

Skráning mannvirkja.

Reglur og leiðbeiningar Þjóðskrár og byggingarfulltrúa.

Í þessu fylgiskjali er fjallað um skráningu mannvirkja. Það er notað ásamt ÍST 50, lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús og reglugerð um eignaskiptayfirlýsingar, útreikninga hlutfallstalna og fleira sem grundvöllur fyrir skráningu mannvirkja og gerð eignaskiptayfirlýsinga.

Inngangur.

Reglur um skráningu mannvirkja, sem birtust upphaflega sem fylgiskjal með reglugerð nr. 538/1995, um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignarhúsum eru nú birtar endurskoðaðar af Þjóðskrár Íslands í samráði við félag byggingarfulltrúa.

Reglur þessar skiptast í þrjú hluta:

Hluti I: Skráning mannvirkja, yfirlit.

Hluti II: Frágangur uppdráttu, uppskipting mannvirkis og skráningartafla.

Hluti III: Ýmsar leiðbeiningar, reglur og orðskýringar. Hluti af þessum reglum eru skýringardæmi frá árinu 2005 á heimasíðu Þjóðskrár, www.skra.is.

Hluti I er ætlað að gefa yfirlit yfir flokkun og skráningu mannvirkja. Meginhluti þess kafla er sjálf skráningartaflan sem fylgja skal aðaluppdráttum hvers mannvirkis. Skráningartaflan er byggð upp með það í huga að fá fram þau atriði sem mestu skipta fyrir skráningu.

Hluti II fjallar um aðaluppdrætti.

Hluti III hefur að geyma frekari útskýringar á afmörkun einstakra byggingarhluta og leitast er við að skýra nokkur hugtök.

Hluti I:

Skráning mannvirkja - yfirlit.

1.1 Landeign

Sérhver landeign hefur ákveðið fast númer, landeignanúmer. Númerið er hlaupandi raðtala sem felur ekki í sér neinar upplýsingar.

Sveitarfélög og landeigendur gefa út mæliblöð landeigna þar sem fram kemur m.a. afmörkun og landeignanúmer.

1.2 Mannvirki

Upplýsingar um mannvirki, sem Þjóðskrár Íslands og byggingarfulltrúar óska eftir, skulu skráðar í skráningartöflu og fylgja aðaluppdráttum til byggingarfulltrúa.

Hvert mannvirki er skráð sérstaklega í einni skráningartöflu.

Mannvirkjahluta má skrá sérstaklega sem sér matshluta þegar:

- a) Byggingarfræðileg rök mæla með sjálfstæðri skráningu, s.s. byggingarefni og byggingarlag, enda geti hann staðið sjálfstæður samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðar.
- b) Eignamörk mæla með því og nauðsynlegt reynist að gera sérstaka eignaskiptayfirlýsingu um hann.

Mannvirki skal skipt í hæðir samkvæmt reglum um hæðaskiptingu.

Mannvirki skal skrá eftir lokunarflokkum.

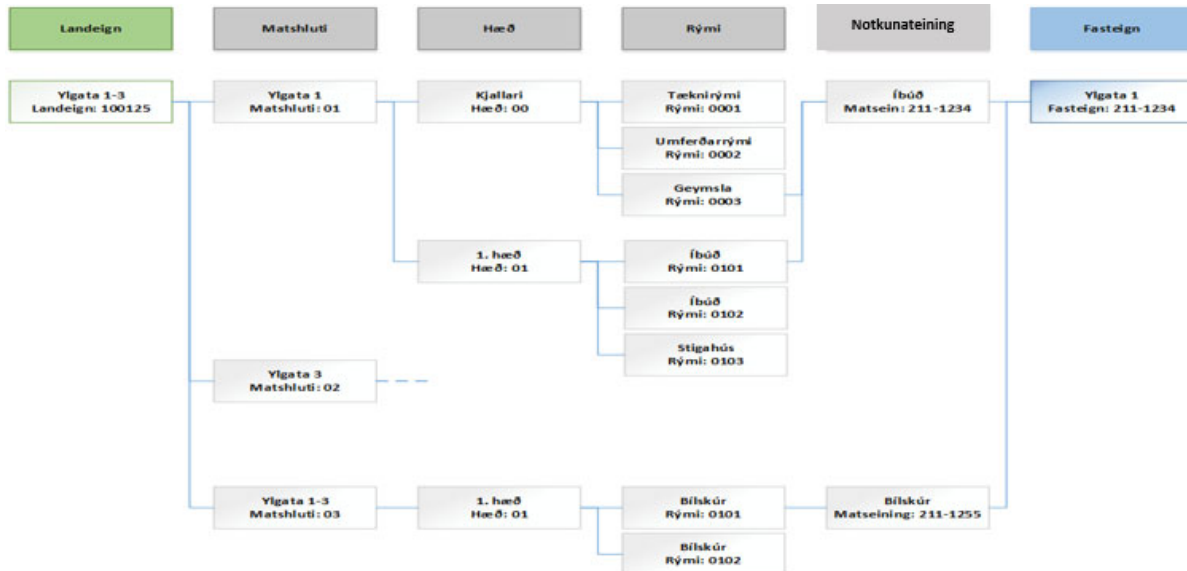
Hæðum skal skipt í rými eftir reglum um eignarhald, höfuðflokkun og notkun rýma.

1.3 Fasteignir

Samkvæmt lögum um skráningu og mat fasteigna, er fasteign afmarkaður hluti lands, ásamt lífrænum og ólífrænum hlutum þess, réttindum sem því fylgja og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt.

Fasteign samanstendur af einni eða fleiri notkunareiningum, t.d. íbúð, verslun eða hvoru tveggja. Með hverri notkunareiningu er tilgreind hlutdeild í sameign.

