0102
A	0106	0106

Rými 0102 hefur hér verið skipt í tvær eignir, 0102 og 0106. Í stað þess að tölusetja allt upp á nýtt er heimilt að skrásetja nýtt númer neðan við í skráningartöflu.

Byggingarfulltrúi getur krafist endurröðunar ef um miklar eða ítrekaðar breytingar er að ræða.



Teikning sýnir tölusetningu rýma fyrir breytingar. 0103 er sameignarrými eignanna 0101 og 0102.



Teikning sýnir tölusetningu eftir breytingar. Nýtt rými fær næsta lausa númer. 0103 er nú sameignarrými 0101, 0102 og 0106. Í skráningartöflu er gerð undantekning frá röðun eftir lokun og skal nýja rýmið, 0106 raðast aftast.

SKRÁNING MANNVIRKJA

Dags. Janúar 2005

Skýringarblað nr. 2

Skráningarreglur, grein 3

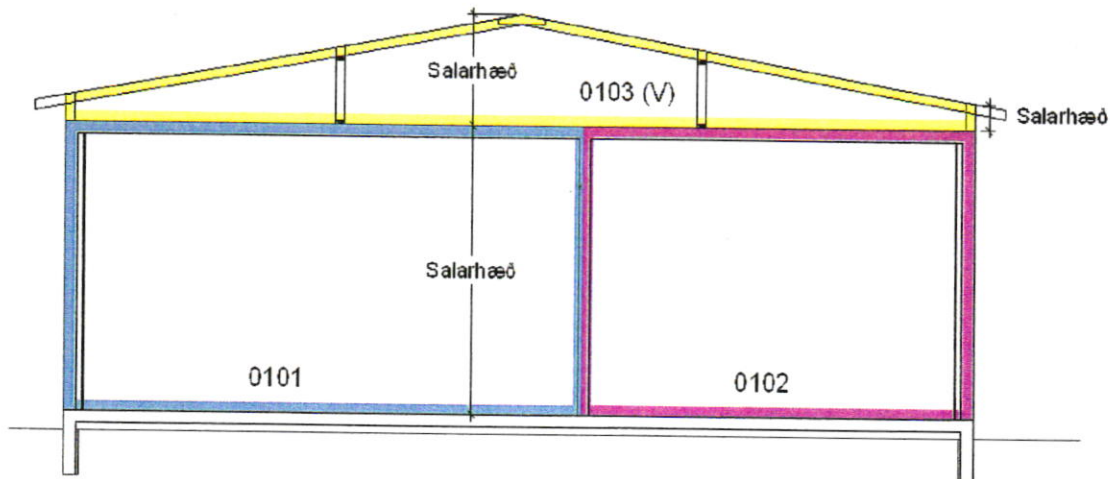
Fjöldi dæma: 9

Hæðarnúmering fylgi- (F) og afgangsrýma (V), milliflata og kjallara.

Fylgi- (F) og afgangsrými (V) eru utan afmörkunar hæða. Þau fá sama hæðarnúmer og sú hæð sem þau liggja að.

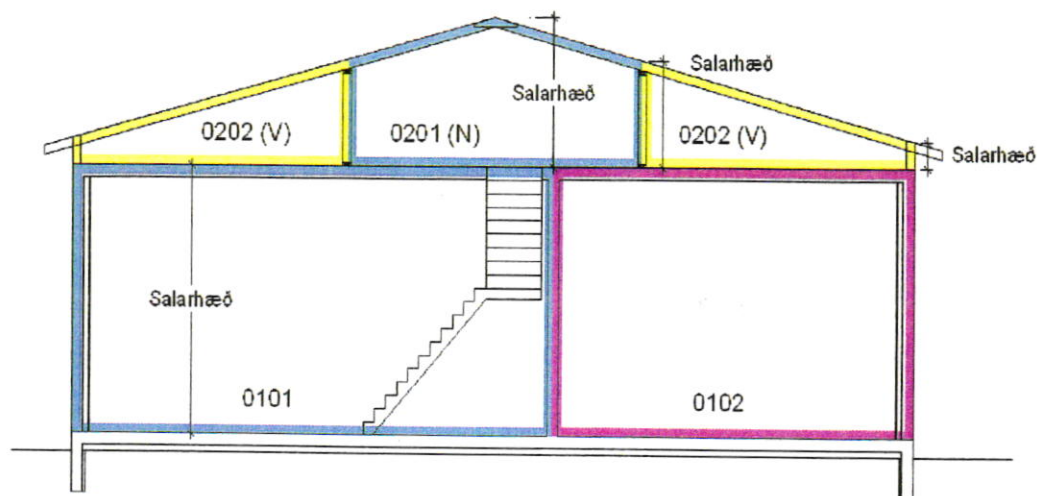
Séu þakrými notarými (N) eða tæknirými (T) og með fasta aðkomu en eru ekki milliflötur, fá þau og fylgi- og afgangsrými í þakrými sjálfstætt hæðarnúmer.

Dæmi 1



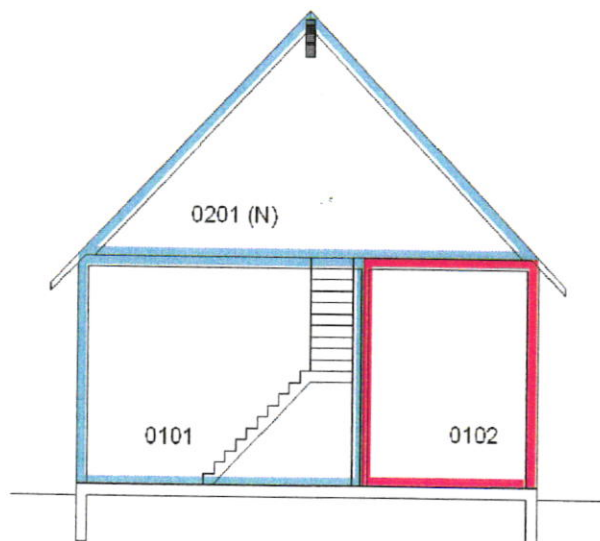
Dæmi 1 sýnir afgangsrými (V) í þakrými. Rýmið númerast með þeirri hæð sem það liggur að. Rýmið er sameignarrými.

