



# BRUNABÓTAMAT 2016

OKTÓBER 2016

Útgefandi:

Þjóðskrá Íslands

Borgartúni 21, 105 Reykjavík

1. prentun október 2016

Prentun: Pixel ehf

Ritið er á vefsíðu Þjóðskrár Íslands

ISSN 2298-3287 (prentuð útgáfa)

ISSN 2298-3295 (rafræn útgáfa)

# Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>Inngangur</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Fræði og forsendur</b>	<b>8</b>
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
<b>3</b>	<b>Kostnaðarmat</b>	<b>19</b>
3.1	Reiknilíkön . . . . .	19
3.2	Frumþættir (efnis-, vinnu- og vélaliðir) . . . . .	21
3.3	Einingaverð byggingarhluta . . . . .	23
3.4	Skipting sameignarkostnaðar . . . . .	26
3.5	Einbýlishús í kostnaðarmati . . . . .	27
<b>4</b>	<b>Vélmat</b>	<b>38</b>
4.1	Fjölbýlishúsamódel . . . . .	38
4.1.1	Undirbygging . . . . .	39
4.1.2	Yfirbygging . . . . .	39
4.1.3	Frágangur ytri byggingar . . . . .	41
4.1.4	Innréttingar . . . . .	42
4.1.5	Útbúnaður . . . . .	43
4.1.6	Ytri frágangur . . . . .	44
4.1.7	Ýmiss kostnaður . . . . .	46
4.1.8	Fjármagnskostnaður . . . . .	46
4.1.9	Viðmiðunarlíkan fyrir fjölbýlishús í vélmati . . . . .	46
4.2	Einbýlishúsamódel . . . . .	46
4.2.1	Undirbygging . . . . .	46
4.2.2	Yfirbygging . . . . .	47
4.2.3	Frágangur ytri byggingar . . . . .	48
4.2.4	Innréttingar . . . . .	49
4.2.5	Útbúnaður . . . . .	50
4.2.6	Ytri frágangur . . . . .	50
4.2.7	Ýmiss kostnaður . . . . .	50
4.2.8	Fjármagnskostnaður . . . . .	52
4.2.9	Viðmiðunarlíkan fyrir einbýlishús í vélmati . . . . .	52
4.3	Bílskúramódel . . . . .	52

4.3.1	Undirbygging . . . . .	52
4.3.2	Yfirbygging . . . . .	52
4.3.3	Frágangur ytri byggingar . . . . .	54
4.3.4	Útbúnaður . . . . .	54
4.3.5	Ýmiss kostnaður . . . . .	55
4.3.6	Álag á vélmat bílskúra . . . . .	55
4.3.7	Viðmiðunarlíkan fyrir bílskúra í vélmati . . . . .	56
4.4	Gæðastuðlun í vélmati . . . . .	56
<b>5</b>	<b>Handmat</b>	<b>62</b>
<b>6</b>	<b>Niðurstöður</b>	<b>63</b>
6.1	Endurstofnverð . . . . .	64
6.1.1	Kostnaðarmat . . . . .	64
6.1.2	Vélmat . . . . .	66
6.1.3	Handmat . . . . .	68
<b>A</b>	<b>Frumþáttaverð</b>	<b>69</b>
<b>B</b>	<b>Byggingarhlutar</b>	<b>81</b>
<b>C</b>	<b>Líftími byggingarhluta</b>	<b>89</b>
<b>D</b>	<b>Skráningartafla</b>	<b>101</b>
<b>E</b>	<b>Magntöluformúlur byggingarhluta</b>	<b>103</b>
<b>F</b>	<b>Meðalfermetraverð</b>	<b>110</b>
<b>G</b>	<b>Niðurstöður mats (brunabótamat)</b>	<b>112</b>
<b>H</b>	<b>Niðurstöður mats (endurstofnverð)</b>	<b>116</b>
<b>I</b>	<b>Niðurstöður mats (afskrifað endurstofnverð)</b>	<b>120</b>
<b>J</b>	<b>Lög nr. 48/1994 um brunatryggingar</b>	<b>124</b>
<b>K</b>	<b>Reglugerð um lögboðna brunatryggingu húseigna</b>	<b>127</b>

## 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	24

6	Tafla sem sýnir valstuðla fyrir massamikla sökkla í kostnaðarmati . . . . .	25
7	Áætlaður líftími sökkla eftir steypugæðum og járnri . . . . .	26
8	Einingaverð byggingarluta . . . . .	28
9	Byggingarlutum skipt upp í efnis-, vinnu- og vélaliði . . . . .	31
10	Vægi hvers frumpáttar í viðkomandi matshluta . . . . .	34
11	Kostnaðarmetið verð byggingarluta fyrir viðmiðunarlíkan fjölbýlishúsa í vélmati	45
12	Kostnaðarmetið verð byggingarluta fyrir viðmiðunarlíkan einbýlishúsa í vélmati	51
13	Kostnaðarmetið verð byggingarluta fyrir viðmiðunarlíkan bílskúra í vélmati .	56
18	Niðurstöður endurmats brunabótamats . . . . .	63
19	Niðurstöður endurmats endurstofnverðs . . . . .	64
20	Frumpáttaverð á verðlagi í janúar 2016 . . . . .	69
21	Byggingarlutar í kostnaðarmati og það matsstig sem þeir reiknast með á . . . .	81
22	Líftími byggingarluta í kostnaðarmati . . . . .	89
23	Meðalfermetraverð einbýlishúsa . . . . .	110
24	Meðalfermetraverð fjölbýlishúsa . . . . .	111
25	Niðurstöður endurmats brunabótamats (í milljónum króna) . . . . .	112
26	Niðurstöður endurmats endurstofnsverðs (í milljónum króna) . . . . .	116
27	Niðurstöður endurmats afskrifaðs endurstofnsverðs (í milljónum króna) . . . . .	120

## Myndaskrá

1	Afskriftaferill miðað við venjulegt viðhald í reiknilíkani. . . . .	13
2	Afskriftaferill miðað við raunverulegt viðhald og engin afskriftamörk. . . . .	13
3	Samanburður á afskriftaferlum fyrir meðalviðhald í reiknilíkani og raunverulegt viðhald án afskriftamarka. . . . .	14
4	Meðalafskriftir á öllu íbúðarhúsnaði eftir aldri í kostnaðar- og vélmati, frá árinu 1920 til ársins í ár. . . . .	15
5	Byggingarkostnaður og viðhaldskostnaður við raunverulegt viðhald. . . . .	15
6	Skipting matshluta eftir matsaðferð. . . . .	18
7	Skipting matseininga eftir matsaðferð. . . . .	18
8	Brunabótamat með kostnaðarmatsaðferð. . . . .	20
9	Verðbreytingar efnisliða frá árinu 2015 til 2016. . . . .	21
10	Verðbreytingar vinnu- og vélaliða frá árinu 2015 til 2016. . . . .	22
11	Skipting efnis-, vinnu- og vélaliða í kostnaðarmati. . . . .	22
12	Breyting á brunabótamati matshluta á matsstigi 7 og 8 við endurreikning. . . .	63
13	Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati og á matsstigi 7 eða 8. . . . .	65
14	Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati með steypa útveggi og á matsstigi 7 eða 8. . . . .	65
15	Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati með útveggi úr timbri og á matsstigi 7 eða 8. . . . .	66
16	Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í vélmati og á matsstigi 7 eða 8.	66

17	Breyting milli ára á endurstofnverði fjölbýlishúsa í vélmati og á matsstigi 7 eða 8.	67
18	Breyting milli ára á endurstofnverði einbýlishúsa í vélmati og á matsstigi 7 eða 8.	67
19	Breyting milli ára á endurstofnverði bílskúra í vélmati og á matsstigi 7 eða 8.	. . 68
20	Kassarit sem sýnir fermetraverð mismunandi einbýlishúsa í kostnaðarmati.	. . . 110
21	Kassarit sem sýnir fermetraverð mismunandi stórra fjölbýlishúsa í kostnaðarmati.	111

# 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 2016 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](http://www.skra.is), með því að slá inn heiti eða fastanúmer eignarinnar.

Heildarbrunabótamat allra bygginga á landinu er 7.522 milljarðar króna eftir endurmat og hefur hækkað úr 6.967 milljörðum frá síðasta endurmati. Hækkunin er 8% og stafar bæði af hækkun byggingarkostnaðar og byggingarstarfsemi á árinu. Verðlagshækkun endurstofnverðs var 6,0%.

## 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 byggingarvísitölu<sup>1</sup> 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 tekjumati<sup>2</sup>.

#### 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).

<sup>1</sup>Upplýsingar um byggingarvísitölu er hægt að finna á vef Hagstofu Íslands á [www.hagstofa.is](http://www.hagstofa.is) og skal velja grunn frá 1987.

<sup>2</sup>Markaðsmat 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.

### **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 meðalaðstæður 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 þessari endurgreiðslu þegar brunabótamat íbúðarhúsnæðis er reiknað út frá endurstofnverði.

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

**1. tafla.** *Matsstig og helstu kostnaðarliðir*

Matsstig	Helstu kostnaðarliðir
0 úthlutað	Ekkert endurstofnverð reiknað.
1 byggingarleyfi	Hönnun arkitekta og verkfræðinga.
2 undirstöður	Gröftur og fylling, uppsteypun sökkla, lagnir í grunn og botnplata.
3 burðarvirki fullreist	Steyptir veggir, steypumót, forsteyptar einingar, steyptar súlur, berandi innveggir, gólfplötur, gluggar, steypdir stigar og þakvirki.
4 fókheld 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 skattaugar afskriftir. Þær afskriftir sem hér er fjallað um taka frammar 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 vegna 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, náttúruafla, slits og skemmda vegna notkunar og galla. Efnislegar afskriftir fara eftir líftíma byggingarefnis. Byggingarefni og byggingarhlutar eru flokkaðir eftir líftíma í:

- Skammtíma (S). Líftími 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 frávik 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 að beita stuðli á brunabótamat viðkomandi byggingarhluta og lækka þannig verðgildi hans. Þetta á einnig við þegar hús í heild hefur orðið fyrir svo mikilli áraun að endurbygging er ekki möguleg.

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

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

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

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

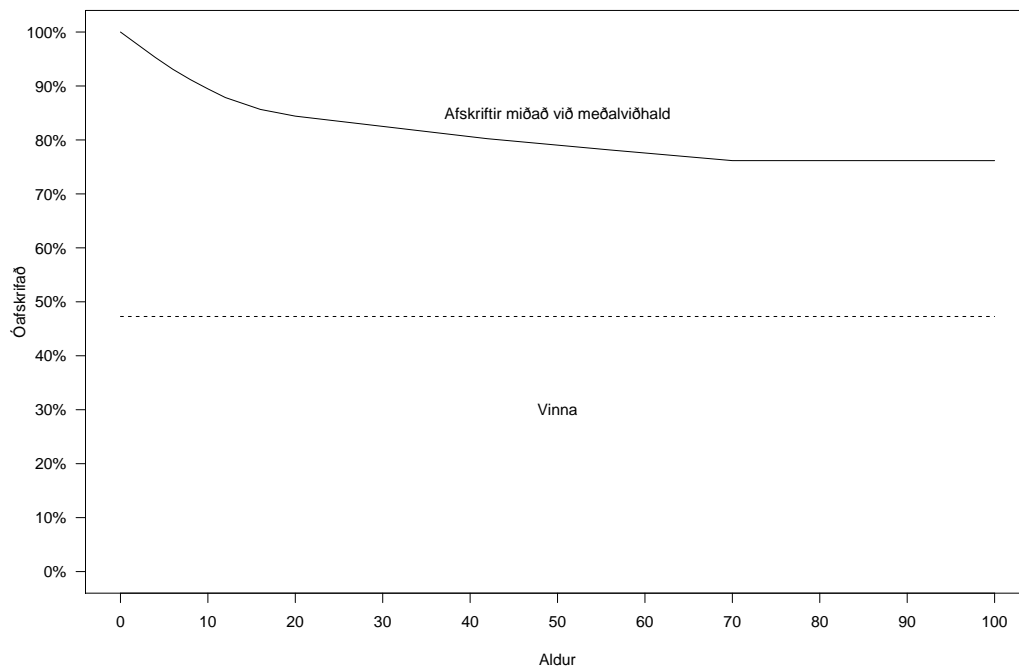
## Afskriftaferlar

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.