Sérhver fasteign hefur ákveðið fast númer, fasteignanúmer. Númerið er hlaupandi raðtala sem felur ekki í sér aðrar upplýsingar. Númerið er þinglýsingarandlag fasteignar.



Hluti II:

Aðaluppdrættir, uppskipting mannvirkis, skráningartafla.

2. Aðaluppdrættir

2.1 Almennt

Samþykktir aðaluppdrættir af skráningarskyldu mannvirki eru grundvöllur uppskiptingar þess í rými og eignarhluta og skulu þeir fylgja eignaskiptayfirlýsingu. Allir stærðarútreikningar skulu gerðir eftir ákvæðum í skráningarreglum þessum og IST 50. Sé misræmi á milli skráningarreglnanna og IST 50 skulu skráningarreglurnar gilda.

Allar niðurstöður skulu færðar í skráningartöflu, sbr. 4. kafla.

Skráningartafla skal vera fylgigagn aðaluppdráttar og er hún grunnur fyrir vinnslu eignaskiptayfirlýsingar. Skráningartöflu skal skila á tölvutæku formi til viðkomandi byggingafulltrúa.

Allar málsetningar skulu vera þannig á grunnmyndum og sniðum að hægt sé að reikna út flatarmál, rúmmál og ummál án þess að um mælingar sé að ræða á uppdráttum.

Nánari lýsing á virkni og útfyllingu skráningartöflunnar er í leiðbeiningum með skráningarforritinu á heimasíðu Þjóðskrár.

3. Uppskipting mannvirkis

3.1 Mannvirki skipt í hæðir

Mannvirki skiptist í hæðir um hæðarskil. Hæðarskil eru í botnfleti og lokfleti hvernar hæðar. Neðstu hæðarskil eru í yfirborði botnplötu byggingar og efstu hæðarskil eru í þakfleti eða botnfleti fylgirýmis eða afgangsrýmis.

Botnflötur er óslitinn flötur sem liggur í gólfyfirborði og framlengist yfir göt og gegnum fasta innveggi og útveggi. Botnflötur hæðar hefur ekki alltaf allur sömu hæðarlegu. Hann getur t.d. stallast í hæðum og tengst saman með lóðréttum eða hallandi flötum sem tilheyra botnfletinum. Liggi stigi í botnfleti hæðar, t.d. stigi steypur á fyllingu, eru hæðarskil í kverkfleti hans. Er þá stærð stigans innifalin í botnfletinum. Í þessu tilfalli liggur stiginn í hæðarskilum og er hluti þeirra en hefur ekki legu milli hæðarskila. Algengasta afmörkun botnflatar er útbrún útveggja. Flatarmál botnflatar hæðar er flatarmál lóðréttis ofanvarps hans á láréttan flöt.

Um uppskiptingu mannvirkis í hæðir gildir eftirfarandi:

1. Mannvirki skal skipt í hæðir neðan frá og upp úr.
2. Hver hæð skal merkt með hæðarnúmeri. Númering kjallara er 00 og síðan -1 og -2 ef kjallarar eru fleiri. Fyrsta hæð er merkt 01, önnur hæð 02, o.s.frv.
3. Hverja hæð skal merkja með heiti, t.d. kjallari, 1. hæð, 2. hæð o.s.frv.
4. Hvenær hæð í húsi telst vera Kjallari, sjá byggingarreglugerð.

3.2 Hæðum skipt í rými

1. Hverri hæð skal skipt í rými.
2. Rými skulu skráð með hliðsjón af:
 - lokun
 - höfuðflokkun
 - eignarhaldi
3. Botnfletir rýma á hverri hæð skulu merktir með raðnúmerum, 01, 02, 03, o.s.frv.

Til dæmis rými á 1. hæð 0101, 0102 og rými á 2. hæð 0201, 0202 o.s.frv.

Skráningartafla skal innihalda þau meginatriði sem nauðsynleg og gagnleg eru fyrir skráningu mannvirkis.

3.3. Afmörkun rýma í byggingu

Afmörkun byggingar er hjúpur hennar.

Hjúpur er samanlagðir útfletir, þakfletir og botnfletir byggingar.

Botnflötur byggingar liggur í fleti sem er 20 sm neðan við efri brún botnplötu hennar.

Afmörkun hæðar er botnflötur, lokflötur, hliðar aðliggjandi rýma og útfletir hæðarinnar.

Rými geta tilheyrt hæð og verið tölusettt með henni þó þau liggi utan afmörkunar hennar, svo sem svalir (opið rými) og eða þakrými.

Afmörkun rýmis innan hæðar er botnflötur, lokflötur, hliðar aðliggjandi rýma og útfletir rýmisins.

Sameiginlegar hliðar samliggjandi rýma eru í miðjum þeim vegg sem aðskilur rýmin.

Hluti III. Ýmsar leiðbeiningar og reglur. Orðskýringar.

4. Skráningarreglur er varða sérstaka fleti og rými

4.1 Millifletir

Millifletir er samheiti flata, annarra en stiga, sem liggja milli hæðarskila eða hæðarskila og þakflatar og hafa fasta aðkomu. Millifletir skiptast í innfleti og millihæðir. Botnflatarmál milliflata er fært í dálkinn D5M en þeir hafa sameiginlegt rúmmál með því rými sem þeir liggja í og því er ekkert fært í D11.

Uppbyggð gólf (létt gólf) og niðurbyggð loft eru ekki millifletir. Þau þarf ekki að skrá sérstaklega en þeirra skal geta í athugasemdalinum.

4.2 Stigar

Stigi er samnefni yfir stigahlaup og stigapalla milli hæðarskila. Flatarmál stiga er flatarmál lóðréttis ofanvarps hans á láréttan flöt. Ofanvarpist fleiri hlutar stigans á sama flöt skal reikna ofanvörpin samanlögð. Flatarmál stiga reiknast án aðliggjandi veggja.