Dæmi 2



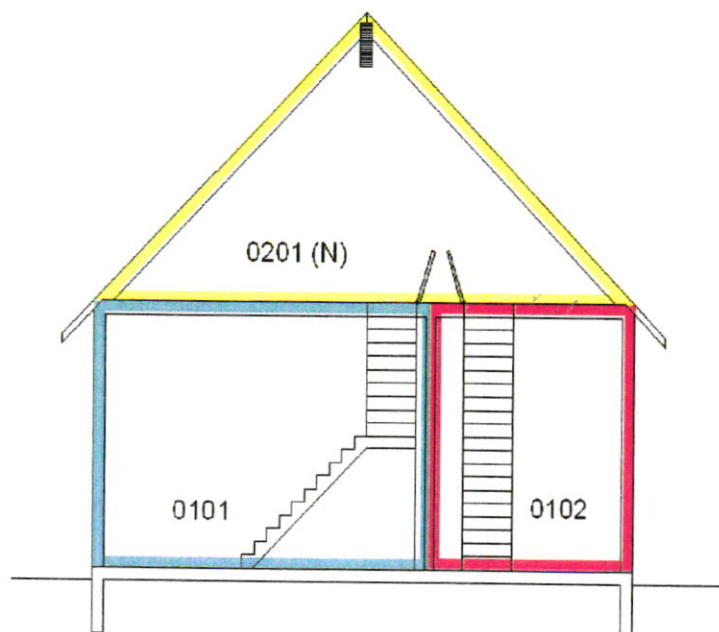
Dæmi 2 sýnir notarými (N) í þakrými með fasta aðkomu. Notarými fá sjálfstætt hæðarnúmer í skráningartöflu. Rýmið eru ýmist í sameign eða séreign.

Dæmi 3



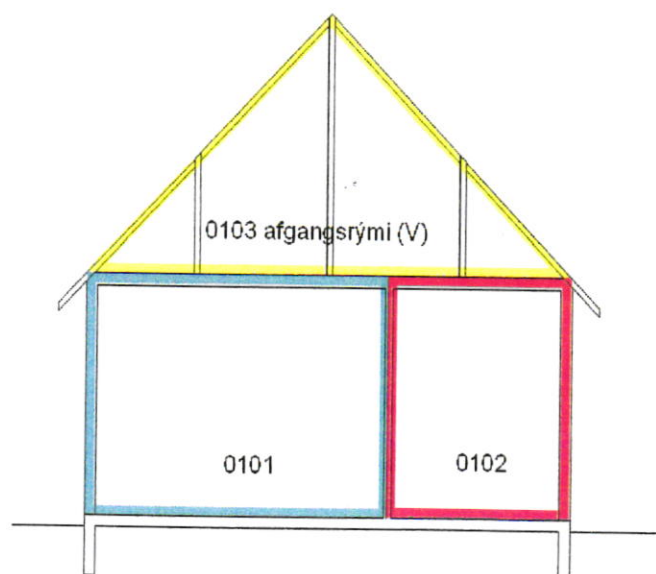
Dæmi 3 sýnir notarými (N) í þakrými með fasta aðkomu. Notarými fá sjálfstætt hæðarnúmer í skráningartöflu. Rýmið er séreignarrými og tengist rými 0101.

Dæmi 4



Mynd 4 sýnir notarými (N) í þakfrými með fasta aðkomu. Notarými fá sjálfstætt hæðarnúmer í skráningartöflu. Rýmið er sameignarrými eignanna 0101 og 0102.

Dæmi 5



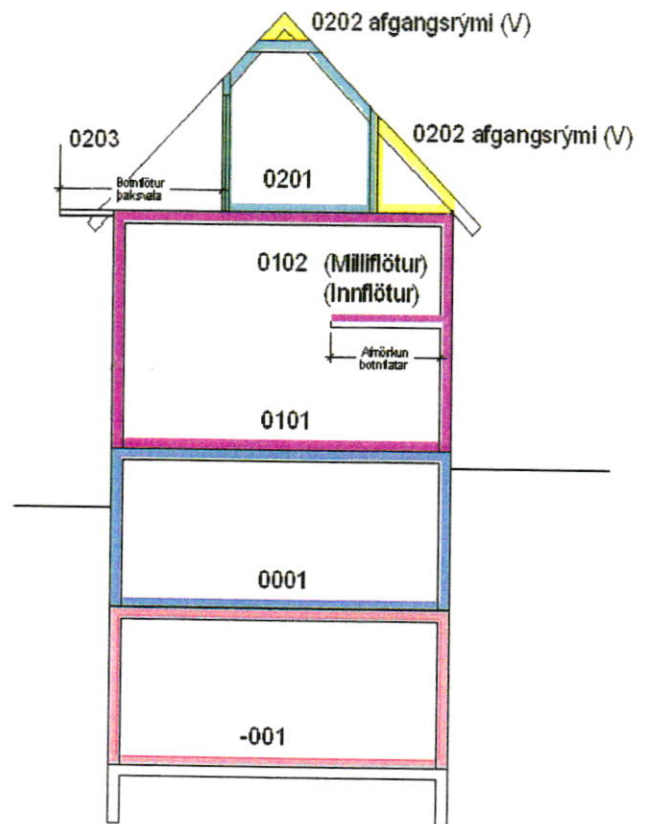
Dæmi 5 sýnir afgangsrými (V) í þakrými. Rýmið númerast með þeirri hæð sem það liggur að. Rýmið er sameignarrými.

Dæmi 6

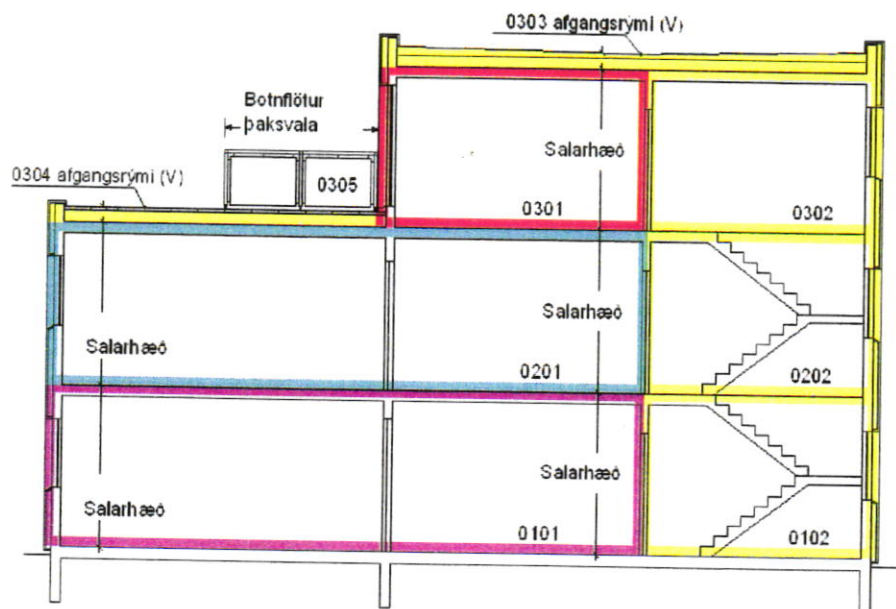
Dæmi 6 sýnir m.a. afgangsrými (V) í þakrými. Rýmin númerast með þeirri hæð sem þau liggja að.