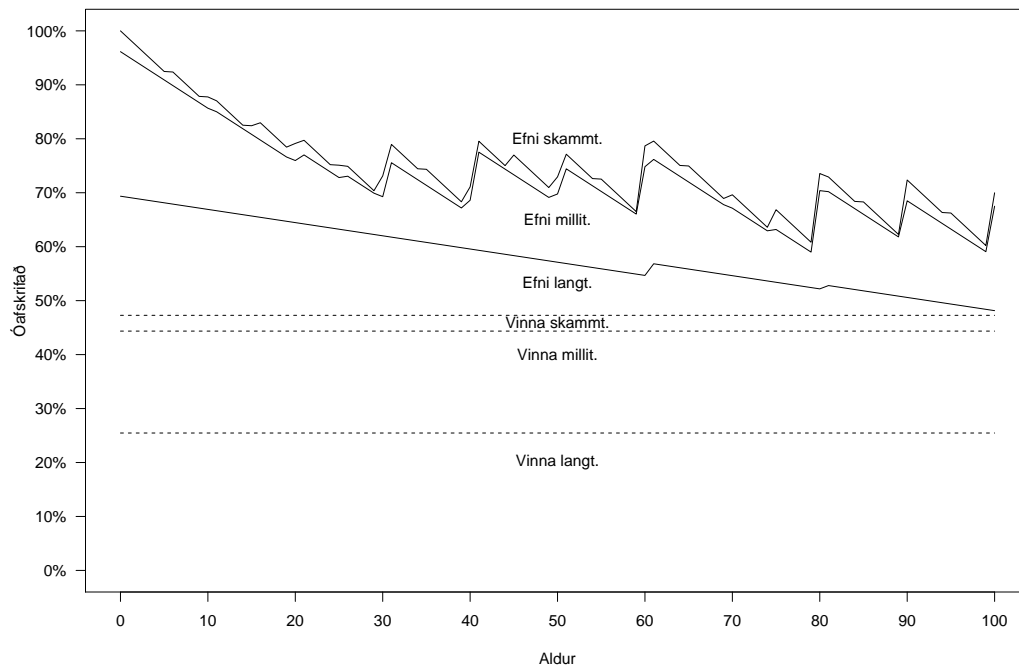
Neðri hluti línuritsins samanstendur af vinnu- og vélaliðum og afskrifast ekki. Í efri hlutanum eru efnisliðir. Efnisliðir skammtímaþátta eru afskrifaðir niður að 80% af upphaflegu virði, millitímaþættir niður að 67% virði og langtímaþættir niður að 30% virði. Þetta eru afskriftamörkin miðað við meðalviðhald 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 er lokið og þeir afskrifaðir línulega með engin afskriftamörk.

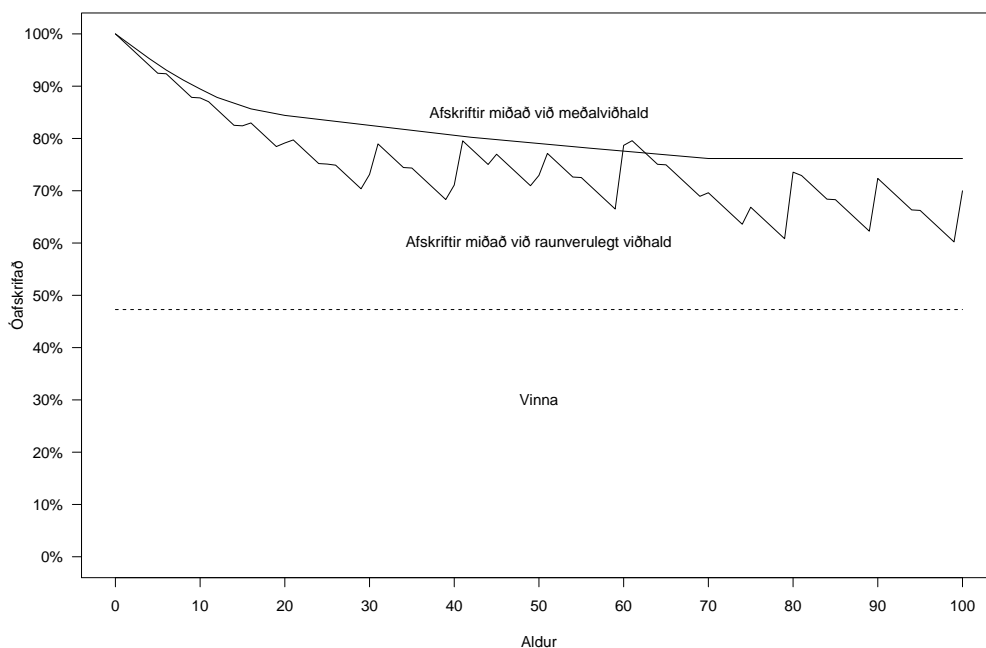
Í þessu tilviki afskrifast húsið mest fyrstu árin en rokkar síðan upp og niður í kringum 75% eftir að 30 ár eru liðin frá því að húsið var byggt. Á 3. mynd má sjá samanburð á afskriftaferlinum miðað við meðalviðhald í reiknilíkaninu og síðan afskriftaferlinum á 2. mynd.



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



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



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

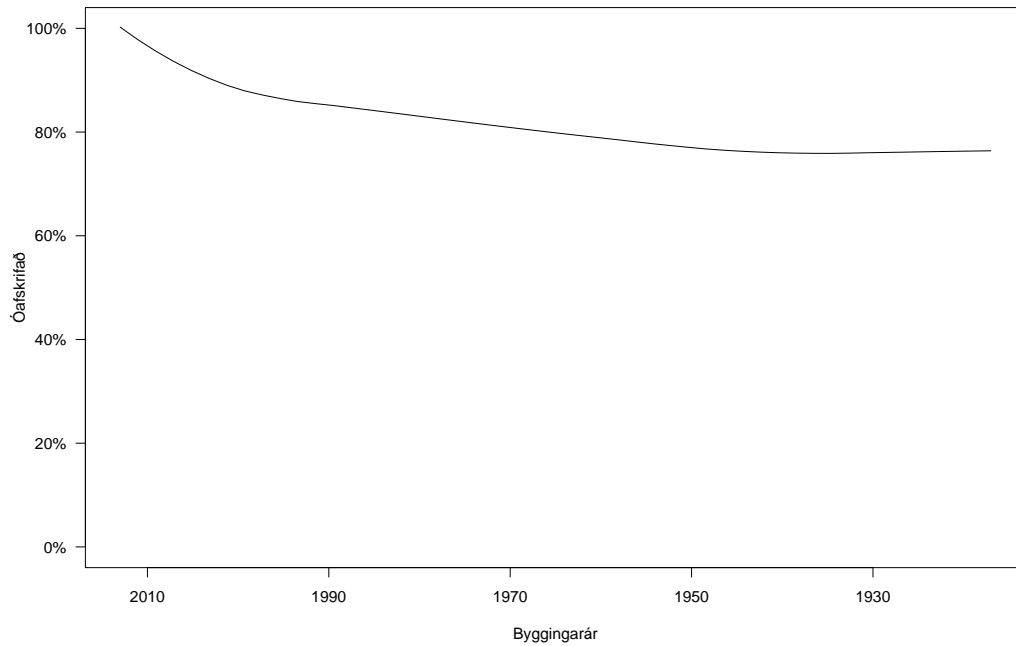
Afskriftir í reiknilíkaninu eru í þessu tilviki minni heldur en miðað við raunverulegt viðhald. Þar sem um tryggingamat er að ræða er mikilvægt að vera frekar íhaldssöm heldur en að afskrifa of mikið.

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

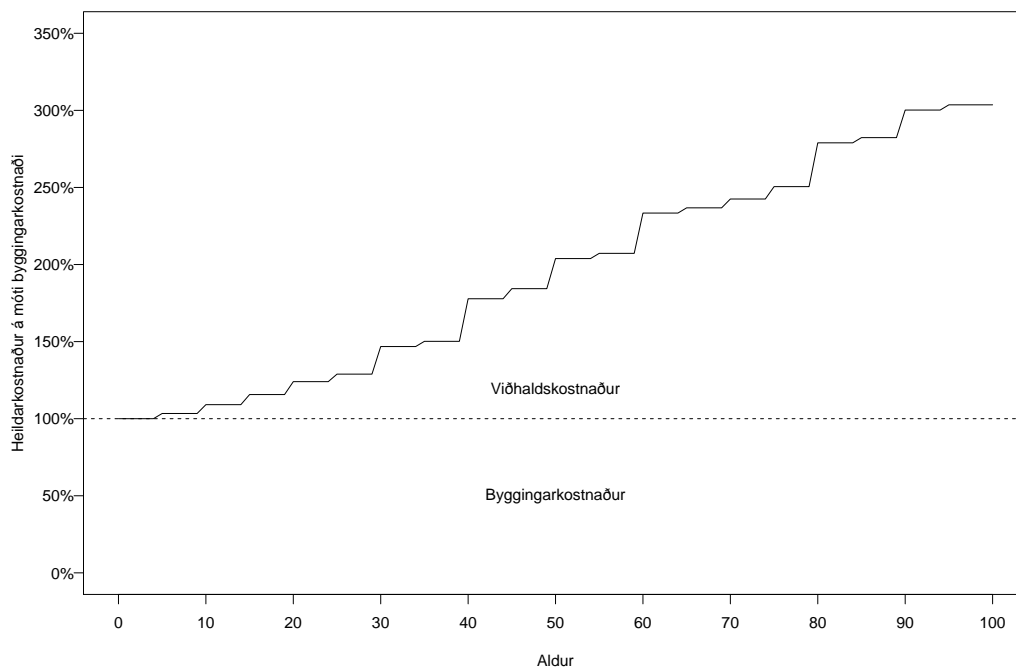
Á 4. mynd má sjá meðalafskriftir hjá öllu íbúðarhúsnæði sem byggt er frá árinu 1920 til ársins í ár og er í kostnaðar- eða vélmati.

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 millitímabætti (í þessu tiltekna reiknilíkani) og því fylgir talsverður kostnaður. Eftir 50 ár þá er jafn mikill kostnaður farinn í viðgerðir og upphaflegur byggingarkostnaður.



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



5. mynd. Byggingarkostnaður og viðhaldskostnaður við raunverulegt viðhald.