Mæliflötur stiga til ákvörðunar salarhæðar og rúmmálsreikninga liggur í kverkfleti stigans og í yfirborði stigapalla á milli hæða.

Allir stigar sem liggja milli hæðarskila skulu skráðir.

Stigar mynda ekki sjálfstæðar rýmislínur, flatarmál stiga er fært í D6 í rýmislínu þess rýmis sem stiginn liggur í.

Skrá skal stiga utanhúss.

4.3 Op

Op í gólfplötum eru flokkuð í þrjá flokka, þ.e. stigaop, lyftuop og önnur op.

Op sem eru minni en einn fermetri eru ekki skráð sérstaklega heldur teljast með þeim fleti sem þau eru í.

Stærð skráðra opa er stærð ljósopa þeirra.

Lyftuop skráist ekki sérstaklega en er innfalið í brúttófleti og nettófleti þess rýmis sem það liggur í.

4.3.1 Stigaop

Stigaop er op í gólfplötu sem stigi liggur upp að.

Mæliflötur stigaops er í framhaldi yfirborðs gólfplatar aðliggjandi rýmis.

Stigaop er hluti botnflatar en telst ekki til brúttóflatar.

Stigaop myndar ekki sjálfstæða rýmislínu en er fært í D7 í rýmislínu þess rýmis sem stiginn liggur upp að.

4.3.2 Önnur op

Op er hluti botnflatar rýmis en telst ekki til brúttóflatar (raunflatar).

Op er fært í D7 í rýmislínu aðliggjandi rýmis.

4.4 Svalir utanhúss

Svalir mynda rýmislínu og stærðir þeirra eru færðar í D5 og D15.

Svalir á sömu hæð og í sama lokunarflokki má taka saman í eina rýmislínu, ef þær tilheyra sömu eign. Dæmi: Íbúð hefur tvennar svalir sem báðar eru í lokunarflokki C. Svalirnar eru færðar í sömu línu og fá því saman rýmisnúmer. Stærðir svalanna eru lagðar saman í skráningu. Í texta skal geta fjölda svala.

Sé stærri hluti svala lokaður að ofan t.d. af öðrum svölum skal merkja B í dálk D0.

Sé stærri hluti svala opinn að ofan skal merkja C.

4.5 Lyftustokkar

Þar sem lyftustokkur gengur upp úr þaki eða niður úr neðstu plötu skal rúmmál þess rýmis reiknast með aðliggjandi rými.

4.6 Lagnastokkar

Liggi lagnastokkur milli tveggja rýma skal, ef flatarmál hans er minna en 1 m², helmingur þversniðs hans reiknast með hvoru rýminu um sig. Ella skal færa lagnastokk með því rými sem hann er í, ef flatarmál hans er minna en 1 m². Lagnastokk skal færa sem tæknirými ef flatarmál hans er stærra en 1 m².

Skriðkjallarar færast ekki í skráningartöflu en þeirra skal getið í athugasemdalínum.

4.7 Þakfletir

Þakfletir eru raunfletir, sem afmarkast af skurðlínunum útflata, útveggja og þaks. Hjúpflétir kvista og sambærilegra rýma teljast til þakflatar.

5. Orðskýringar

Birt stærð eigna.

Birt stærð eignar er það flatarmál sem fært er í mannvirkjalínu í D13 ef matshluti er óskipt eign, en samtala rýma hverrar séreignar ef matshluti er skipt eign þ.e. inniheldur tvær eða fleiri matseiningar.

Birtar stærðir eignar samkvæmt skráningartöflu eru notaðar af opinberum skráningaraðilum til að auðkenna stærðir eigna. Þær skulu koma fram með hverri eign í eignaskiptayfirlýsingum.

Bílgeymslurými:

1. **Opin bílastæði** eru óyfirbyggð og nokkurn veginn í jarðhæð. Þau eru ýmist hluti af götustæði eða sérbyggð.
2. **Bílastæðahús** eru sérbyggð hús fyrir bílastæði.
3. **Bílageymsla** eru bílastæði í húsi, sem er aðallega byggt fyrir aðra starfsemi. Þessi stæði eru oftast á neðstu hæð og í lokuðu húsi. Bílastæði þessi eru fyrst og fremst fyrir viðkomandi hús.

Hlutfallstölur

Birta skal hlutfallstölur með tveimur aukastöfum. Heimilt er þó í undantekningartilfellum að birta fleiri aukastafi ef um jafnskipt rými er að ræða.

Brúttórúmmál

Botnflatarmál margfaldað með meðalsalarhæð.

Eignarhaldsnúmer

Númer sem tengir saman rýmislínur í rekstrareiningu. Númerið er rýmisnúmer mikilvægasta notarýmisins.

Fasteignanúmer

Sérhver fasteign er auðkennd með föstu númeri. Númerið er raðnúmer og nefnist fasteignanúmer. Fasteignanúmer er þinglýsingarandlag fasteignar.

Hjúpflötur

Einstakur flötur hjúps.

Hjúpur

Umlykjandi lokaður flötur (envelope).

Hugflötur

Andstæða við raunflöt. Hugsaður flötur sem afmarkar rými eða liggur í yfirborði ops o.s.frv.

Landeignanúmer

Sérhver landeign hefur ákveðið fast númer, landeignanúmer. Númerið er hlaupandi raðtala sem felur ekki í sér aðrar upplýsingar.

Lokflötur

Efri afmörkun hæðar eða rýmis. Lokflötur hæðar er botnflötur næstu hæðar fyrir ofan, þakflötur eða botnflötur fylgi- og afgangsrýma.