Einnig sýnir myndin milliflöt í rými 0101. Millifletir fá hæðarnúmer þeirrar hæðar sem þeir liggja í, en fá sjálfstætt rýmisnúmer.

Einnig sýnir myndin hæðarnúmeringu kjallara. Þegar kjallarar eru á mörgum hæðum númerast þeir eftir hæðum í 00, -1, -2 o.s.frv.



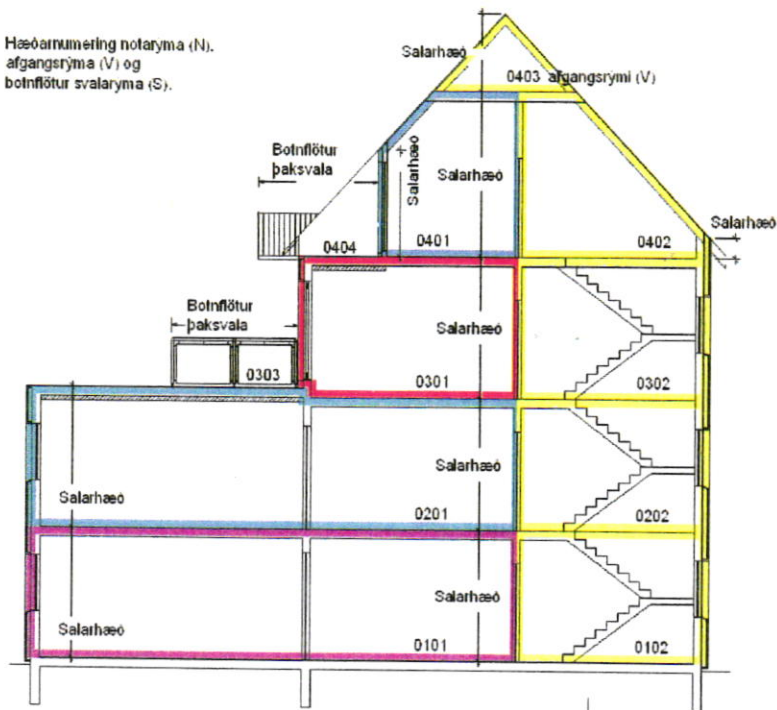
Dæmi 7



Dæmi 7 sýnir afgangsrými (V) í þakrými. Rýmin númerast ávallt með þeirri hæð sem þau liggja að.

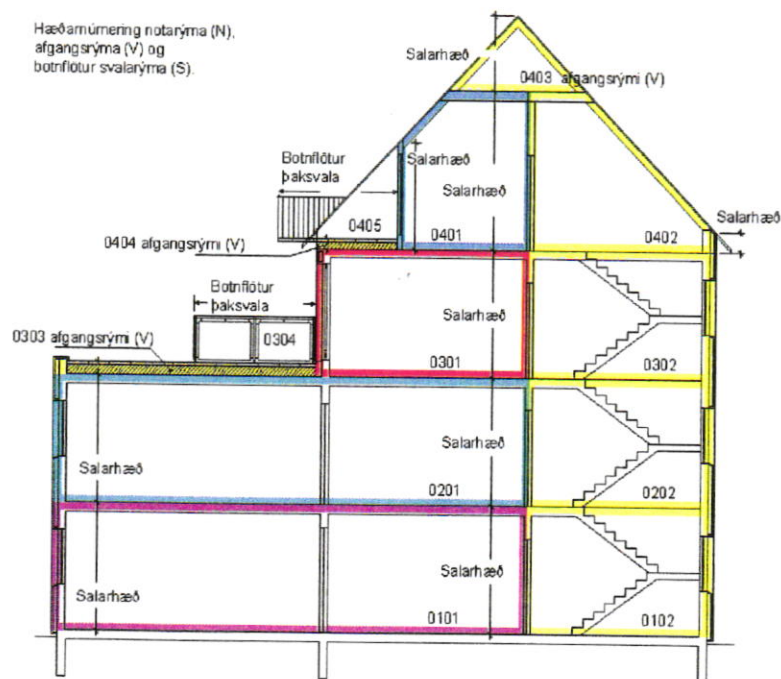
Dæmi 8

Hæðarnúmering notaryma (N),
afgangsrýma (V) og
botnflötur svalaryma (S).



Dæmi 9

Hæðarnúmering notaryma (N),
afgangsrýma (V) og
botnflötur svalaryma (S).



Dæmi 8 og 9 sýna hvernig mismunandi aðferð við einangrun húsa veldur mismunandi skráningu rýma. Í dæmi 9 verða til afgangsrými þegar einangrun er utan afmörkunar rýmis.

SKRÁNING MANNVIRKJA

Dags. Janúar 2005

Skýringarblað nr. 3

Skráningarreglur, grein 4.1 og 5.6

Fjöldi dæma: 6

Sökkulrými, skriðkjallarar, lagna eða leiðslukjallarar, haughús og taðrými.

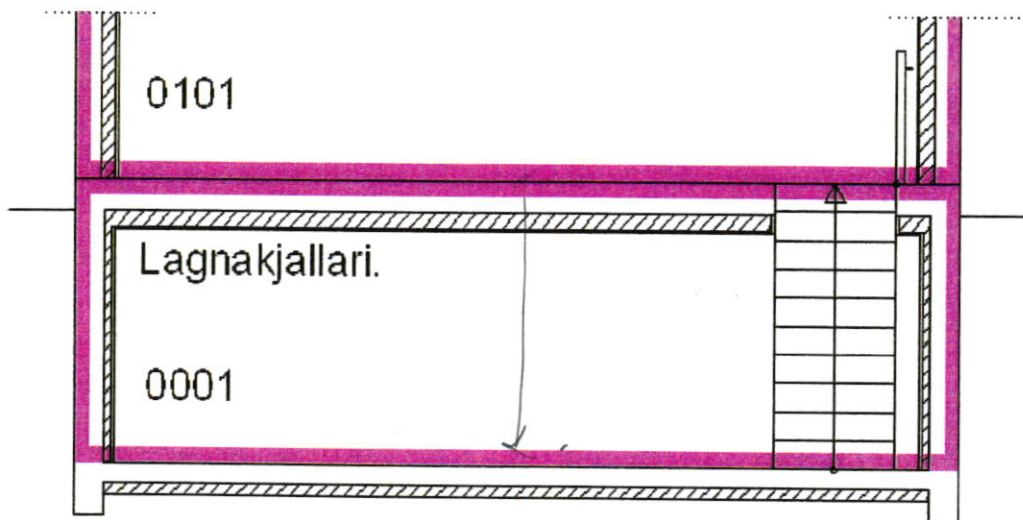
Í gr. 5.6 í fylgiskjali með reglugerð nr. 910/2000 segir: “Skriðkjallarar færast ekki í skráningartöflu en þeirra skal getið í athugasemdalínu”.