### 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 sjálfrar. 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 nýttist 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 verðryrnun vegna ýmissa breyttra skilyrða eða aðstæðna. Þessi þáttur úreldingar er eingöngu háður þáttum utan byggingarinnar sjálfrar. 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 illnýtanager. Skert eða ónóg arðsemi getur tengst umhverfi t.d. gömul bygging í nýbyggðu hverfi þar sem starfsemi fellur illa að nýju skipulagi. Breytingar í iðnaði eða atvinnugrein (t.d. þurrð náttúrulegra auðlinda s.s. náma) geta valdið því að bygging verður ónýtanager. 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 brunabótamati<sup>3</sup>.

#### 4. tafla. *Úreldingarafskriftir*

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

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

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 iðnaðarhúsnaði 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

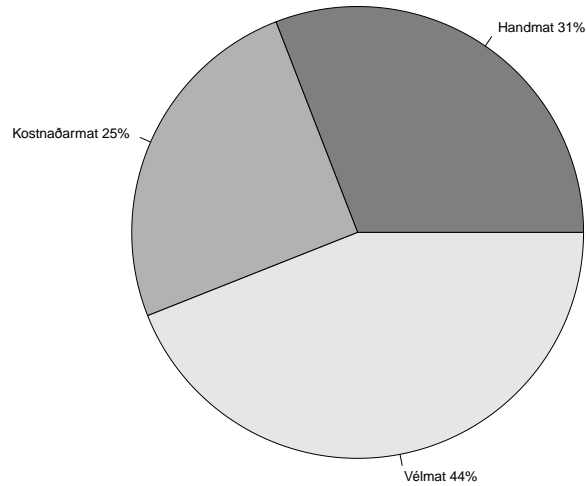
Endurstofnverð er reiknað á mismunandi vegu eftir gerð eignar og þeim skráningarupplýsingum sem til eru um eignina. Aðferðirnar sem notaðar hafa verið eru þrjár:

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

Kostnaðarmatsaðferðin var tekin í notkun 1998 og er notuð á allar byggingar með skráningartöflu (sjá viðauka D). Allar nýjar byggingar eru reiknaðar með þessari aðferð en unnið er að því að gera skráningartöflu fyrir eldri byggingar. Vélmatsaðferðin er frá 1977 og er notuð á íbúðarhús og bílskúra sem ekki hafa skráningartöflu. Handmatsaðferð er notuð á byggingar án skráningartöflu sem flokkast ekki undir reiknilíkön vélmatsins eins og atvinnuhús, sumarhús

<sup>3</sup>Sömu afskriftastuðlar eru notaðir fyrir fasteignamat og ná þeir einungis til húsmats.

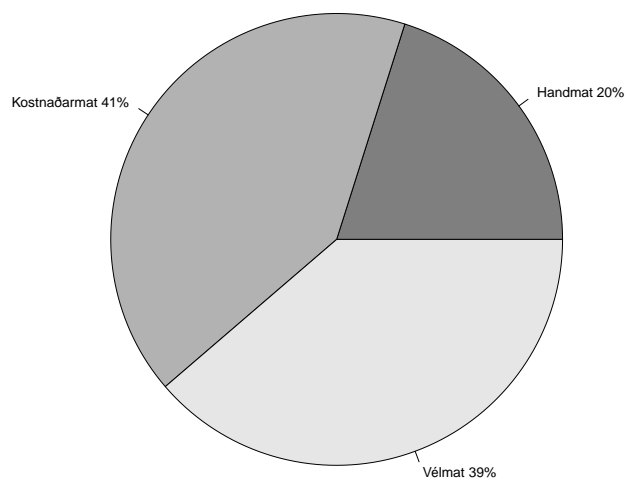
og útihús. Skipting matshluta eftir matsaðferð má sjá á 6. mynd en matshluti er mannvirki í heild eða sá hluti þess sem fær sér skráningartöflu.



**6. mynd.** *Skipting matshluta eftir matsaðferð.*

Við endurmat 2016 var 25% 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.



**7. mynd.** *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 Reiknilíkön

Matsaðferðin er byggð á samanburði við viðmiðunarbyggingu. Í kostnaðarmatskerfinu hafa verið hönnuð mismunandi líkön 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 matshlutans<sup>4</sup> 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.

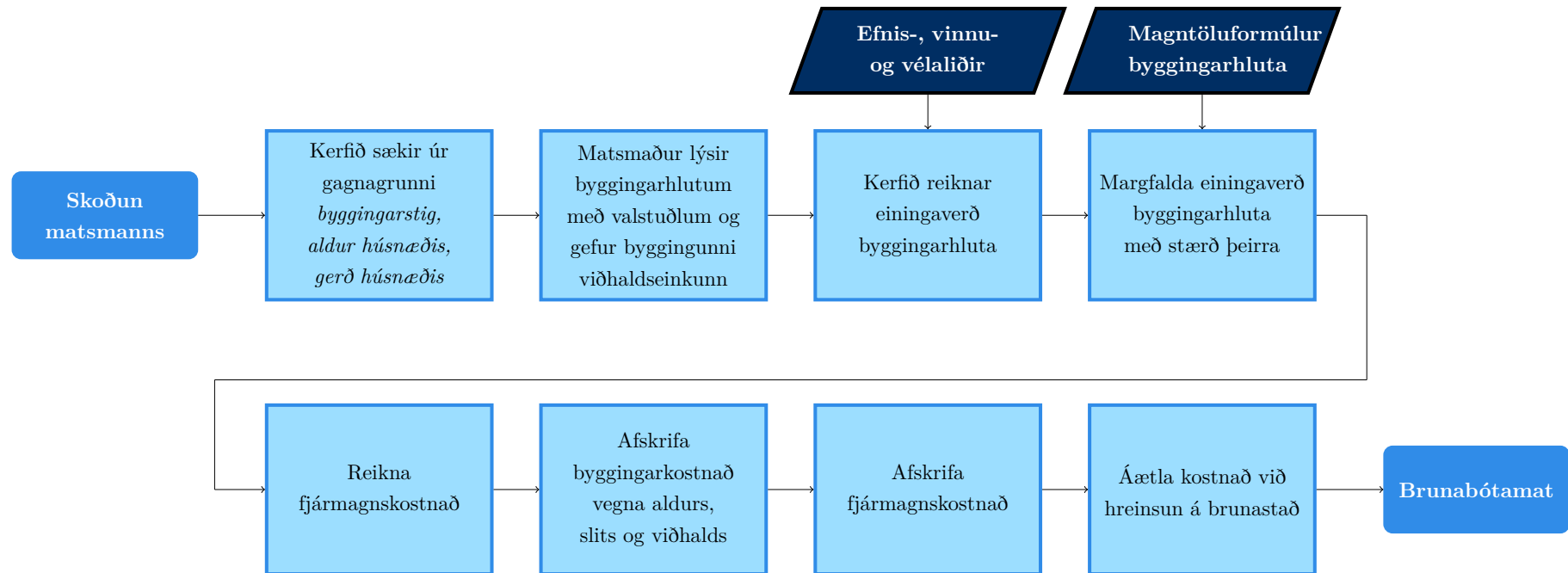
Séreignarlíkon taka til einstakra matseininga<sup>5</sup> og ná yfir séreignarþætti sem og allan frágang séreigna innanhúss, t.d. gólfefni, milliveggi, innréttingar, hreinlætistæki o.s.frv.

Á 8. mynd má sjá það ferli sem á sér stað þegar brunabótamat fyrir byggingu er reiknað með kostnaðarmatsaðferð.

---

<sup>4</sup>Matshluti er mannvirki í heild eða sá hluti þess sem fær sér skráningartöflu.

<sup>5</sup>Matseining er minnsta eining sem fær eigið brunabótamat.



8. mynd. Brunabótamat með kostnaðarmatsaðferð.

### 3.2 Frumþættir (efnis-, vinnu- og vélaliðir)

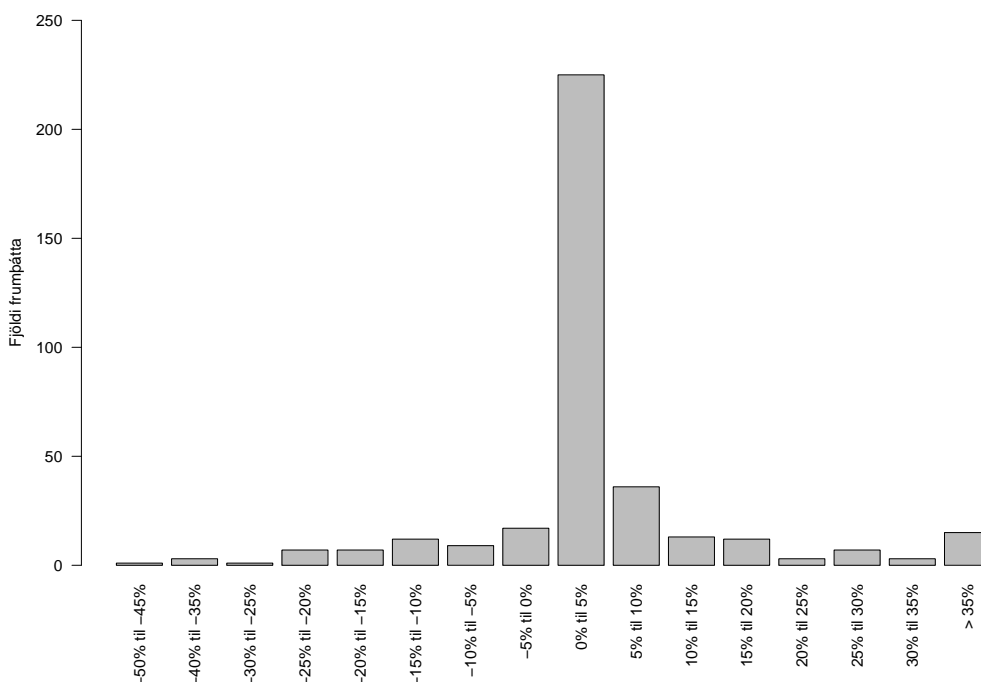
Hver byggingarhluti samanstendur oftast af tugum frumþátta og er sérhver frumþáttur ávallt hreinn efnis-, vinnu- eða vélaliður. Þessi aðskilnaður er mikilvægur þar sem einungis efnisliðir eru afskrifaðir vegna aldurs, slits og viðhalds nema að um úreldingu sé að ræða. Frumþættir eru m.a. steinsteypa,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

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

Frumþáttaverð vélaliða er ákvarðað þannig að verktaki geti keypt vinnuvél 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.

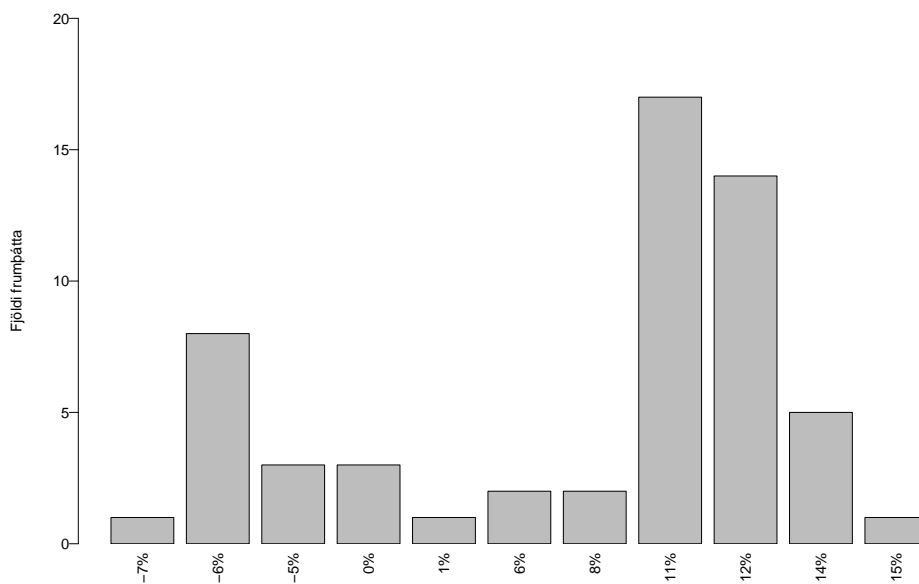
Við útreikning á frumþáttaverði vinnuliða eru notuð meðallaun hvernar starfsstéttar á landinu öllu með hliðsjón af könnun Kjararannsóknarnefndar. Til að reikna útselda vinnu er miðað við að dagvinna sé 40 tímar á viku og yfirvinna 10 tímar. Ofan á vinnu er bætt við álagi vegna launatengdra gjalda. Meðaltímagjald er síðan reiknað. Í viðauka A má sjá alla frumþætti í kostnaðarmati og verð þeirra í janúar 2016.