Notkunareining

Notkunareining er ein tiltekin starfsemi eða tilgangur og uppfyllir kröfur byggingar- og skipulagsyfirlitsherra. Notkunareining þarf að geta staðið sem sjálfstæð fasteign.

Matshluti

Oftast heil bygging eða sá hluti hennar sem gerð er skráningartafla fyrir.

Raunflötur

Andstæða við hugflöt. Áþreifanlegur, efnislegur flötur.

Rými:

1. **Botn rýmis.** Botn rýmis er botnflötur þess, sem er neðri afmörkun þess.
2. **Lok rýmis.** Lok rýmis er lokflötur þess, sem er efri afmörkun þess.
3. **Hliðar rýmis.** Hliðar rýmis eru hliðarafmörkun þess.

Rishæð

Það telst rishæð þegar tveir eða fleiri þakflötir mynda útveggi rýmis og er í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

Útflötur

Útflötur er hér ytri flötur útveggja, þaks og botnplötu.

Útveggir og innveggir - flatarmál

Þar sem getið er um flatarmál útveggja og innveggja er átt við flatarmál fullfrágenginna útveggja og innveggja.

Þakhæð

Gerður er greinarmunur á hæð og þakhæð. Efsta hæð telst því aðeins hæð ef lofthæð hennar fullnægir ákvæðum byggingarreglugerðar á gólfleti er nemur a.m.k. tveim þriðju af gólfleti hæðarinnar fyrir neðan. Ella telst hæðin þakhæð, enda innihaldi hún notaeiningar.

6. Skráningartafla og skýringar

Skráningartafla: Sýnisgata 26				Skrásetjari: Nafn														
Landeignanúmer: 100100				Kennitala: xxxxx xxxxxx														
Matshlutunúmer: 01				Dags.: 20.10.2020														
Uppskipting og lýsing				Útgáfa: 5.00														
D0	D1	D2	D3	D4	D5	D5M	D6	D7	D8	D9	D10a	D10b	D11	D12	D13	D14	D15	
Lokun	Rými hæð-100	Notkun texti	Höfuð-flokkun	Eignar-hald	Stærðir Brenntúr m²	Málflokkur m²	Siggar m²	Og m²	Brenntúr m²	Brenntúr sh < 1,8	Salaheild min	Salaheild max	Brenntúr rúmmál m³	Nettóflatur m²	Birt fatarmál m²	Reknlísla skiptarúmmál	Skiptarúmmál m³	
Matshluti					380,0	0,0	20,4	20,4	314,6	71,9			926,1	262,3	265,4		638,363	Mannvirkjalína
Boin					19,0													
00 Kjallari íbúa					95,0	0,0	6,8	0,0	95,0	1,5			245,5	76,2	75,3			Hæðarlína
A	0001		N	0001	68,8				68,8		2,60	2,60	178,9	58,9	68,8	2,60	153,140	Eignarlína
A	0002	Geymsla	N	0001	4,8				4,8		2,60	2,60	12,5	3,9	4,8	2,60	10,140	Rýmislína
A	0003	Geymsla	N	0001	3,2				3,2	1,5	1,00	2,60	6,8	2,6	1,7	2,13	5,538	Rýmislína
A	0004	Dvottahús	N	X	9,4				9,4		2,60	2,60	24,4	8,1				Rýmislína
A	0005	Stigahús/gangur	U	X	8,8		6,8		8,8		2,60	2,60	22,9	2,7				Rýmislína
C	0006	Úttröppur	U	X	4,6				4,6									Rýmislína
01 1. hæð					95,0	0,0	6,8	6,8	88,2	0,0			258,5	74,2	84,4			Hæðarlína
A	0101	Íbúa	N	0101	84,4				84,4		2,70	2,70	227,9	71,8	84,4	2,70	193,890	Eignarlína
A	0102	Stigahús	U	X	10,6		6,8	6,8	3,8		2,70	2,70	28,8	2,4				Rýmislína
02 2. hæð					95,0	0,0	6,8	6,8	88,2	0,0			258,5	74,2	84,4			Hæðarlína
A	0201	Íbúa	N	0201	84,4				84,4		2,70	2,70	227,9	71,8	84,4	2,70	193,890	Eignarlína
A	0202	Stigahús	U	X	10,6		6,8	6,8	3,8		2,70	2,70	28,8	2,4				Rýmislína
03 3. hæð					95,0	0,0	0,0	6,8	43,2	70,4			148,6	37,7	21,3			Hæðarlína
A	0301	Geymsla	N	0201	16,5				16,5	9,3	1,15	3,00	36,1	14,3	6,2	2,33	33,310	Rýmislína
A	0302	Geymsla	N	0101	9,5				9,5	3,8	1,15	2,70	20,2	7,6	4,7	2,38	18,088	Rýmislína
A	0303	Geymsla	N	0101	16,4				16,4	5,0	1,15	3,00	34,9	13,4	10,4	2,27	30,418	Rýmislína
A	0304	Stigahús	U	X	10,6			6,8	3,8	7,3	0,30	2,70	19,2	2,4				Rýmislína
A	0305	Þakrymi	V	X	45,0					45,0	0,30	1,15	38,2					Rýmislína
Athugasemdir																		
Sameignir sumra																		
	Eignar-hald	Notkun texti	V- eignarhald	Notkun texti	Reknlísla	Eignarlína												
Sameign sumra lína																		
Eignarhald																		
Fasteignanr.	Eignar-hald	Notkun texti	Birt fatarmál m²	Skiptarúmmál m³	Sameign m²	Sameign m³												
F1234567	0001	Íbúa	75,3	168,818	168,818													
F1234568	0101	Íbúa	99,5	242,366	242,366													
F1234569	0201	Íbúa	99,6	227,179	227,179													
Alls			265,4	638,363	638,363													