Til sökkulrýma teljast öll rými sem eru undir berandi botnplötum og eru því utan afmörkunar hjúps. Þau er hægt að nota sem lagnaleið en hafa takmarkað aðgengi. Þessi rými eru ekki skráð í skráningartöflu en þeirra skal getið í athugasemdum. Til sökkulrýma teljast rými undir botnplötu sem hafa ekki skilgreint hlutverk á aðaluppdrætti og hafa aðgengi eingöngu gegnum mannop. Önnur nöfn á þessum rýmum eru t.d. skriðkjallari og skriðrými. Til varnar rakaskemmdum er stundum steipt þrifalag í þessi rými, sem þó breytir engu m.t.t skráningar.

Rými í sökklum sem eru samþykkt á aðaluppdrætti sem lagna og/eða leiðslukjallarar eru skráð sem tæknirými í skráningartöflu hússins, og fá sér rýmislínu. Þessi rými eru oftast nefnd lagnarými eða lagnakjallarar og er ekki gerður munur á skráningaraðferð eftir aðgengi eða salarhæð.

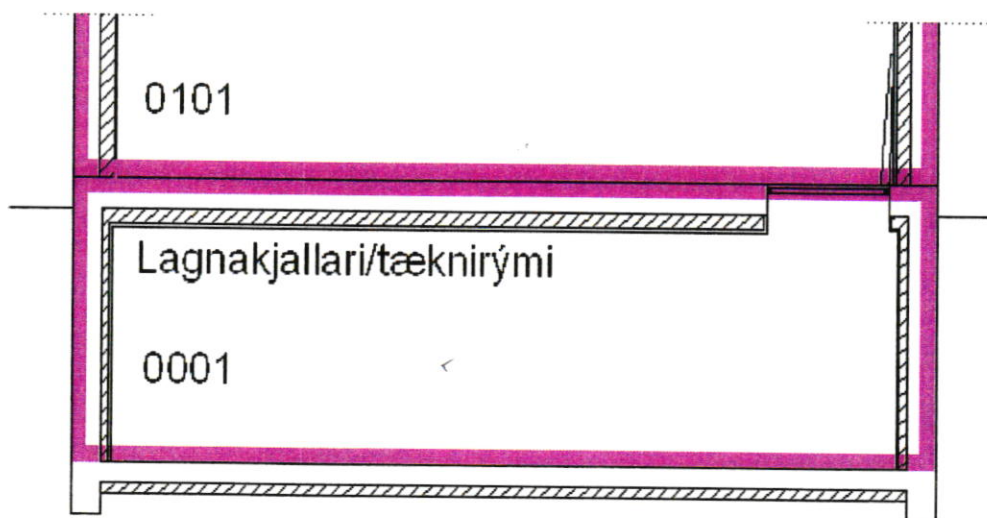
Haughús og taðrými fá sér rýmislínu í skráningartöflu hvort sem þau eru A eða B rými og þau skal skilgreina sem tæknirými.

Dæmi 1



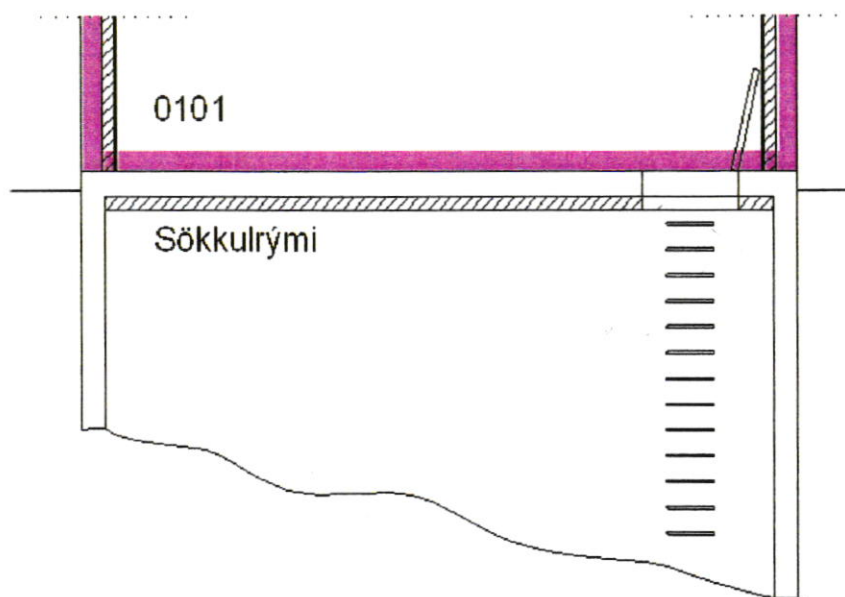
Dæmi 1 sýnir lagnakjallara sem samþykktur hefur verið á aðaluppdrætti. Rýmið hefur fasta aðkomu og salarhæð er undir 180 cm. Rýmið er innan hjúps byggingarinnar og fær rýmislínu í skráningartöflu

Dæmi 2



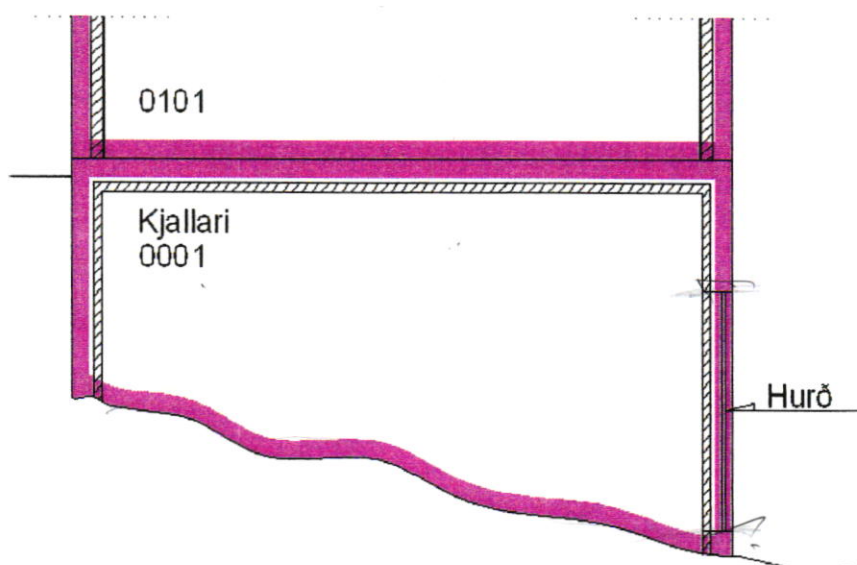
Dæmi 2 sýnir lagnakjallara sem samþykktur hefur verið á aðaluppdrætti. Rýmið hefur ekki fasta aðkomu og salarhæð er undir 180 cm. Rýmið er innan hjúps byggingarinnar og fær rýmislínu í skráningartöflu.