Fjöldi hreinna efnisliða í kostnaðarmatskerfinu er 375. Á 9. mynd má sjá hvernig frumþáttaverð efnisliða breytist frá janúar 2015 til janúar 2016.



9. mynd. Verðbreytingar efnisliða frá árinu 2015 til 2016.

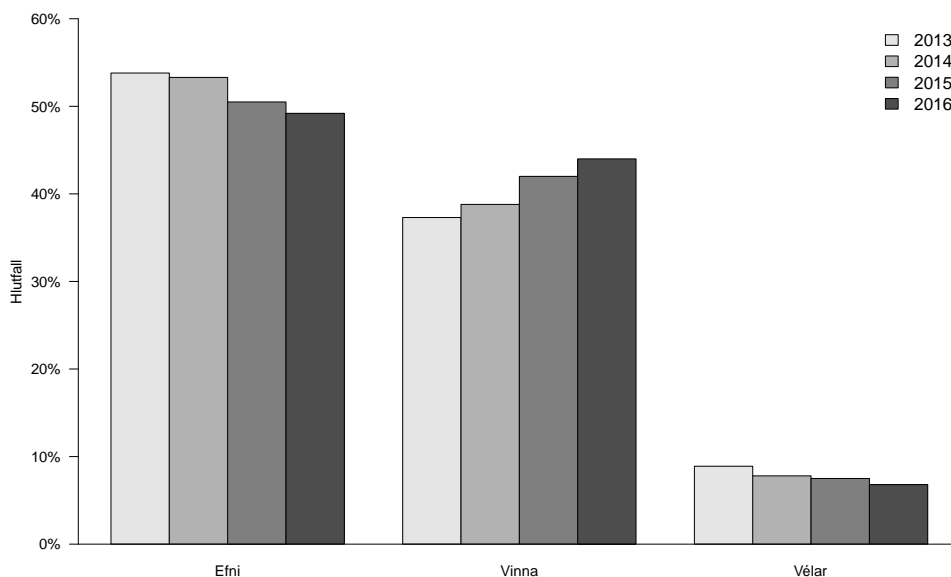
Fjöldi hreinna vélaliða í kostnaðarkerfinu er 17 en vinnuliðir eru 37. Á 10. mynd má sjá verðbreytingar á þeim frá janúar 2015 til janúar 2016.



10. mynd. Verðbreytingar vinnu- og vélaliða frá árinu 2015 til 2016.

Við endurmat er endurstofnverð allra bygginga endurreiknað með nýjum frumpáttaverðum. Breytingar á frumpáttaverðum 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 2013, 2014, 2015 og 2016.



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

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

### 3.3 Einingaverð byggingarluta

Kostnaðarmatskerfið reiknar einingaverð fyrir hvern byggingarluta á lengdar-, flatarmáls-, rúmmáls- eða aðra viðeigandi mælieiningu. Einingaverðið er reiknað út frá áætluðu magni af efni, vinnu og vélum sem fer í að setja viðkomandi byggingarluta saman. Til eru reiknilíkön fyrir alla þá 143 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.

5. tafla. Útreikningur á einingaverði frumþátta fyrir massamikla sökkla í kostnaðarmati

Frumþáttur	Eining	Einingarverð (kr.)	Magn	Leiðrétting	Afföll	Verð (kr/m <sup>3</sup> )
Afskriftir/Líftími byggingarhluta	ár		100,00	1,0	1,00	
Útseld vinna vélstjóra með VSK (stj. jarðvinnuvéla)	klst	5.075	0,30	1,0	1,00	1.522,500
Útseld vinna verkamanna með VSK	klst	4.835	0,60	1,1	1,00	3.191,100
Útseld vinna húsasmiða með VSK	klst	6.440	0,30	1,1	1,00	2.125,200
Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur 100%VSK	mæliein	2.220	2,10	1,1	1,00	5.128,200
Útseld mæliein húsasm., handlang 100% VSK	mæliein	2.220	0,67	1,1	1,00	1.636,140
Útseld mæliein rif og hreinsun móta 100% VSK	mæliein	2.220	0,82	1,1	1,00	2.002,440
Útseld mælieining múrara, múrverk 100% VSK	mæliein	282	12,16	1,1	1,00	3.772,032
Steypudæla	klst	21.263	0,15	1,0	1,00	3.189,450
Byggingatimbur Fura 25 x 150mm	m	362	16,60	1,0	0,36	2.163,312
Byggingatimbur Fura 50 x 100mm	m	357	5,50	1,0	0,36	706,860
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	m <sup>3</sup>	25.964	1,00	1,0	1,05	27.262,200
Steinsteypa Portlandsement, C-20	m <sup>3</sup>	27.046	1,00	1,0	1,05	28.398,300
Steinsteypa Portlandsement, C-25	m <sup>3</sup>	28.679	1,00	1,0	1,05	30.112,950
Steinsteypa Portlandsement, C-30	m <sup>3</sup>	31.147	1,00	1,0	1,05	32.704,350
Kambstál KS-40, suðuhæft, 12mm	kg	102	38,50	1,0	1,08	4.241,160



6. tafla. Tafla sem sýnir valstuðla fyrir massamikla sökklá í kostnaðarmati

Frumþáttur	Einingaverð (kr/m <sup>3</sup> )	Steypugæði					Járn			Útfærsla		
		C16	C20	C25	C30	C35	Ekkert	Venjulegt	Mikið	Einfalt	Venjulegt	Flókið
Afskriftir/Líftími byggingarluta		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 með VSK (stj. jarðvinnuvéla)	1.522,500	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 með VSK	3.191,100	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,15
Útseld vinna húsmiða með VSK	2.125,200	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,15
Útseld mælieining húsmiða, upppláttur 100%VSK	5.128,200	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	2,00
Útseld mæliein húsmasm., handlang 100% VSK	1.636,140	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 100% VSK	2.002,440	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 100% VSK	3.772,032	0,64	0,80	1,00	1,20	1,40	0,00	1,00	1,50	0,90	1,00	1,15
Steypudæla	3.189,450	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	706,860	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	27.262,200	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	28.398,300	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	30.112,950	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	32.704,350	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	4.241,160	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.

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

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

Einingaverð byggingarhlutans er síðan margfaldað með stærð hans. Fyrir hvern byggingarhluta er til formúla sem reiknar stærð hans út frá upplýsingum í fasteignaskrá eða magntölum úr skráningartöflu byggingarinnar sem verið er að meta, t.d. eru fermetrar sökkla reiknaðir út frá ummáli 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 m<sup>2</sup> 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.

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

þar sem

skflm = skiptiflatarmál matseiningar.

birtflm = birt flatarmál matseiningar.

brfl = brúttóflatarmál, dálkur 8 í skráningartöflu.

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

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

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

n<sub>Y1</sub> = fjöldi matseininga án bílastæða og geymslna í eignarhaldi Y1.

n<sub>Y2</sub> = fjöldi matseininga án bílastæða og geymslna í eignarhaldi Y2.

n<sub>X</sub> = 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 m<sup>2</sup> steipt einbýlishús á einni hæð með 28,4 m<sup>2</sup> innbyggðum bílskúr, alls 194,9 m<sup>2</sup>. Húsið var byggt árið 2007 og er heildarrúmmál þess ásamt bílskúr 693 m<sup>3</sup>. Í töflunni má sjá stærð hvers byggingarluta sem og einingaverð hans.

8. tafla. Einingaverð byggingarhluta

Nr.	Byggingarhluti	Stuðlað magn	Eining	Einingaverð (kr.)	Alls (kr.)
<b>3</b>	<b>Bygging</b>				
<b>3.1</b>	<b>Byggingarvirki</b>				
<b>3.1.1</b>	<b>Grundun</b>				
<b>3.1.1.1</b>	<b>Grunnur</b>				
	Uppúrtekt	349,08	m <sup>2</sup>	2.018,480	704.610,9
	Fylling	349,08	m <sup>2</sup>	4.637,835	1.618.975,5
<b>3.1.1.2</b>	<b>Undirstöður og botnplata</b>				
	Sökklar	76,80	m	22.782,085	1.749.664,2
	Sökklar	70,16	m <sup>2</sup>	20.303,537	1.424.577,5
	Botnplata	194,90	m <sup>2</sup>	7.973,444	1.554.024,2
<b>3.1.2</b>	<b>Burðarvirki</b>				
<b>3.1.2.1</b>	<b>Burðarútveggir og súlur</b>				
	Steyptir veggir	179,20	m <sup>2</sup>	19.445,060	3.484.554,7
<b>3.1.2.2</b>	<b>Burðarinnveggir og súlur</b>				
	Steyptir veggir	42,03	m <sup>2</sup>	17.263,220	725.486,8
	Timburgrind innveggja	143,30	m <sup>2</sup>	3.789,968	543.102,4
<b>3.1.2.3</b>	<b>Berandi gólf og stigar</b>				
	Steyptar plötur	194,90	m <sup>2</sup>	13.658,491	2.662.039,8
<b>3.1.3</b>	<b>Ekki berandi byggingahl. og frágangur</b>				
<b>3.1.3.1</b>	<b>Ekki berandi útveggir og frágangur</b>				
	Útigluggar, tré	56,16	m <sup>2</sup>	94.403,830	5.301.719,1
	Tréútihurðir	1,00		332.867,066	332.867,1
	Tréútihurðir	1,00		300.733,446	300.733,4
	Tréútihurðir	1,00		193.094,510	193.094,5
	Bílskúrshurðir	1,00	stk	455.911,355	455.911,4
	Ytri klæðning útveggja, múr	116,80	m <sup>2</sup>	7.483,456	874.067,7
	Innri klæðning útveggja - múrhúðun	116,80	m <sup>2</sup>	15.511,935	1.811.794,1
<b>3.1.3.2</b>	<b>Frágangur innveggja og innihurðir</b>				
	Innihurðir	1,00		136.111,479	136.111,5
	Innihurðir	6,75	stk	110.675,107	747.057,0
	Klæðning timburgrindar og einangrun	12,89	m <sup>2</sup>	44.630,289	575.284,4
	Klæðning timburgrindar og einangrun	116,01	m <sup>2</sup>	11.388,342	1.321.161,5
	Klæðning innveggja - múrhúðun	42,03	m <sup>2</sup>	15.137,503	636.153,6
<b>3.1.3.3</b>	<b>Frágangur gólfa og stiga</b>				
	Gólfklæðning - steipt gólf	122,15	m <sup>2</sup>	16.607,838	2.028.564,4
	Gólfklæðning - steipt gólf	24,40	m <sup>2</sup>	28.655,915	635.245,4
	Klæðning lofta á stein	143,70	m <sup>2</sup>	24.594,723	2.168.661,5