6.1 Línur

Línur í töflunni eru nefndar:

1. Mannvirkjalína, sem sýnir atriði fyrir mannvirkið í heild fyrir utan opin rými C og B.
2. Hæðarlínur, sem sýna atriði fyrir hverja hæð fyrir utan opin rými C og B.
3. Rýmislínur, sem sýna atriði fyrir hvert rými.
4. Eignarlínur, eru einungis þar sem rýmisnúmer og eignarhaldsnúmer eru þau sömu. Þá er línan bæði rýmislína og eignarhaldslína.
5. Athugasemdarlínur, sem unnt er að setja ýmsar skýringar, s.s. sérafnotaréttindi, kvaðir og athugasemdir samkvæmt sýnidæmum.
6. Sameign sumra línur, sem sýna hlutfall eigna í sameign sumra.

6.2 Dálkar

Dálkur 0: Lokun

Mannvirki eru flokkuð í þrjú 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.

Rými telst ekki lokað ef útiloft getur leikið um rýmið óhindrað. Þótt rimlar eða net séu í opum er rýmið eftir sem áður skilgreint sem opið.

Í færslu í skráningartöflu er rýmum raðað þannig að fyrst eru færð rými í lokunarflokki A, síðan B og loks C. Opin rými koma ekki með í samtölur hæða (hæðarlínur) og mannvirkis (mannvirkjalínu).

Stærðir B rýma færast í D5, D5M, D6, D7, D9, D10 og auk þess D11 og D14 þegar B rými reiknast með í skiptarúmmáli. Stærðir C rýma færast í D5, D7, og auk þess D14 þegar C rými reiknast með í skiptarúmmáli.

Aðalreglan varðandi afmörkun A, B og C rýma er þannig:

Fyrst er A rými afmarkað. Þar sem B rými kemur að A rými, þá reiknast það að áður skilgreindu og afmörkuðu A rými. Þar sem C rými kemur að B rými reiknast það að áður skilgreindu og afmörkuðu B rými.

Dálkur 1: Rými

Á uppdráttum er hverri hæð skipt í rými. Byrjað skal á neðstu hæð mannvirkis. Rými á hverri hæð skulu valin og skráð með hliðsjón af:

	Dálkur
-lokunarflokkun	D0;
-notkun	D2;
-höfuðflokkun	D3;
-eignarhaldi	D4;

Hvert sérgreint rými innan hverrar hæðar myndar rýmislínu og fær númer (rýmisnúmer). Aðrar atriðafærslur í sömu línu töflunnar eru tengdar þessu númeri.

Rýmisnúmer er fjórir til sex tölustafir. Tveir fyrstu tölustafirnir eru hæðarnúmer og seinni tveir til fjórir eru raðnúmer innan hæðar.

Þannig merkir rými númer 0003 rými númer þrjú í kjallara, og númer 0101 rými númer eitt á fyrstu hæð.

Við val rýmisnúmera innan hæðar skal gefa þeim notarýmum sem verða í eignarlínum lægstu númerin. Að öðru leyti tölusetjast rými frá vinstri til hægri, sólar sinnis, verði því við komið.

Tölusetja skal fyrst séreignarrými og eru eignarhaldsnúmerin lægst. Rými sem hafa aðkomu aðeins frá sameign skal tölusetja sérstaklega. Millifletir fá númer með þeirri hæð sem þeir liggja í. Síðan skal tölusetja sameign sumra og þar á eftir sameign allra.

Opin rými fá sams konar rýmisnúmer og lokuð rými. Númer fyrir opin rými koma í beinu framhaldi af rýmisnúmerum lokaðra rýma. Fyrst skal tölusetja rými í lokunarflokki B og síðan rými í lokunarflokki C. Útistigar og áfastir pallar með þeim fá hæðarnúmer þeirrar hæðar sem þeir liggja að. Stigi og áfastur pallur fá sama rýmisnúmer.

Ef lokuð rými eru við gerð eignaskiptayfirlýsinga afmörkuð með lit, skal sameign allra afmörkuð með gulum lit og sameign sumra með grænum lit. Eftir því sem unnt er skal afmarka rými sem tilheyra sömu eign með sama lit.

Forgangsroð tölusetningar rýma fer eftir lokunarflokkum og eignarhaldi:

- A lokun, séreignarrými (aðalrými fyrst og síðan önnur rými)
 - sameign sumra rými
 - sameign allra rými
- B lokun, séreignarrými (aðalrými fyrst og síðan önnur rými)
 - sameign sumra rými
 - sameign allra rými
- C lokun, séreignarrými (aðalrými fyrst og síðan önnur rými)
 - sameign sumra rými
 - sameign allra rými

Dálkur 2: Heiti notkunar

Í rýmislínum skal skrá notkun/eðli rýmis með texta. Dæmi um notkun:

- íbúð;
- geymsla;
- verslun;
- skrifstofa;
- sorpgeymsla.

Athuga skal að sorpgeymslur og hliðstæð rými sem eru áföst við mannvirki skulu færast með viðkomandi hæð.

- inntaksklefi.

Dæmi um eðli rýmis:

- milligólf;
- svalir.

Í hæðarlínur er skráð heiti hæðar (kjallari, 1. hæð, 2. hæð, o.s.frv.).

Dálkur 3: Höfuðflokkun

Notarými (N) eru stærsti hluti byggingarinnar. Þessi rými þjóna beinlínis markmiði hennar og vísa til notkunar.

Dæmi um notarými er íbúð.

Umferðarrými (U) þjóna þeim tilgangi að tengja saman notarými eða eru aðkoma eða útgangur. Þau notast eingöngu til umferðar og flutninga. Umferðarrými innan notarýma teljast notarými t.d. gangur eða anddyri innan íbúðar.