Dæmi 3



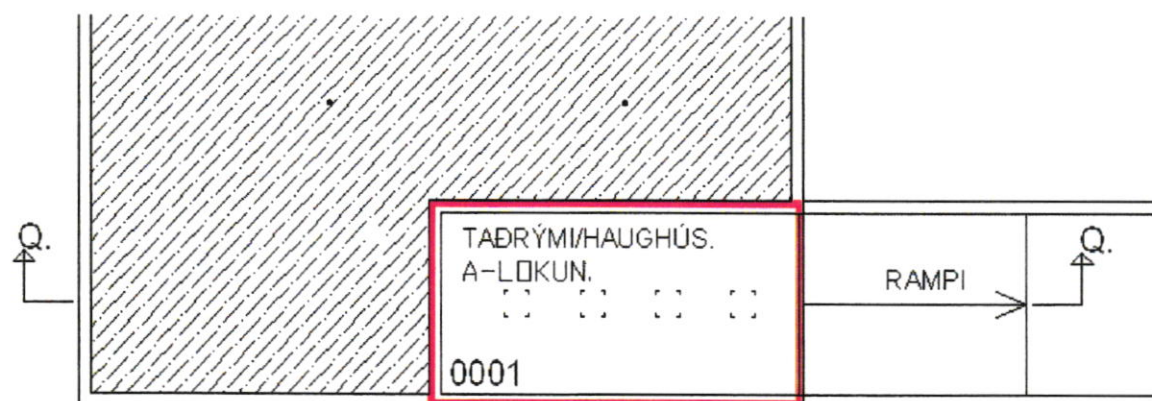
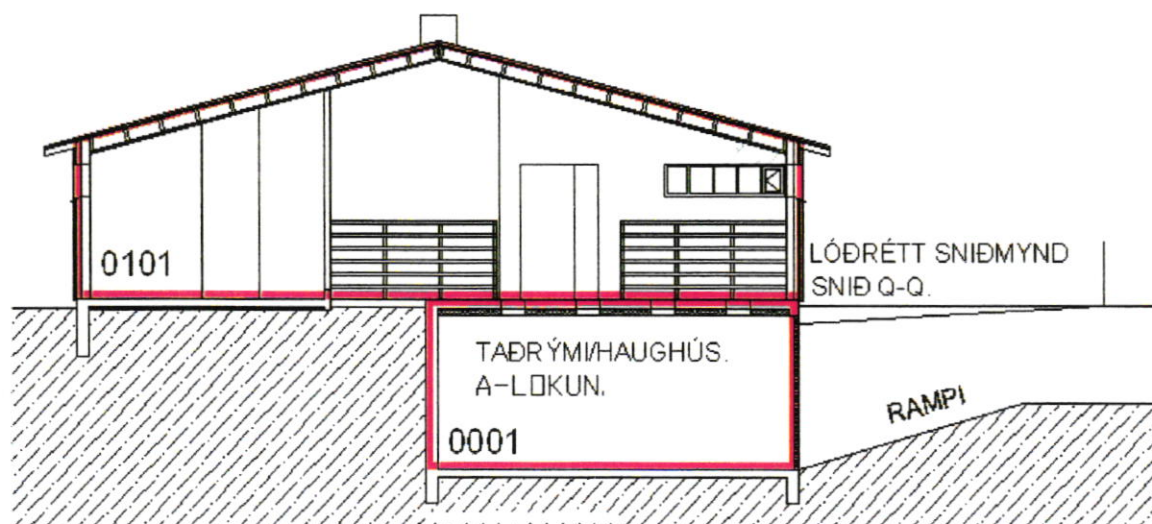
Dæmi 3 sýnir sökkulrými utan hjúpflatar. Innangengt er um lúgu frá hæðinni fyrir ofan. Þess konar rými eru ekki skráð í skráningartöflu, en þeirra skal getið í athugasemdum.

Dæmi 4



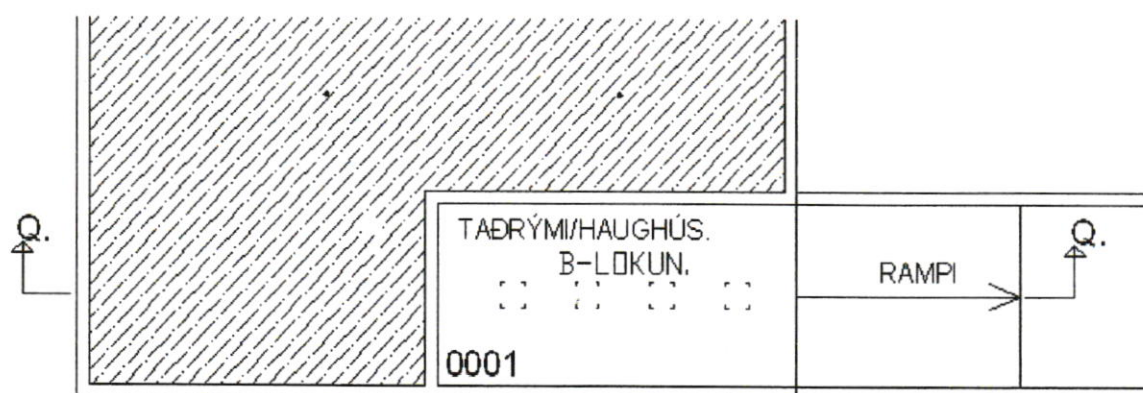
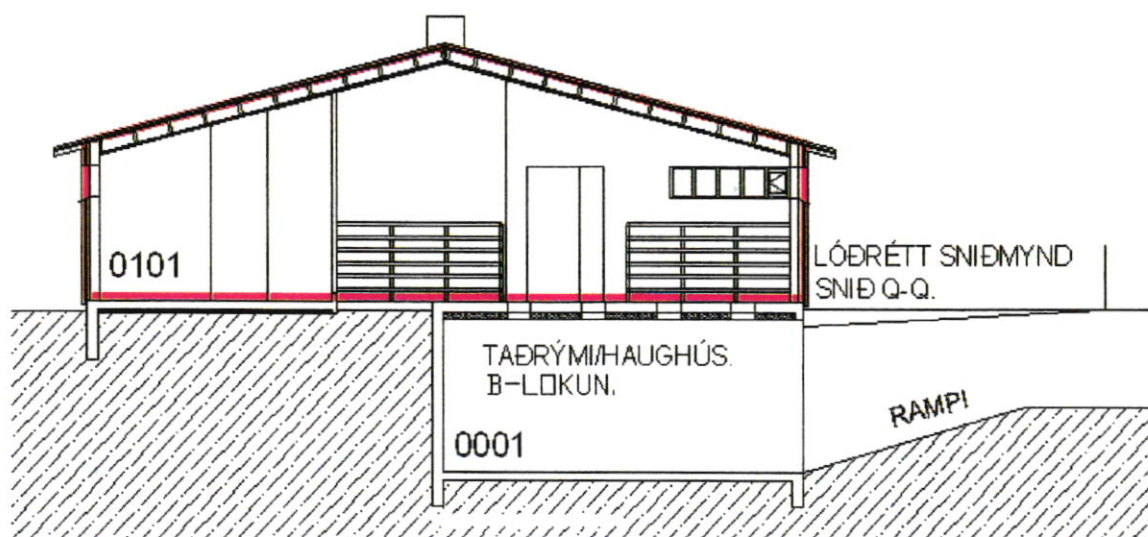
Dæmi 4 sýnir kjallara sem samþykktur hefur verið á aðaluppdrætti. með inngangi um hurð utanfrá. Rýmið hefur fasta aðkomu og fær rýmislínu í skráningartöflu. Botnplata reiknast sem lóðrétt ofanvarp jarðvegsbotns á láréttan flöt.