Nr.	Byggingarhluti	Stuðlað Magn	Eining	Einingaverð (kr.)	Alls (kr.)
<b>3.1.3.4</b>	<b>Frágangur þaka</b>				
	Dúklögð þök, einangruð að ofan	194,90	m <sup>2</sup>	26.660,667	5.196.163,8
	Þakgluggar	1,00		119.390,820	119.390,8
<b>3.1.9</b>	<b>Önnur mannvirki</b>				
<b>3.1.9.1</b>	<b>Aðstaða á byggingarstað</b>				
	Útbúnaður á byggingarstað	194,90	m <sup>2</sup>	18.113,776	3.530.374,9
<b>3.2</b>	<b>Lagnir</b>				
<b>3.2.1</b>	<b>Fráveitulagnir</b>				
	Fráveitulagnir í grunnni	96,00	m	6.721,562	645.270,0
	Frárennslislagnir inni	0,00	stk	4.050,600	0,0
<b>3.2.2</b>	<b>Neysluvatnslagnir og hreinlætistöki</b>				
	Vatnslagnir úr stáli	0,00	stk	3.695,130	0,0
	Eldhúsvaskar	1,00	stk	80.525,200	80.525,2
	Ræstivaskar	0,00	stk	53.241,980	0,0
	Handlaugar	1,33	stk	58.106,000	77.478,5
	Baðkór	1,00	stk	146.709,500	146.709,5
	Sturtuböð	2,00	stk	355.622,250	711.244,5
	Vatnssalerni	2,00	stk	70.622,000	141.244,0
	Gólfniðurföll	3,00	stk	14.813,200	44.439,6
	Gólfniðurföll	2,00		20.503,600	41.007,2
<b>3.2.3</b>	<b>Hitalagnir</b>				
	Hitalagnir úr stáli	29,70	stk	2.867,130	85.153,8
	Hitalagnir úr stáli	128,00	m	3.560,600	455.756,8
	Gólfhitalagnir	168,10	m <sup>2</sup>	1.926,217	323.797,1
	Ofnar	0,00	stk	57.711,312	0,0
	Arnar	1,00		644.238,840	644.238,8
<b>3.2.5</b>	<b>Raflagnir</b>				
	Raflagnir, ljósa- og tenglastaðir	166,50	m <sup>2</sup>	39.756,800	3.394.435,6
<b>3.2.6</b>	<b>Fjarskiptalagnir (lágspennulagnir)</b>				
	Dyrasími, innistöðvar	1,00		119.569,400	119.569,4
	Loftnetskerfi	1,00		132.871,000	132.871,0
<b>3.3</b>	<b>Tæknikerfi</b>				
<b>3.3.3</b>	<b>Hiti</b>				
	Tengigrindur hitaveitu	1,00		225.437,600	225.437,6
<b>3.4</b>	<b>Innri búnaður</b>				
<b>3.4.1</b>	<b>Föst innbyggð húsgögn og innréttingar</b>				
	Fataskápar	5,00	stk	151.964,832	759.824,2
	Eldhúsinnréttingar	8,00	stk	106.761,625	854.093,0
	Eldavélar	1,00	stk	209.792,640	209.792,6

Nr.	Byggingarhluti	Stuðlað Magn	Eining	Einingaverð (kr.)	Alls (kr.)
<b>5</b>	<b>Ytri mannvirki</b>				
<b>5.3</b>	<b>Lagnir á lóð</b>				
<b>5.3.1</b>	<b>Skolp</b>				
	Brunnar	2,00		101.271,680	202.543,4
	Fráveitulagnir á lóð	10,00		11.645,069	116.450,7
<b>5.3.2</b>	<b>Vatn</b>				
	Heimæð fyrir neysluvatn	10,00		3.445,840	34.458,4
<b>7</b>	<b>Tilfallandi kostnaður</b>				
<b>7.2</b>	<b>Hönnun</b>				
<b>7.2.1</b>	<b>Hönnun arkitekta og verkfræðinga</b>				
	Hönnun arkitekta	693,00	m <sup>3</sup>	1.389,604	962.995,5
	Hönnun verkfræðinga	693,00	m <sup>3</sup>	364,559	252.639,4
<b>7.3</b>	<b>Framkvæmdir</b>				
<b>7.3.3</b>	<b>Eftirlit ráðgjafa</b>				
	Eftirlit ráðgjafa	194,90	m <sup>2</sup>	1.159,243	225.936,5
<b>7.3.4</b>	<b>Stjórnkostnaður verkkaupa</b>				
	Yfirstjórn verkkaupa	194,90	m <sup>2</sup>	2.898,108	564.841,2
<b>7.4</b>	<b>Fjármögnun</b>				
<b>7.4.2</b>	<b>Fjármögnun á byggingartíma</b>				
	Fjármagnskostnaður	4,50	%	522.841,461	2.352.786,6
					54.636.932,7

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

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

Nr.	Byggingarhluti	Efni (kr.)	Vinna (kr.)	Vélar (kr.)	Alls (kr.)
<b>3</b>	<b>Bygging</b>				
<b>3.1</b>	<b>Byggingarvirki</b>				
<b>3.1.1</b>	<b>Grundun</b>				
<b>3.1.1.1</b>	<b>Grunnur</b>				
	Uppúrtekt	0,0	193.378,1	511.232,8	704.610,9
	Fylling	563.031,1	199.302,9	856.641,5	1.618.975,5
<b>3.1.1.2</b>	<b>Undirstöður og botnplata</b>				
	Sökklar	834.737,5	865.936,8	48.990,0	1.749.664,2
	Sökklar	702.082,6	677.738,0	44.756,9	1.424.577,5
	Botnplata	1.171.153,9	320.707,9	62.162,4	1.554.024,2
<b>3.1.2</b>	<b>Burðarvirki</b>				
<b>3.1.2.1</b>	<b>Burðarútveggir og súlur</b>				
	Steyptir veggir	1.598.923,9	1.775.893,3	109.737,5	3.484.554,7
<b>3.1.2.2</b>	<b>Burðarinnveggir og súlur</b>				
	Steyptir veggir	319.762,8	384.278,2	21.445,9	725.486,8
	Timburgrind innveggja	346.261,9	196.840,5	0,0	543.102,4
<b>3.1.2.3</b>	<b>Berandi gólf og stigar</b>				
	Steyptar plötur	1.274.988,5	1.300.123,5	86.927,9	2.662.039,8
<b>3.1.3</b>	<b>Ekki berandi byggingahl. og frágangur</b>				
<b>3.1.3.1</b>	<b>Ekki berandi útveggir og frágangur</b>				
	Útigluggar, tré	2.601.973,0	2.699.746,0	0,0	5.301.719,1
	Tréútihurðir	144.098,3	188.768,7	0,0	332.867,1
	Tréútihurðir	68.948,0	124.146,5	0,0	193.094,5
	Tréútihurðir	102.302,1	198.431,4	0,0	300.733,4
	Bílskúrshurðir	374.063,4	81.848,0	0,0	455.911,4
	Ytri klæðning útveggja, múr	227.816,6	646.251,1	0,0	874.067,7
	Innri klæðning útveggja - múrhúðun	748.936,1	1.062.858,0	0,0	1.811.794,1
<b>3.1.3.2</b>	<b>Frágangur innveggja og innihurðir</b>				
	Innihurðir	591.563,2	155.493,8	0,0	747.057,0
	Innihurðir	112.898,3	23.213,2	0,0	136.111,5
	Klæðning timburgrindar og einangrun	380.884,0	940.277,5	0,0	1.321.161,5
	Klæðning timburgrindar og einangrun	152.163,9	423.120,5	0,0	575.284,4
	Klæðning innveggja - múrhúðun	207.272,8	428.880,8	0,0	636.153,6
<b>3.1.3.3</b>	<b>Frágangur gólfa og stiga</b>				
	Gólfklæðning - steipt gólf	1.036.778,7	991.785,6	0,0	2.028.564,4

Nr.	Byggingarhluti	Efni (kr.)	Vinna (kr.)	Vélar (kr.)	Alls (kr.)
	Gólfklæðning - steipt gólf	212.215,6	423.029,9	0,0	635.245,4
	Klæðning lofta á stein	1.260.240,8	908.420,7	0,0	2.168.661,5
<b>3.1.3.4</b>	<b>Frágangur þaka</b>				
	Dúklögð þök, einangruð að ofan	3.548.201,6	1.647.962,3	0,0	5.196.163,8
	Þakgluggar	24.358,0	95.032,8	0,0	119.390,8
<b>3.1.9</b>	<b>Önnur mannvirki</b>				
<b>3.1.9.1</b>	<b>Aðstaða á byggingarstað</b>				
	Útbúnaður á byggingarstað	394.439,6	938.119,9	2.197.815,3	3.530.374,9
<b>3.2</b>	<b>Lagnir</b>				
<b>3.2.1</b>	<b>Fráveitulagnir</b>				
	Fráveitulagnir í grunni	223.965,3	300.559,2	120.745,4	645.270,0
	Frárennslislagnir inni	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>3.2.2</b>	<b>Neysluvatnslagnir og hreinlætistöki</b>				
	Vatnslagnir úr stáli	0,0	0,0	0,0	0,0
	Eldhúsvaskar	71.290,0	9.235,2	0,0	80.525,2
	Ræstivaskar	0,0	0,0	0,0	0,0
	Handlaugar	59.323,0	18.155,6	0,0	77.478,5
	Baðkór	125.397,5	21.312,0	0,0	146.709,5
	Sturtuböð	654.412,5	56.832,0	0,0	711.244,5
	Vatnssalerni	117.564,0	23.680,0	0,0	141.244,0
	Gólfniðurföll	39.111,6	5.328,0	0,0	44.439,6
	Gólfniðurföll	36.271,2	4.736,0	0,0	41.007,2
<b>3.2.3</b>	<b>Hitalagnir</b>				
	Hitalagnir úr stáli	167.808,0	287.948,8	0,0	455.756,8
	Hitalagnir úr stáli	28.186,8	56.967,0	0,0	85.153,8
	Gólfhitalagnir	140.689,1	183.108,0	0,0	323.797,1
	Ofnar	0,0	0,0	0,0	0,0
	Arnar	247.392,6	383.450,6	13.395,7	644.238,8
<b>3.2.5</b>	<b>Raflagnir</b>				
	Raflagnir, ljósa- og tenglastaðir	1.846.735,2	1.547.700,3	0,0	3.394.435,6
<b>3.2.6</b>	<b>Fjarskiptalagnir (lágspennulagnir)</b>				
	Dyrasími, innistöðvar	96.038,9	23.530,5	0,0	119.569,4
	Loftnetskerfi	98.011,0	34.860,0	0,0	132.871,0
<b>3.3</b>	<b>Tækniakerfi</b>				
<b>3.3.3</b>	<b>Híti</b>				
	Tengigrindur hitaveitu	175.709,6	49.728,0	0,0	225.437,6
<b>3.4</b>	<b>Innri búnaður</b>				
<b>3.4.1</b>	<b>Föst innbyggð húsgögn og innréttingar</b>				