Dæmi um umferðarrými eru stigahús, stigagangar, gangar, anddyri, neyðarútgangur og forstofur.

Tæknirými (T) eru rými sem hýsa rekstrarleg tæki og samstæður í mannvirkinu.

Dæmi um tæknirými eru sorpgeymslur, kyndiklefi, inntaksklefi, herbergi fyrir loftræsisamstæðu, herbergi fyrir rafstöð eða gassamstæðu, símaþjónustustöð og mælaherbergi.

Sé mannvirkið reist til þess að þjóna rekstartæknilegu hlutverki fyrir önnur mannvirki, t.d. kyndistöð, virkjunarhús eða dælustöð telst rýmið notarými.

Bílageymslurými (B) 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.

Bílageymslurými önnur en bílskúrar í séreign eru skráð sem heild í skráningartöflu. Einstök bílastæði fá ekki rýmislínu. Sérafnotaréttur af bílastæðum er skráður í athugasemdalinur neðan við skráningartöflu.

Fylgirými (F) eru rými sem hægt er að hafa not af en falla ekki undir aðra höfuðflokka. Þau liggja utan afmörkunar íbúðar-, atvinnu-, athafna- og geymslurýma. Fylgirými hafa aðkomuleið, eru án hitastýringar og hafa gólf.

Algengustu dæmi um fylgirými eru óinnréttuð háaloft og þakrými.

Fylgirými eru utan afmörkunar hæða. Fylgirými fá rýmislínu í skráningartöflu og stærðir skulu færðar í D5, D9, D10 og D11.

Afgangsrými (V) eru aflokuð rými eða gegnheilir byggingarhlutar sem eru utan afmörkunar hæða. Afgangsrými í fjöleignarhúsum eru jafnan í sameign. Dæmi um afgangsrými eru aflokuð rými í þaki og fá þau rýmislínu í skráningartöflu og skulu stærðir færðar í D5, D9, D10 og D11. Fleiri en eitt afgangsrými má draga saman í eitt númer ef henta þykir. Botnplötur eru afgangsrými en þær tölur færast í botnplötudálk í flípanum matshluti. Afgangsrými afmarkast að hluta af hjúpfleti.

Svalir (S) eru ýmist vegg eða þaksvalir. Verönd á sérafnotafleti lóðar sem er ekki hluti byggingar skal ekki skrá í skráningartölu ef um er að ræða fjöleignahús en þeirra skal getið í eignaskiptayfirlýsingu.

Svalir hafa þrenns konar lokun:

1. C- lokun, engin lokun að ofan t.d svalir á efstu hæð.
2. B- lokun, aðrar svalir eða þak mynda lokun að ofan.
3. A- lokun, svalir með svalalokun.

Dálkur 4: Eignarhald

Í rýmislínum er skráð eignarhald rýmis. Rýmisnúmer mikilvægasta notarýmisins og þess sem einkennir eignina er valið sem eignarhaldsnúmer. Öll séreignarými sem tilheyra sömu eign fá sama eignarhaldsnúmer.

Sameignarrými greinast í sameign allra og sameign sumra.

Rými í sameign allra eru merkt með X og rými í sameign sumra eru merkt með Y.

Ef fleiri en eitt rými er í sameign sumra og tilheyra mismunandi eignum skulu þau merkt Y1, Y2, Y3 o.s.frv.

Dálkur 5: Botnflatarmál

Í rýmislínum skal skrá stærð botnflatar hvers rýmis, samanber kafla 3.1. Í hæðarlínum reiknast samanlagt botnflatarmál, sem er summan af botnflötum allra rýma á viðkomandi hæð.

Botnflatarmál hæða mannvirkis er samanlagt hæðarflatarmál þess og reiknast samtalan í mannvirkjalínu.

Flatarmál botnflata skal skráð í m² með einum aukastaf.

Dálkur 5M: Flatarmál milliflata

Millifletir eru fletir sem liggja ekki í hæðarskilum, samanber kafla 4.1 í hluta III. Botnflatarmál milliflata er heildarflatarmál hans og innifelur m.a. op, en stærð þeirra er færð í D7 í rýmislínu milliflatarins.

Botnflatarmál innflata reiknast innan útveggja og innan afmarkandi veggja á eignaskilum, sbr. 4.1.1.

Í rýmislínum er færð botnflatarmál hvers millirýmis innan viðkomandi hæðar.

Í hæðarlínum reiknast samanlagt botnflatarmál millihæða innan hverrar hæðar.

Flatarmál botnflata millihæða skal skráð í m² með einum aukastaf.

Dálkur 6: Flatarmál stiga

Í rýmislínum er færð samanlagt flatarmál stiga í hverju rými, samkvæmt skilgreiningu í hluta III.

Í hæðarlínum reiknast samanlagt flatarmál stiga á hæð.

Í mannvirkjalínu reiknast samanlögð stærð stiga í mannvirkinu.

Flatarmál stiga skal skrá í m² með einum aukastaf.

Dálkur 7: Flatarmál opa

Í rýmislínum er færð samanlögð stærð opa í hverju rými samkvæmt skilgreiningu í hluta III.

Í hæðarlínum reiknast samanlögð stærð opa á hæðinni.

Í mannvirkjalínu reiknast samanlögð stærð opa í mannvirkinu.

Op skal skrá í m² með einum aukastaf.

Dálkur 8: Brúttófletir

Í rýmislínum reiknast brúttóflatarmál hvers rýmis án tillits til salarhæðar. Það reiknast sem:

D8 = D5 - D7 og millifletir reiknast sem D8 = D5M – D7

Í hæðarlínum reiknast samanlagt brúttóflatarmál allra rýma innan hæðarinnar.