Dæmi 5



Dæmi 5 sýnir hesthús með lokuðu taðrými. Taðrýmið fær rýmislínu í skráningartöflu. Rýmið skal skrá sem N notarými og A lokun.

Dæmi 6



Dæmi 6 sýnir hesthús með opnu taðrými. Taðrýmið fær rýmislínu í skráningartöflu. Rýmið skal skrá sem T tæknirými og B lokun.

SKRÁNING MANNVIRKJA

Dags. Janúar 2005

Skýringarblað nr. 4

Skráningarreglur, grein 4.1

Svalaskýli

Í byggingarreglugerð nr 44/1998 gr. nr 102 er svalaskýli skilgreint:

“ Með svalaskýli er átt við opnanlegan skjólvegg utan um svalir. Í þegar byggðum **fjölbýlishúsum** skal sækja um byggingarleyfi fyrir svalaskýlum sem gildir fyrir allt húsið **samkvæmt ákvæðum laga um fjöleignarhús**. Með umsókninni skal fylgja skriflegt samþykki meðeigenda, sbr. Lög um fjöleignarhús. Með umsókninni skal einnig fylgja útektarskýrsla hönnuðar á brunavörnum hússins og hvaða endurbætur verða gerðar á þeim sé þeirra þörf. “

Frekari kröfur eru vegna svalaskýla í ofan nefndri grein.

Svalaskýli skulu teljast í skráningartöflu lokaðar svalir í höfuðflokki S og lokunarflokki A. Enginn greinarmunur er gerður á svölum og svalaskýlum í skráningartöflu, annar en lokunarflokkur. Þau hafa sömu áhrif á hlutfallstölur og svalir, þ.e. skiptarúmmál er 1 x botnflötur, en hafa ekki áhrif á botnflöt, birt flatarmál, brúttóflatarmál, nettóflöt eignar né rúmmál hennar. Svalaskýli eru utan hjúpflatar og því utan varmaeinangrunar húss.

Ef svalaskýli er sameinað rými í lokunarflokki A, þ.e. ef birt flatarmál eykst, skal sækja um það sérstaklega til byggingar-nefndar og fer þá með breytingu á skráningu svalaskýlis sem annarra lokaðra rýma.

Ákvæði til bráðabirgða:

Þar til nýtt forrit FMR fyrir skráningartöflu verður tekið í notkun skal skrá svalaskýli í lokunarflokki B.

SKRÁNING MANNVIRKJA

Dags. Janúar 2005

Skýringarblað nr. 5

Skráningarreglur, grein 4.2 Dálkur 10 A og 10 B

Fjöldi dæma: 2

Salarhæð undir þaki

Greinargerð:

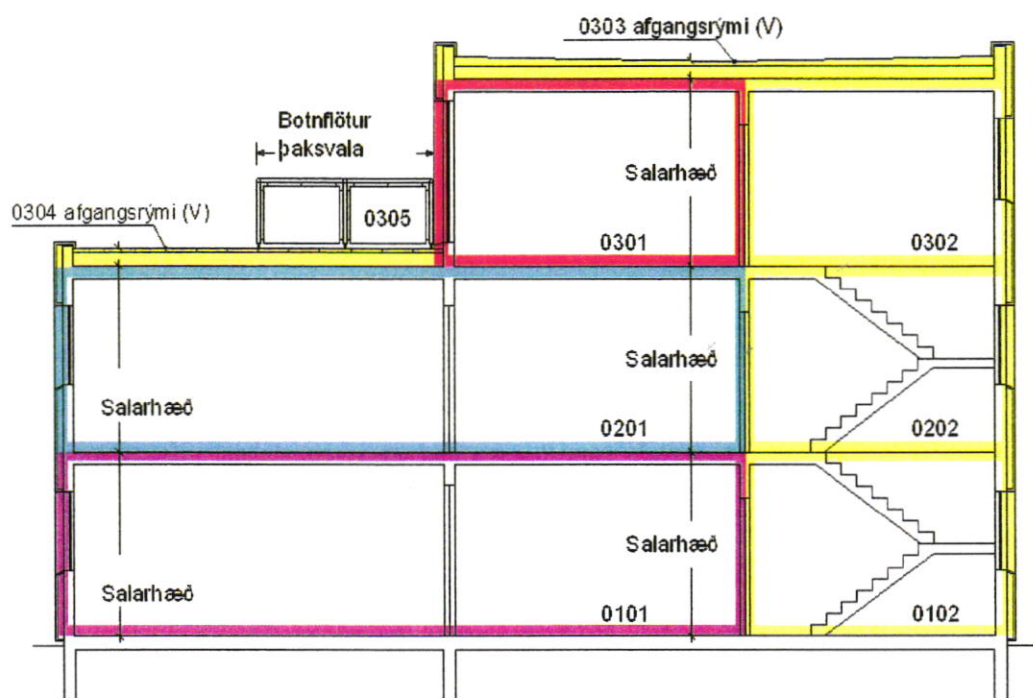
Salarhæð er skilgreind í ÍST- 21. Þar er þó ekki tekið sérstaklega á salarhæð undir þaki. Í ÍST – 50 er fjallað um hæð sem nota skal við útreikning brúttórúmmáls og segir þar m.a. “ Frá efri brún gólfflatar að ytri brún þaks ...” Í Skráningarreglum segir: “ Salarhæð undir þaki reiknast frá botnfleti að útfleti þaks.” Útflötur er hér skilgreindur sem ytri flötur þaks.