Nr.	Byggingarhluti	Efni (kr.)	Vinna (kr.)	Vélar (kr.)	Alls (kr.)
	Fataskápar	637.724,2	122.100,0	0,0	759.824,2
	Eldhúsinnréttingar	690.701,0	163.392,0	0,0	854.093,0
	Eldavélar	201.077,6	8.715,0	0,0	209.792,6
<b>5</b>	<b>Ytri mannvirki</b>				
<b>5.3</b>	<b>Lagnir á lóð</b>				
<b>5.3.1</b>	<b>Skolp</b>				
	Brunnar	74.247,4	56.832,0	71.464,0	202.543,4
	Fráveitulagnir á lóð	45.698,9	48.623,8	22.127,9	116.450,7
<b>5.3.2</b>	<b>Vatn</b>				
	Heimæð fyrir neysluvatn	3.029,4	22.496,0	8.933,0	34.458,4
<b>7</b>	<b>Tilfallandi kostnaður</b>				
<b>7.2</b>	<b>Hönnun</b>				
<b>7.2.1</b>	<b>Hönnun arkitekta og verkfræðinga</b>				
	Hönnun arkitekta	962.995,5	0,0	0,0	962.995,5
	Hönnun verkfræðinga	252.639,4	0,0	0,0	252.639,4
<b>7.3</b>	<b>Framkvæmdir</b>				
<b>7.3.3</b>	<b>Eftirlit ráðgjafa</b>				
	Eftirlit ráðgjafa	0,0	225.936,5	0,0	225.936,5
<b>7.3.4</b>	<b>Stjórnkostnaður verkkaupa</b>				
	Yfirstjórn verkkaupa	0,0	564.841,2	0,0	564.841,2
<b>7.4</b>	<b>Fjármögnun</b>				
<b>7.4.2</b>	<b>Fjármögnun á byggingartíma</b>				
	Fjármagnskostnaður	1.169.825,2	995.024,4	187.936,9	2.352.786,6
		27.165.941,1	23.106.678,0	4.364.313,1	54.636.932,2

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

10. tafla. Vægi hvers frumþáttar í viðkomandi matshluta

Nr.	Frumþáttur	Stuðlað magn	Eining	Verð (kr.)	Hlutfall af heild (%)
1200061	Útseld mælieining húsasmiða, tréverk	2236,3	mæliein	5.540.778	10,597
1200112	Útseld mælieining múrara, handlang	24552,5	mæliein	3.453.194	6,605
1200060	Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur	988,9	mæliein	2.747.597	5,255
3205010	Steinsteypa Portlandsement, C-25	569,3	m <sup>3</sup>	2.100.190	4,017
3077006	Þakpappi br 1,25 m Ísl	171,5	rúlla	1.766.917	3,379
1200160	Útseld mælieining málara	1084,7	mæliein	1.675.099	3,204
1200260	Útseld mælieining rafvirkja	197,9	mæliein	1.614.806	3,089
3205009	Steinsteypa Portlandsement, C-20	82,1	m <sup>3</sup>	1.584.080	3,030
2300005	Vörubifreiðar 10-13 tonn dagtaxti	103,4	klst	1.399.280	2,676
3400310	Rafmagnsvír 1,5q	194,9	m	1.225.374	2,344
3999120	Teikningar	0,1	heild	1.215.635	2,325
3045920	Gler tvöfalt fastar rúður 113 x 112sm	50,9	stk	1.076.485	2,059
3075220	Einangrunarplast 25 kg/m <sup>3</sup> þykkt 50mm	214,4	m <sup>2</sup>	905.583	1,732
3600915	Spartl	1008,6	kg	850.500	1,627
3020235	Parkett Beyki Natur, spónlagt	158,4	m <sup>2</sup>	799.424	1,529
1200210	Útseld mælieining pípulagningamanna	316,9	mæliein	796.359	1,523
1100601	Eftirlit	0,1	heild	790.778	1,512
3005012	Byggingatimbur Fura 25 x 150mm	3312,3	m	783.964	1,499
1200050	Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur	546,5	mæliein	737.895	1,411
3161100	Eldhúsinnrétting í Rb einbýlishús	0,1	heild	690.701	1,321
3205102	Sekkjað Portlandsement, 50 kg poki	296,3	poki	683.132	1,307
2400500	Steypudæla	164,4	klst	677.507	1,296
1100100	Útseld vinna vélstjóra (stj. jarðvinnuvéla)	346,3	klst	676.957	1,295
3162002	Svefnhskápur 3,2x2,5m,spónl. skúffur o.fl.	1,3	heild	637.724	1,220
3200232	Uppfyllingarefni, grús	4218,3	tunna	635.728	1,216
3205150	Kalk í þússningu í pokum	4186,7	kg	580.753	1,111
2100502	Traktorsgröfur, vökvakn 4x4 ca. 8 tonn	79,5	klst	572.803	1,096
3400110	Rafmagnsrör, 16mm plast	194,9	m	562.449	1,076
1200062	Útseld mælieining húsasmiða, handlang	221,7	mæliein	492.263	0,942
1100150	Útseld vinna verkamanna	211,3	klst	484.150	0,926
3077110	Þolplast 0.20 mm	2143,9	m <sup>2</sup>	478.090	0,914
1200110	Útseld mælieining múrara, múrverk	4697,6	mæliein	467.769	0,895
1100200	Útseld vinna húsasmiða	217,0	klst	455.329	0,871
3005030	Byggingatimbur Fura 50 x 100mm	1546,6	m	447.516	0,856
3315410	Ólitaður sturtubotn úr stáli, 800x800mm	2,0	stk	407.438	0,779
2800601	Vinnuskúr 30 m <sup>2</sup>	584,7	m <sup>2</sup> xmann	401.104	0,767
3206105	Steinsteypar hellur Stærð 50x50x5sm	201,5	stk	397.612	0,760
3075221	Einangrunarplast 25 kg/m <sup>3</sup> , þykkt 75mm	238,2	m <sup>2</sup>	388.025	0,742
1200100	Útseld mælieining múrara, múrverk	1698,3	mæliein	361.525	0,691
3210022	Kambstál KS-40, suðuhæft, 10mm	9875,7	kg	334.160	0,639
2200010	Bílkranir 15 tonn	39,0	klst	328.114	0,628
3210020	Kambstál KS-40, suðuhæft, 8mm	1546,0	kg	326.779	0,625

Nr.	Frumþáttur	Stuðlað Magn	Eining	Verð (kr.)	Hlutfall af heild (%)
3042110	Stormjárn ASSA Krómað stál, algeng gerð	88,0	stk	312.069	0,597
1200051	Útseld mælieining húsasmiða, tréverk	12,3	mæliein	310.319	0,594
3042020	Gluggalamir f.gluggagrindur ísl. hornalamir	32,7	par	307.373	0,588
2800751	Verkfæri sérst. athugun, atvhús	0,4	heild	295.548	0,565
3040115	Gluggakarmar Fura ÍST - 20, 58 x 115mm	68,6	m	270.690	0,518
3040105	Gluggagrindur Fura	68,6	m	249.793	0,478
3317120	Blöndunartæki fyrir sturtur	2,0	stk	246.975	0,472
1200053	Útseld mæliein rif og hreinsun móta	188,0	mæliein	236.865	0,453
3075214	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m <sup>3</sup> , þykkt 100mm	116,8	m <sup>2</sup>	235.936	0,451
3017303	Gipsplötur þykkt 13mm	135,3	m <sup>2</sup>	233.633	0,447
3050036	Innihurðaspjöld m. úrtaki Spónl. Beyki B=800mm	10,0	stk	213.093	0,408
3405001	Eldavél skv. sérstakri athugun	2,0	stk	201.078	0,385
3600001	Innimálning plastmálning	151,8	ltr	196.327	0,376
3302202	Vatnsrör, svart 15 mm (1/2")	83,8	m	195.995	0,375
1200200	Útseld mælieining pípulagningamanna	111,0	mæliein	195.360	0,374
1200052	Útseld mæliein húsasm, handlang	153,8	mæliein	193.798	0,371
1100402	Útseld vinna rafvirkja	39,0	klst	184.344	0,353
2800701	Verkfærageymsla 15 m <sup>2</sup>	584,7	m <sup>2</sup> xmann	178.041	0,341
1200063	Útseld mælieining húsasmiða, rif og hreinsun móta	236,4	mæliein	167.937	0,321
3040145	Glerlistar Fura 20 x 30mm	137,3	m	167.870	0,321
3080621	Mótavír, venjulegur 4mm	568,4	kg	163.990	0,314
3042005	Gluggalamir messing, 4 gluggahorn	65,0	sett	161.697	0,309
3050041	Innihurðir Karmur Spónlagður 95 mm	10,0	sett	160.309	0,307
3040130	Gluggapóstar ÍST - 20, 68 x 105mm	68,6	m	146.582	0,280
3302610	Hitapólin plaströr, 20mm	184,9	m	140.689	0,269
1100161	Útseld vinna verkamanna	152,5	klst	135.094	0,258
3230901	Gólfplísar leirflísar 10x20 cm	166,0	m <sup>2</sup>	124.231	0,238
1100452	Útseld vinna blikksmiða	16,6	klst	123.326	0,236
3315010	Ólitað vatnssalerni með kassa og setu	2,0	stk	117.564	0,225
3508110	Fischbach D 270/E60-4	0,5	stk	114.916	0,220
2100600	Bröyt gröfur X-2	9,3	klst	105.193	0,201
1100202	Útseld vinna húsasmiða	123,7	klst	103.340	0,198
3305202	Þrýstijafnari Dannfoss AVD - 25	1,0	stk	103.238	0,197
3080125	Saumur, svartur m. haus, 2 1/2"	527,8	kg	102.624	0,196
3300001	PVC Skolprör Þvermál 100mm	64,0	m	101.472	0,194
3008040	Smiðaviður Þurrkaður Oregon Pine	144,5	fet3	96.744	0,185
3230900	Veggflísar, 10x20 og 15x20sm, sléttar	128,9	m <sup>2</sup>	96.417	0,184
1100151	Útseld vinna verkamanna	170,9	klst	93.795	0,179
3006030	Húspurrt timbur Fura 50 x 100mm	150,5	m	92.721	0,177
3600500	Fúavari Solignum Architectural	21,2	ltr	88.294	0,169
3077502	Parkett undirlegg, svampur 3mm	150,9	m <sup>2</sup>	87.083	0,167
3050066	Karmlistar úr furu 6,5sm breiðir	11,0	m	84.909	0,162
3500020	Ryðfríar stálpötur, P=0,5 - 2,0	36,5	kg	83.417	0,160
3315310	Ólitað baðkar úr stáli, ca 730x1700mm	1,0	stk	81.894	0,157
3075110	Steinull þykkt 50mm, 33kg/m <sup>3</sup>	270,7	m <sup>2</sup>	76.605	0,147
3300296	Steyptur brunnur, þverm. 100 cm, dýpt 22 m m. loki	2,0	stk	74.247	0,142
3600045	Útimálning 4 ltr/dós	46,3	ltr	73.505	0,141