Brúttóflatarmál mannvirkis er samanlagt brúttóflatarmál allra hæða þess og samanlagt rúmmál reiknast í mannvirkjalínu.

Brúttóflatarmál skal skrá í m² með einum aukastaf.

Dálkur 9: Brúttóflatarmál rýma með salarhæð undir 1,80 m

Í rýmislínur skal skrá flatarmál þess hluta rýmisins sem hefur salarhæð undir 1,80 m.

Þetta gildir líka um fylgirými (F) og afgangsrými (V).

Flatarmál skal skrá í m² með einum aukastaf.

Dálkar 10A og 10B: Minnsta og mesta salarhæð

Í rýmislínur er færð salarhæð rýmis. Minnsta salarhæð færist í D10a og mesta salarhæð í D10b.

Salarhæð er samkvæmt ÍST-50. Salarhæð er færð í metrum með tveimur aukastöfum. Salarhæð undir þaki reiknast frá botnflæti að útfleti þaks.

Dálkur 11: Brúttórúmmál

Í rýmislínur skal skrá brúttórúmmál hvers rýmis í lokunarflokki A, en auk þess brúttórúmmál rýma í lokunarflokki B þegar þau hafa áhrif á skiptarúmmál.

Brúttórúmmál rýmis hvort sem er í lokunarflokki A eða B er botnflatarmál rýmis í D5 margfaldað með meðalsalarhæð þess.

Brúttórúmmál hæðar er samanlagt rúmmál rýma innan hæðar og reiknast samanlagt brúttórúmmál í hæðarlínu.

Rúmmál botnplötu er miðað við 20 sm heildarþykkt sem er skráð í upplýsingar um matshluta í matshlutaflípanum.

Brúttórúmmál mannvirkis er samanlagt brúttórúmmál hæða þess auk rúmmáli botnplötu og öðrum lokuðum rýmum mannvirkisins, séu þau utan afmörkunar hæða.

Brúttórúmmál skal skrá í m³ með einum aukastaf.

Dálkur 12: Nettóflatarmál

Í rýmislínur skal skrá nettóflatarmál hvers rýmis án tillits til salarhæðar.

Nettóflötur rýmis er botnflötur þess að frádrægnum:

- láréttum þversniðum útveggja;
- láréttum þversniðum burðarveggja og fastra innveggja;
- opum.

Nettóflatarmál reiknast af nettóflæti rýma, hæða og milliflata.

Nettóflatarmál reiknast ekki af stigum.

Gólfplötur undir dyraopum telst ekki til nettóflatar nema lengd flatarins sé meiri en 1,50 m.

Í atvinnuhúsnæði er heimilt að skrá í þennan dálk sem nettóflatarmál rýmis flatarmál innan afmarkandi veggja að frádrægnum berandi veggjum, súlum og opum stærri en 1 m². Þannig reiknað nettóflatarmál má nota við útreikning skiptarúmmáls.

Lyftuop reiknast sem nettó- og brúttóflötur gangi lyfta á viðkomandi hæð, ella telst það op.

Dálkur 13: Birtar stærðir rýma

Í rýmislínur séreignarrýma í lokunarflokki A og höfuðflokki N, U, T og B eru færðar birtar stærðir, sem eru eftirfarandi:

D13 = D5 - D7 - D9 og millifletir D13 = D5M - D7 - D9

Þ.e. flatarmál botnflata og milliflata að frádrögnum flatarmáli opa og brúttóflata með salarhæð minni en 1,80 m.

Í hæðarlínur reiknast samtölur úr rýmislínunum og í mannvirkjalínu reiknast samanlagt birt flatarmál mannvirkis úr hæðarlínunum.

Birtar stærðir skal skrá í m² með einum aukastaf.

Bílskúr skal alltaf skrá sérstaklega, einnig þegar hann er í sama matshluta og íbúðin sem hann tilheyrir.

Dálkur 15: Skiptarúmmál

Í rýmislínur séreignarrýma og sameignar sumra í lokunarflokki A og höfuðflokki N, U, T og B er fært nettóflatarmál rýmis x meðalsalarhæð.

Sem salarhæð yfir nettóflæti skal oftast nota hlutfallið D11/D5 þ.e. brúttórúmmál deilt með

botnflatarmáli þess rýmis sem nettóflöturinn er í. Í stigagöngum skal þó salarhæð yfir nettófleti aldrei vera meiri en salarhæð viðkomandi hæðar.

Í rýmislinur rýma í lokunarflokki B skal á samsvarandi hátt færa brúttórúmmál x 0,6 og botnflatarmál rýma í lokunarflokki C x 1 þegar slík rými reiknast með í skiptarúmmáli.

Í rýmislinur svala og sams konar flata í séreign eða sameign sumra er fært botnflatarmál þeirra x 1 m. Fyrir rýmislinur í lokunarflokki B og C, sem eru ekki svalir en eiga samt að fá skiptarúmmál, er nauðsynlegt að skrá 0,6 fyrir B rými og 1 fyrir C rými í dálkinn reiknitala skiptarúmmáls.

Hjúpflétir og flatarmál nýtingarhlutfalls.

Samantekt yfir hjúpfléti og flatarmál nýtingarhlutfalls birtast á samantektarsíðu í skráningartöflunni. Fyllt er í dálka fyrir hjúpfléti í flípanum matshluti. Ef nota á flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls þá þarf að skrá inn lóðarstærð. Yfirlitsmynd vegna flatarmáls nýtingarhlutfalls er samantekt stærða út töflunni sjálfri og er ekki skráð í hana.

Skrá skal flatarmál botnplötu og flatarmál útveggja (með opum). Skrá þar af glugga-og dyraop, þakhjúp og þar af þakglugga og þakop. Skrá skal hæðarkóta mannvirkja, ef hann er þekktur. (nýleg mannvirki) og síðan er skráð ummál mannvirkis.