Hér er um eðlilega skilgreiningu að ræða þegar reiknað er brúttórúmmál. Þar sem salarhæð er notuð einnig til þess að reikna skiptarúmmál og þar með hlutfallstölur og réttindi og skyldur manna í fjöleignarhúsi getur í tilvikum þessi skilgreining salarhæðar komið óréttlátlega út.

Skilgreina skal sérstaklega salarhæð undir þaki þegar reiknað er skiptarúmmál þar sem þykkt þakvirkis er mikil og getur valdið óeðlilegum hlutföllum við útreikning hlutfallstalna.

Þetta má gera með því að skilgreina hluta þakvirkis sem afgangsrými með sjálfstæðu rýmisnúmeri og sjálfstæðri rýmislínu í skráningartöflu. Meðfylgjandi teikning sýnir lausn.

Dæmi 1

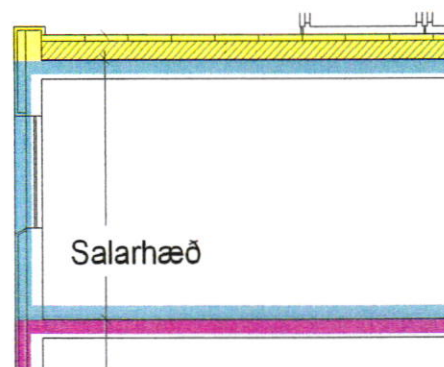


Dæmi 1 sýnir salarhæð undir þaki við útreikning skiptarúmmáls.

Þar sem þykkt þakvirkis er mikil og til að koma í veg fyrir misræmi milli eigna við útreikning skiptarúmmáls má mynda sérstakt afgangsrými í þaki. Afgangsrýmið fær þá sérstakt rýmisnúmer og sérstaka rýmislínu. Salarhæð rýmis undir þaki reiknast þá að botnfleti þessa afgangsrýmis og skal miða við að mismunur lofthæðar rýmis undir þaki og salarhæðar þess sé ekki minni en 20 sm. Afgangarými skal skrá með þeirri hæð sem það liggur að.

Salarhæð undir stiga kemur einungis til skráningar ef stigi er á eignamörkum.

Dæmi 2



Dæmi 2 sýnir nánar salarhæð þakvirkis.

SKRÁNING MANNVIRKJA

Dags. Janúar 2005

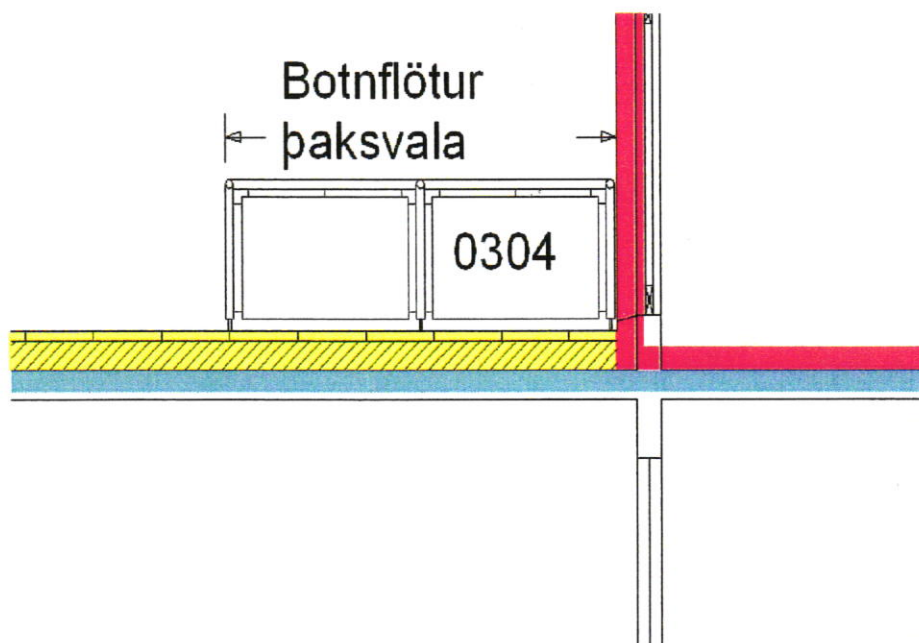
Skýringarblað nr. 6

Fjöldi dæma 1.

Þaksvalir, Afmörkin og útreikningur hlutfallstalna.

Þegar rými á þaki er nýtt sem svalir og er í lokunarflokki C skal reikna stærð botnflatar miðað við þá lóðréttu hindrun, handrið sem afmarkar flötinn, enda komi afmörkun fram á samþykktum aðaluppdrætti. Rýmið skal skrá sem svalir í höfuðflokknum S með reiknitölu skiptarúmmáls 1.

Dæmi 1



SKRÁNING MANNVIRKJA

Dags. Janúar 2005

Skýringarblað nr. 7

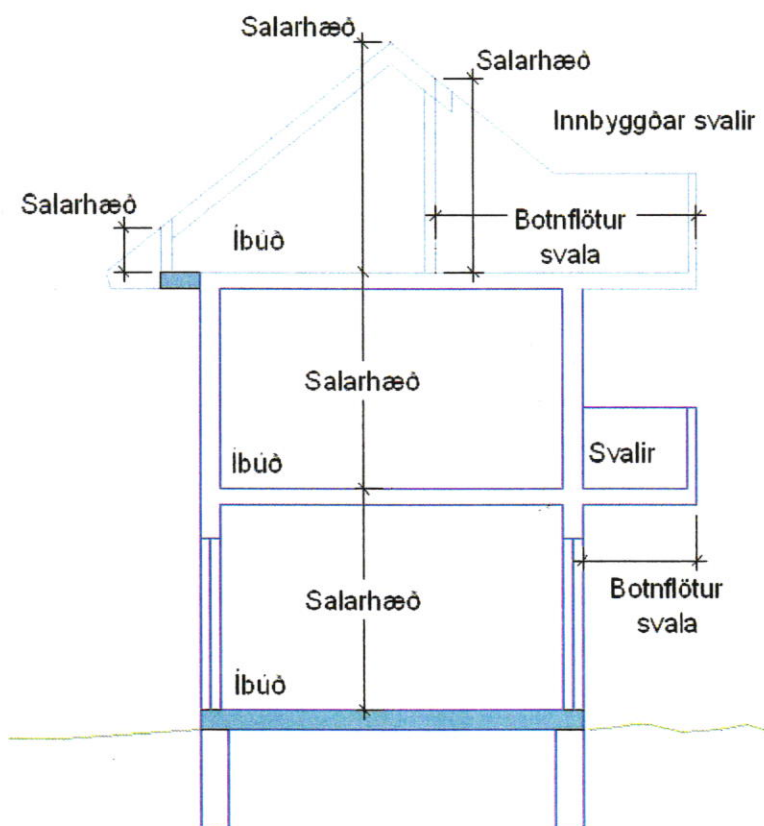
Skráningarreglur, grein 4.1 TIL 5.0.