Nr.	Frumþáttur	Stuðlað Magn	Eining	Verð (kr.)	Hlutfall af heild (%)
3005010	Byggingatimbur Fura 25 x 100mm	305,5	m	73.367	0,140
1100160	Útseld vinna verkamanna	94,3	klst	72.975	0,140
3082503	Glerísetningarlistar 5x10mm úr gúmmí	274,6	m	71.145	0,136
2300301	Fólksbifreiðar, atv. hús	0,2	heild	70.672	0,135
3200112	Pússningasandur, verð á byggingarstað	301,4	tunna	70.333	0,135
3050049	Sóplistar Harðviður 0,6-1 m 14 x 18 mm	38,8	stk	67.212	0,129
3206111	Steinsteyptar hellur Stærð 40x20x5sm	105,0	stk	66.255	0,127
3082450	Gluggakítta í 0,33ltr túpum	16,8	túpa	63.010	0,121
3400381	Lausataugar 3x1,5 q	194,9	m	60.711	0,116
3400210	Rofa- og tengladósir í múr 1-3st	194,9	stk	58.912	0,113
3080252	Tréskrúfur Kopar 4x40mm	961,0	stk	55.836	0,107
3425010	Dyrasími Útstöð fyrir (10 íb)	1,0	stk	53.980	0,103
3210024	Kambstál KS-40, suðuhæft, 12mm	922,7	kg	53.426	0,102
2000010	Ýta D7E48A, 160 hö	2,3	klst	51.756	0,099
2300201	Sendibílar dagtaxti, atv. hús	0,2	heild	49.260	0,094
2400101	Vibrokefli (dregid) 580 kg	11,8	klst	47.097	0,090
3015106	Rakaþolnar spónaplötur Þykkt 12mm	135,3	m <sup>2</sup>	45.476	0,087
3420015	Magnari fyrir sjónvarp	1,0	stk	44.558	0,085
3082530	Gluggaþettlisti, Slottlisti 14 mm typ L	89,9	m	43.663	0,084
3080324	Múrboltar Jafnbola Galv með ró 10x110mm	53,1	stk	42.649	0,082
3315508	Eldhúsvaskur úr stáli, tvöfaldur	1,0	stk	41.595	0,080
3080330	Múrboltar, 10 x 165 mm, galv	143,3	stk	40.540	0,078
3215005	Múrhúðunarnet, hæsanet í heilum rúllum	140,2	m <sup>2</sup>	39.245	0,075
3302710	Gólfniðurfall með vatnslás og rist 50mm	3,0	stk	39.112	0,075
3200240	Uppfylling, hraun, á ábyggingastað	218,3	tunna	38.506	0,074
3400351	Strengur 3x1,5q	194,9	m	37.518	0,072
3210012	Slétt stál ST-37, 10mm	806,7	kg	37.046	0,071
3302712	Gólfniðurfall 6"Bollavatnslás álsteypa	2,0	stk	36.271	0,069
3600311	Epoxy gólfak	8,7	ltr	35.836	0,069
3080631	Girði 25mm	20,6	kg	35.634	0,068
3008022	Smiðaviður Þurrkaður Oregon Pine 75 x 150mm	2,2	m	33.888	0,065
3317110	Blöndunartæki fyrir handlaugar	2,0	stk	32.928	0,063
3077106	Byggingaplast þ=0,20mm 2 x 50m	194,9	m <sup>2</sup>	30.424	0,058
3317125	Blöndunartæki fyrir eldhúsvask	1,0	stk	29.695	0,057
3317115	Blöndunartæki fyrir baðkór	1,0	stk	29.695	0,057
3425015	Dyrasími innistöð, algeng gerð	1,0	stk	29.637	0,057
3300030	PVC Greinar 100/100 mm, 45gráður	19,2	stk	28.771	0,055
3315210	Ólituð handlaug ca 600x450mm	2,0	stk	26.395	0,050
3420010	Sjónvarpsgreiða 6 element	1,0	stk	25.990	0,050
3600301	Gólfmálning	17,6	ltr	25.847	0,049
3302204	Vatnsrör, svart 25 mm (1")	20,0	m	25.542	0,049
3302203	Vatnsrör, svart 20 mm (3/4")	48,7	m	24.012	0,046
3400508	Tenglar 16 A 3f utaná l	7,8	stk	23.952	0,046
3050045	Þröskuldar f. innihurðir Harðviður Lakkður	10,0	stk	22.932	0,044
3420005	Mastur fyrir loftnet	1,0	stk	21.703	0,042
3300002	PVC Skolprör Þvermál 150mm	10,0	m	19.430	0,037
3305401	Hita og þrýstimælir, 6 kg 120 C	4,0	stk	15.193	0,029

Nr.	Frumþáttur	Stuðlað Magn	Eining	Verð (kr.)	Hlutfall af heild (%)
3305003	Renniloki 25 mm (1")	4,0	stk	14.344	0,027
3300020	PVC Beygjur 100mm, 45gráður	19,2	stk	14.256	0,027
3300070	Þéttihringir fyrir PVC rör, 100mm	64,0	stk	14.016	0,027
3315330	Botnstykki í baðker, með lyftitappa	1,0	stk	13.809	0,026
3400431	Sjálfvör 3x16 A	3,9	stk	12.265	0,023
3305252	Segulloki, Dannfoss EVSI - 10 (1/2")	1,0	stk	9.677	0,019
3305081	Slöngukrani króm 1/2"	3,9	stk	9.547	0,018
3600401	Kjarnalakk	0,6	ltr	8.853	0,017
3305048	Einstreymisloki 25 mm (1")	2,0	stk	7.715	0,015
3400630	Töflukassi með öllu (einbýlishús)	0,1	stk	7.446	0,014
3305002	Renniloki 20 mm (3/4")	3,9	stk	7.223	0,014
3300032	PVC Greinar 150/150 mm, 45gráður	3,0	stk	7.122	0,014
3520475	Vinkiljárn Jafnarma 50x50x5, sandblásið og grunnað	1,0	m	6.738	0,013
3400412	Lekastraumsrofar 4x100 A	0,2	stk	6.551	0,013
3080126	Saumur, svartur m/haus, 3"	13,1	kg	5.909	0,011
3200115	Sandur þveginn	44,0	tunna	5.812	0,011
3521310	VinkilÁl, 70x70x7 mm	0,6	kg	5.779	0,011
3425005	Afriðill f. dyrasíma	1,0	stk	5.396	0,010
3425020	Bjölluhnappur	1,0	stk	5.326	0,010
3400312	Rafmagnsvír 40q	1,0	m	5.250	0,010
3040146	Glerlistar Fura 17 x 17mm	2,2	m	4.092	0,008
3500004	Galvaniseraðar blikkplötur þ=0,6 mm	5,2	kg	3.803	0,007
3300022	PVC Beygjur 150mm, 45gráður	3,0	stk	3.648	0,007
3300118	PEH Rör 50mm	10,0	m	3.029	0,006
3420001	Loftnetsstrengur	1,0	m	2.970	0,006
3302212	Hné, svart 20 mm (3/4")	19,5	stk	2.824	0,005
3205210	Loftblendir, 3,8 lítrar í brúsa	0,8	brúsi	2.801	0,005
3420020	Loftnetstenglar án loks	1,0	stk	2.790	0,005
3005029	Byggingatimbur, þakviður 50x100	194,9	m	2.783	0,005
3600035	Hraunmálning útimálning	1,1	ltr	2.457	0,005
3300072	Þéttihringir fyrir PVC rör, 150mm	10,0	stk	2.440	0,005
3080250	Tréskrúfur Kopar 4x30mm	20,0	stk	2.160	0,004
3200110	Pússningasandur	6,3	tunna	1.966	0,004
3400320	Rafmagnsvír 2x0,6 q	1,0	m	1.700	0,003
3082501	Glerisetningarlistar 3x9m, úr gúmmi	4,0	m	1.656	0,003
3215040	Réttskeiðar, 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 m<sup>2</sup> og rúmmálið 2.829 m<sup>3</sup>. 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 2016.

#### 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 sökklá 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.

*Sökklar* Sökkulveggir og botnplata eru steipt úr C25. Platan er ójárnþent 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 ( $22 \text{ kg/m}^3$ ).

*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:  $42.860 \text{ kr/m}^2$ .

#### 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  $\times$  meðalhæð.

Verð á fermetra útveggja:  $14.778 \text{ kr/m}^2$ .

##### Innveggir

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

hæðar.

Verð á fermetra heildargólfplatar: 9.738 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 5.754 kr/m<sup>2</sup>.

### **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: 12.003 kr/m<sup>2</sup>.

### **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: 406.504 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: 42.793 kr/m<sup>2</sup>.

### **Gluggar**

Þessi liður nær til smíði, ísetningu og meðferð glugga, glers og annarra nauðsynlegra fylgi-hluta. Karmar og opnanleg fög eru úr húsburri 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. Glerisetning er þannig: Gluggakarmar eru olíumálaðir að innan, en fúavarnarefni borið á þá að utan.

Verð á fermetra sameignargólfa: 27.516 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignargólfa: 11.474 kr/m<sup>2</sup>.



## 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: 319.598 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: 635.427 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 steyptir fletir múrhúðaðir. Síðan eru fletirnir málaðir þrjár yfirferðir.

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

Verð á fermetra útveggja: 5.687 kr/m<sup>2</sup>.

#### 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 steyptir 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: 16.569 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignargólfplatar: 28.340 kr/m<sup>2</sup>.

#### 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 hveurrar 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 sameignargólfflatar: 9.732 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignargólfflatar: 25.150 kr/m<sup>2</sup>.

### **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 jární, 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: 975.699 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 sameignargólfflatar: 9.427 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignargólfflatar: 9.638 kr/m<sup>2</sup>.

#### **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: 122.191 kr/lm.

Verð á lengdarmetra innréttinga í séreign: 145.178 kr/lm.

##### **Innihurðir**

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

Verð á hverja innihurð í sameign: 78.969 kr/stk.

Verð á hverja innihurð í séreign: 123.446 kr/stk.

## **Sérstigir**

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

Verð á hvern sérstiga: 976.575 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 m<sup>2</sup> og rúmmál 8,7 m<sup>3</sup>. 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: 37.558 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: 225 kr/m<sup>3</sup>.

### **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: 647 kr/m<sup>3</sup>.

### **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: 2.831 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 3.700 kr/m<sup>2</sup>.

### **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 rakvéartengill er í hverju baðherbergi.

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 10.098 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 8.640 kr/m<sup>2</sup>.

### **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): 69.139 kr/íbúð.

Verð á hverja íbúð (séreign): 21.833 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

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

Byggingarhluti	Heild 2015 (kr.)	Efni 2015 (kr.)	Heild 2016 (kr.)	Efni 2016 (kr.)	Breyting heild (%)
<b>Undirbygging</b>	10.104.216	4.575.216	10.050.575	4.550.971	-0,5
<b>Yfirbygging</b>					
Útveggir	10.791.031	5.271.653	11.254.824	5.164.401	4,3
Innveggir	12.928.446	6.152.913	13.612.964	6.114.606	5,3
Gólfplötur	8.762.828	4.384.237	9.113.681	4.280.574	4,0
Stigar	1.148.765	403.956	1.219.513	389.242	6,2
Þak	10.221.051	5.874.430	10.723.886	5.913.677	4,9
Gluggar	13.028.399	7.014.488	14.011.214	7.305.272	7,5
Útihurðir	3.504.993	1.600.514	3.835.180	1.711.629	9,4
Bílskúrshurðir*	3.467.361	2.351.028	3.812.563	2.567.812	10,0
<b>Frágangur ytri byggingar</b>					
Frágangur veggja úti	4.059.472	1.186.656	4.331.450	1.128.949	6,7
Frágangur veggja inni	22.531.945	8.099.630	24.662.381	8.574.320	9,5
Frágangur gólfa	18.708.210	12.696.524	20.923.902	14.222.076	11,8
Frágangur stiga	2.737.806	905.821	2.927.097	970.593	6,9
Frágangur lofta	9.120.784	5.431.738	9.120.784	5.431.738	0,0
<b>Innréttingar</b>					
Fastar innréttingar	14.359.407	12.354.765	15.273.893	13.038.671	6,4
Innihurðir	8.391.505	6.758.534	8.423.374	6.602.586	0,4
Sérstigar*	933.311	555.388	976.575	555.388	4,6
Gufubað*	698.156	587.775	725.717	602.641	3,9
Arinn*	579.566	222.765	620.908	224.062	7,1
Lyfta*	12.656.076	11.584.238	13.899.365	12.282.039	9,8
<b>Útbúnaður</b>					
Hreinlætisbúnaður	5.166.532	4.583.494	4.807.382	4.157.366	-7,0
Frárennslislagnir	598.025	263.070	636.504	263.070	6,4
Neysluvatnslagnir	1.748.431	1.031.793	1.830.756	1.031.793	4,7
Hitalögn	4.652.987	3.059.111	5.493.104	3.716.127	18,1
Raflögn	8.135.235	3.177.342	8.495.512	3.318.012	4,4
Sérstakur búnaður	871.700	627.624	909.724	655.001	4,4
<b>Ýmiss kostnaður</b>	29.393.533	7.799.486	31.074.047	8.777.322	5,7
<b>Samtals:</b>	<b>200.965.300</b>		<b>212.731.746</b>		<b>5,9</b>

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

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 m<sup>2</sup>), verkfærageymsla (15 m<sup>2</sup>), verkfæri skv. sérstakri athugun, byggingarplast (380 m<sup>2</sup>), rafmagn til húsa í byggingu (10.200 kWh), heitt vatn frá Orkuveitu Reykjavíkur (4.500 m<sup>3</sup>), 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: 10.984 kr/m<sup>3</sup>.