Skráningartafli: Sýnisgata 26		Skrás etjar: Nafn							
Landeignanúmer: 100100		Kennitala: xxxxx xxxxxxx							
Matshlutanúmer: 01		Dags.: 20.10.2020							
		Utgáfa: 5.00							
Lóð m²	Botnplata		Hjúpflétir		Ummál ofanjarðar				
	Botnplata m²	Botnplata m²	Utveggir m²	Par af Glugga- og dyraop m²		Par af Þakgluggar og þakop m²			
Matshluti	297,5	19,0	95,0	284,3	56,9	114,0	Efsti hæðarkóti		39,0
Yfirlit	D5 Botnflötur m²	D5M milliflötur m²	D7 op m²	D8 Brúttóflötur m² með V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F	D11 Brúttóruummál m²	D12 Nettóflötur m²	D13 birt flatarmál m²	
A rými	335,0		20,4	314,6	26,9	868,9	262,3	265,4	
Svalir A lokun									
B rými									
C rými	4,6								
Fylgirými (F)									
Afgangsrými (V)	45,0			45,0	45,0	38,2			
Botnplata						19,0			
Samtals:	384,6	0,0	20,4	359,6	71,9	926,1	262,3	265,4	
Flatarmál nýtingarhlutfalls er A rými + B rými, undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, samkvæmt skipulagsreglugerð 2013 (breyting var gerð 2016). Notkun rýma hefur ekki áhrif á útreikning nýtingarhlutfalls.									
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls			m²	Lóð m²	Hlutfall				
			287,7	297,5	0,97				

Hlutfallstölur í matshluta, lóð, heildarhúsi og í hitakostnaði:

Skjalið reiknar allar hlutfallstölur og hægt er að prenta þær út til að nota í eignaskiptayfirlýsingu,

Í flípanum einingar eru upphituð rými valin með því að setja töluna 1 í dálkinn „Upphitað rými“ í línur viðkomanda rýma. Hlutfallstölur vegna hitakostnaðar reiknast þá sjálfkrafa, séreignarými, sameignar sumra rými og sameignar allra rými.

Ef fleiri en einn matshluti er á lóð þá er fjöldi þeirra skráður í flípanum forsíða og þeir raðast upp í flípanum hlutfallstölur. Rúmmál annarra matshluta, sem taflan fjallar ekki um, er skráð í dálkinn rúmmál, aftan við matshlutanúmerið.

Síðan er tekin afstaða til þess hvort um eitt mannvirki er að ræða eða fleiri. Ef tveir matshlutar eru á lóð og eru þeir eitt mannvirki samkvæmt lögum um fjöleignarhús er þá talan 1 settur í dálkinn hús fyrir báða matshluta og hlutfall eigna í húsi reiknast sjálfkrafa.

Ef matshlutarnir tveir eru tvö sjálfstæð mannvirki og ekki á að reikna hlutfall í heildarhúsi þá er er talan 2 valin fyrir matshluta 02 og svo framvegis.

Dæmi, tveir matshlutar eitt mannvirki.

Endurnýja		Prenta															
Mhl	Rúmmál m ³	Hlutfall % í lóð	Hús	Hlutfall í húsi %													
01	926,1	88,70	1	88,70													
02	118,0	11,30	1	11,30													
Alls	1.044,1	100,00															
Eignarhald																	
Skiptarúmmál																	
Fasteignanr.	Eignarhald	Notkun texti	Birt flatarmál m ²	Séreign m ² án sameignar	Séreign og sameign m ²	Hlutfall í mhl %	Hlutfall í lóð %	Hlutfall í húsi %	Magntölur hitakostnaðar m ³ í séreign			X	Samtals með sameign	Hlutfall í hita%			
F1234567	0001	Íbúð	75,3	168.818	168.818	26,45	23,46	23,46	0001	Íbúð	198,2	41,3	239,4	27,56			
F1234568	0101	Íbúð	99,5	242.366	242.366	37,97	33,68	33,68	0101	Íbúð	283,0	41,3	324,2	37,32			
F1234569	0201	Íbúð	90,6	227.179	227.179	35,58	31,56	31,56	0201	Íbúð	264,0	41,3	305,2	35,12			
		Alls	265,4	638.363	638.363	100,00	88,70	88,70	Alls		745,1	123,8	868,8	100,00			

Dæmi, tveir matshlutar tvö mannvirki.

Endurnýja		Prenta															
Mhl	Rúmmál m ³	Hlutfall % í lóð	Hús	Hlutfall í húsi %													
01	926,1	88,70	1	100,00													
02	118,0	11,30	2	100,00													
Alls	1.044,1	100,00															
Eignarhald																	
Skiptarúmmál																	
Fasteignanr.	Eignarhald	Notkun texti	Birt flatarmál m ²	Séreign m ² án sameignar	Séreign og sameign m ²	Hlutfall í mhl %	Hlutfall í lóð %	Hlutfall í húsi %	Magntölur hitakostnaðar m ³ í séreign			X	Samtals með sameign	Hlutfall í hita%			
F1234567	0001	Íbúð	75,3	168.818	168.818	26,45	23,46	26,45	0001	Íbúð	198,2	41,3	239,4	27,56			
F1234568	0101	Íbúð	99,5	242.366	242.366	37,97	33,68	37,97	0101	Íbúð	283,0	41,3	324,2	37,32			
F1234569	0201	Íbúð	90,6	227.179	227.179	35,58	31,56	35,58	0201	Íbúð	264,0	41,3	305,2	35,12			
		Alls	265,4	638.363	638.363	100,00	88,70	100,00	Alls		745,1	123,8	868,8	100,00			