Fjöldi dæma 3.

Flatarmál/Rúmmál botnplötu, botnplötulína

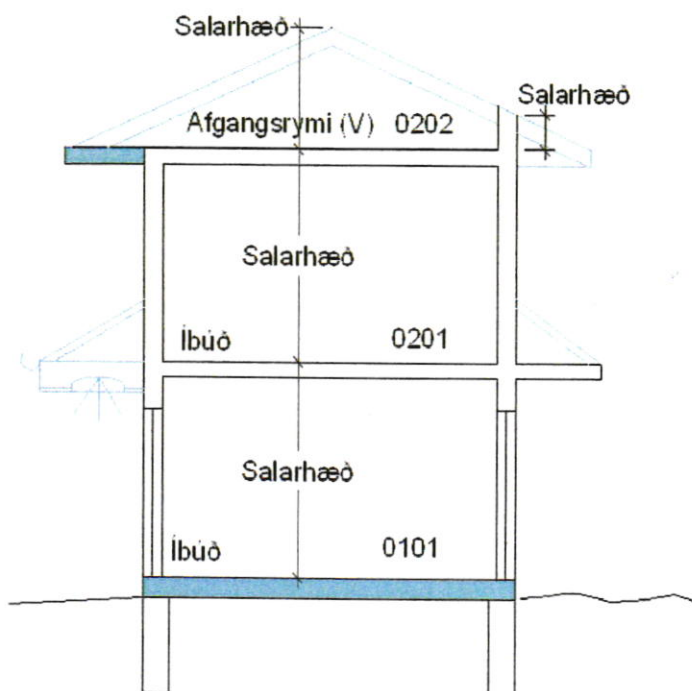
Brúttórúmmál mannvirkis er samanlagt brúttórúmmál hæða þess að viðbættu rúmmáli botnplötu og öðrum lokuðum rýmum mannvirkisins.

Dæmi 1



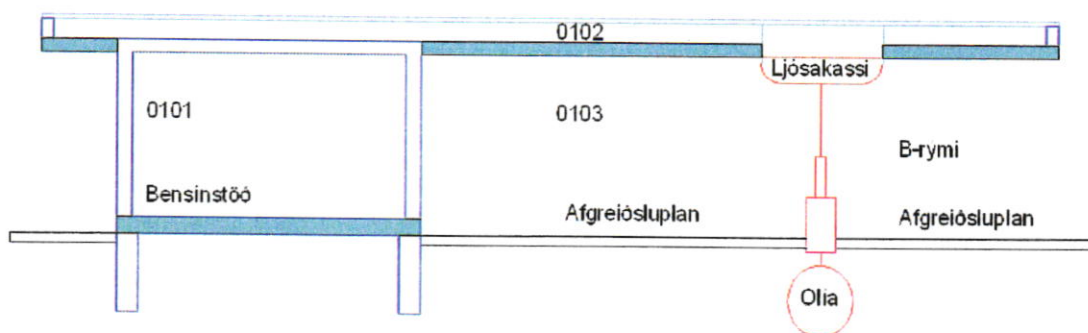
Dæmi 1 sýnir þriggja hæða hús (Tvær hæðir auk rishæðar). Svalir á annarri og þriðju hæð. Sá hluti rishæðar sem nær út fyrir aðra hæð telst vera hluti af botnplötu hússins .

Dæmi 2



Dæmi 2 sýnir hús á tveimur hæðum með afgangsrými (V) í þaki. Hluti afgangsrýmis í þakrými sem nær út fyrir fyrstu hæð telst vera hluti af botnplötu hússins. Opnir þakkantar og skyggni eru utan hjúps byggingar.

Dæmi 3



Dæmi 3 sýnir bensinstöð með þaki yfir afgreiðsluplani. Í þakinu eru lagnaleiðir og yfir dælum er ljósakassi. Botnplata mannvirkis er botnplata húss auk botnplötu þaks.

SKRÁNING MANNVIRKJA

Dags. Janúar 2005

Skýringarblað nr 8

Reglugerð, nr. 910/2000, 22. gr.

Upphitað rými

Í 22. gr. reglugerðar nr 910/2000 er kveðið á um skiptingu hitakostnaðar þar sem er sameiginlegur hitamælir. Þar segir að hlutdeild sameignar allra, sameignar sumra eða séreigna í hitakostnaði, skuli reikna sem hlutfall brúttórúmmáls upphitaðs rýmis þessara eignarhluta af brúttórúmmáli upphitaðs rýmis í því mannvirki eða eign sem hitamælir er fyrir.

Upphitað rými telst að jafnaði allt rými innan varmaeinangrunar í upphituðu húsi. Gangar, geymslur, inntaksklefar og önnur slík rými sem ekki hafa ofna, hitablásara eða önnur tæki til upphitunar, en eru innan einangrunar hússins, teljast upphituð rými.

Frávik frá þessari reglu geta verið samkvæmt eðli máls t.d. kæliými, frystirými eða önnur rými eftir því sem við á þar sem sérstakar ástæður eru til þess að rýmið reiknist ekki með við útreikning hitakostnaðar.

SKRÁNING MANNVIRKJA

Dags. Janúar 2005

Skýringarblað nr. 9

Skráningarreglur, grein 4.2 Dálkur 1

Litun

Auðkenna skal með lit einstök rými á teikningum sem eru fylgiskjöl með eignaskiptayfirlýsingum. Lita skal grunnmyndir og sniðmyndir. Einungis skal afmarka með lit rými í lokunarflokki A. Lita skal millifleti. Aðgreina skal með litun aðliggjandi rými þó þau tilheyri sömu eign, ef þau hafa sjálfstætt númer. Litun skal á grunnmyndum fylgja útbrún útveggja og miðju innveggja sem liggja í rýmisskilum. Á sniðmyndum skal litun fylgja útbrún útveggja, vera í miðju innveggja sem liggja í rýmisskilum og fylgja botnplötu og gólfplötu á sama hátt og salarhæð afmarkast. Öll rými sem tengjast saman í eina eign skal lita í sama lit. Undantekning er bílskúrar sem geta gengið kaupum og sölum.

Sameign allra skal lita gula en sameign sumra skal lita græna.

Á sama hát skal afmarka sérnotafleti með lit og þá með sama lit og þá eign sem sérnotafloeturinn fylgir.