#### 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 2016 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 m<sup>2</sup>. Heildarúmmál er 617 m<sup>3</sup>. Lóðin er 840 m<sup>2</sup> 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 2016.

#### 4.2.1 Undirbygging

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

Verð á fermetra stærstu hæðar: 39.756 kr/m<sup>2</sup>.

#### 4.2.2 Yfirbygging

##### Útveggir

Steyptur 18 cm C25 og einangraður með 75 mm plasteinangrun.

Verð á fermetra útveggja: 14.042 kr/m<sup>2</sup>.

##### Innveggir

Steyptir, hlaðnir og timbur innveggir.

Magn er heildargólfflatarmál fyrir sameign og flatarmál einstakra séreigna.

Verð á fermetra húss: 13.429 kr/m<sup>2</sup>.

##### 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: 12.003 kr/m<sup>2</sup>.

##### 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: 406.504 kr/stk.

##### Þak

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

Magn er flatarmál stærstu hæðar × 1,05.

Verð á fermetra þaks: 36.822 kr/m<sup>2</sup>.

##### Gluggar

Furugluggar með tvöföldu verksmiðjugleri.

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 6.372 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 15.258 kr/m<sup>2</sup>.

##### 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: 492.806 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: 635.427 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: 6.023 kr/m<sup>2</sup>.

#### **Frágangur veggja inni**

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

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 10.283 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 29.079 kr/m<sup>2</sup>.

#### **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: 3.812 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 16.286 kr/m<sup>2</sup>.

#### **Frágangur stiga og stigapalla**

Frágangur stiga (sbr. fjölb.).

Magn er fjöldi hæða (með kjallara) mínus einn.

Verð á hvern stiga milli hæða: 975.699 kr/stk.

#### **Frágangur lofta**

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

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 7.644 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 9.690 kr/m<sup>2</sup>.



#### **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: 46.814 kr/m.

Verð á lengdarmetra innréttinga í séreign: 159.815 kr/m.

##### **Innihurðir**

Hurðir með eikarspæni.

Verð á hverja innihurð: 55.338 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: 976.575 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: 35.344 kr/einingu.

##### Frárennislagnir

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

Magn er rúmmetrar húss.

Verð á hvern rúmmetra: 52 kr/m<sup>3</sup>.

##### Neysluvatnslagnir

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

Magntala er rúmmetrar húss.

Verð á hvern rúmmetra: 387 kr/m<sup>3</sup>.

##### Hitalagnir

Kostnaður við hitalagnir, frá stofnhana til og með frárennislípípu.

Verð á fermetra heildargólfplatar: 944 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 8.495 kr/m<sup>2</sup>.

##### Raflagnir

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

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 6.920 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 9.789 kr/m<sup>2</sup>.

##### Sérstakur búnaður

Sjónvarpsloftnetskerfi og dyrasími.

Verð á hverja íbúð: 193.314 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

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

Byggingarhluti	Heild 2015 (kr.)	Efni 2015 (kr.)	Heild 2016 (kr.)	Efni 2016 (kr.)	Breyting heild (%)
<b>Undirbygging</b>	8.138.466	3.522.643	8.030.747	3.493.278	-1,3
<b>Yfirbygging</b>					
Útveggir	3.163.853	1.545.611	3.299.833	1.514.165	4,3
Innveggir	1.793.717	766.092	1.906.933	767.018	6,3
Gólfplötur	8.762.828	4.384.237	9.113.681	4.280.574	4,0
Stigar	1.148.765	403.956	1.219.513	389.242	6,2
Þak	7.353.331	4.298.775	7.809.882	4.337.727	6,2
Gluggar	2.346.621	1.371.467	2.548.937	1.461.570	8,6
Útihurðir	2.938.623	1.734.923	3.203.240	1.861.071	9,0
Bílskúrshurðir*	3.467.361	2.351.028	3.812.563	2.567.812	10,0
<b>Frágangur ytri byggingar</b>					
Frágangur veggja úti	1.326.552	387.775	1.415.429	368.918	6,7
Frágangur veggja inni	4.322.408	1.536.748	4.746.173	1.640.831	9,8
Frágangur gólfa	2.377.409	1.146.180	2.541.264	1.168.672	6,9
Frágangur stiga	2.737.806	905.821	2.927.097	970.593	6,9
Frágangur lofta	1.836.293	973.373	1.834.633	872.596	-0,1
<b>Innréttingar</b>					
Fastar innréttingar	2.197.626	1.868.265	2.340.724	1.973.479	6,5
Innihurðir	556.371	453.071	553.376	438.195	-0,5
Sérstigar*	933.311	555.388	976.575	555.388	4,6
Gufubað*	698.156	587.775	725.717	602.641	3,9
Arinn*	579.566	222.765	620.908	224.062	7,1
Lyfta*	12.656.076	11.584.238	13.899.365	12.282.039	9,8
<b>Útbúnaður</b>					
Hreinlætisútbúnaður	595.518	522.134	565.508	483.694	-5,0
Frárennslislagnir	30.076	13.509	31.979	13.509	6,3
Neysluvatnslagnir	226.702	119.759	238.988	119.759	5,4
Hitalögn	1.622.726	1.104.424	1.906.550	1.328.707	17,5
Raflögn	1.728.716	675.177	1.805.274	705.069	4,4
Sérstakur búnaður	185.234	133.368	193.314	139.186	4,4
<b>Ýmiss kostnaður</b>	7.806.105	2.605.695	8.755.404	3.251.388	12,2
<b>Samtals:</b>	<b>50.546.347</b>		<b>53.728.189</b>		<b>6,3</b>

\*Byggingarhluti er ekki í viðmiðunarhúsinu og kemur ekki fram í samtalstöfum.

klst.), vinna húsasmiða (56 mæliein.), akstur sendibíla, akstur fólksbifreiða, vinnuskúr (30 m<sup>2</sup>), verkfærageymsla (15 m<sup>2</sup>), verkfæri skv. sérstakri athugun, byggingarplast (110 m<sup>2</sup>), rafmagn til húsa í byggingu (3.200 kWh), heitt vatn (410 m<sup>3</sup>), 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: 14.190 kr/m<sup>3</sup>.

#### 4.2.8 Fjármagnskostnaður

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

#### 4.2.9 Viðmiðunarlíkan fyrir einbýlishús í vélmati

Í 12. töflu má sjá heildarkostnað byggingarhluta í viðmiðunarlíkani fyrir einbýlishús í vélmati. Hægt er að sjá bæði heildarkostnað byggingarhluta sem og efniskostnað hvers byggingarhluta. Einnig má sjá verðið eins og það var eftir endurmat 2016 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 m<sup>2</sup>. Heildarrúmmál er 380 m<sup>3</sup>. Byggingarkostnaðarmatið skiptist í eftirfarandi byggingarhluta og miðast einingaverð við verðlag í janúar 2016.

#### 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: 30.370 kr/m<sup>2</sup>.

#### 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: 13.655 kr/m<sup>2</sup>.

### **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: 6.822 kr/m<sup>2</sup>.

### **Þak**

Þak er steipt járnþak (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): 13.659 kr/m<sup>2</sup>.

### **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: 127.583 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): 635.427 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. Plastþéttlistar eru á

hurðinni.

Magntala er fjöldi skúra.

Efnisliðir eru 49%.

Líftími er áætlaður 30 ár.

Verð á hvern skúr (líkan 1): 291.440 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: 5.255 kr/m<sup>2</sup>.

#### **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: 15.742 kr/m<sup>2</sup>.

#### **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): 3.728 kr/m<sup>2</sup>.

#### **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: 14.485 kr/m<sup>2</sup>.

### **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: 199.467 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: 7.130 kr/m<sup>2</sup>.

### **Raflagnir**

Lagnir eru lagðar skv. rafmagnsteikningum.

Magntala er flatarmál grunnflatar.

Efnisliðir eru 57%.

Líftími er áætlaður 50 ár.

Verð á fermetra grunnflatar: 8.937 kr/m<sup>2</sup>.

### **Sjálfvirkur hurðaðopnari**

Sjálfvirkur bílskúrshurðaðopnari.

Magntala er fjöldi skúra.

Efnisliðir eru 66%.

Líftími er áætlaður 25 ár.

Verð á hvern skúr: 83.775 kr/stk.

### **4.3.5 Ýmiss kostnaður**

Teikningar og fleira.

Magntala er brúttóflatarmál.

Efnisliðir eru 49%.

Verð á hvern rúmmetra: 26.845 kr/m<sup>2</sup>.

### **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 2016 og hversu mikil breyting hefur orðið. Fjármagnskostnaður er ekki tekinn með í töflunni.

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

Byggingarluti	Heild 2015 (kr.)	Efni 2015 (kr.)	Heild 2016 (kr.)	Efni 2016 (kr.)	Breyting heild (%)
<b>Undirbygging</b>	3.922.891	1.528.083	3.850.894	1.550.487	-1,8
<b>Yfirbygging</b>					
Útveggir	1.644.383	803.317	1.715.058	786.973	4,3
Innveggir	894.396	542.736	865.067	473.055	-3,3
Þak	1.667.686	849.763	1.731.898	829.500	3,9
Gluggar	715.561	364.876	765.496	374.456	7,0
Útihurðir	1.504.171	682.725	1.748.637	832.691	16,3
Bílskúrshurðir	3.467.361	2.351.028	3.812.563	2.567.812	10,0
<b>Frágangur ytri byggingar</b>					
Frágangur veggja úti	618.600	180.828	660.045	172.034	6,7
Frágangur veggja inni	1.817.150	708.033	1.977.159	740.774	8,8
Frágangur gólfa	394.728	197.821	472.736	253.182	19,8
Frágangur lofta	1.689.813	686.812	1.836.660	718.588	8,7
Frárennslislagnir	1.190.459	776.443	1.196.803	776.443	0,5
<b>Útbúnaður</b>					
Hitalögn	753.502	532.819	904.143	658.107	20,0
Raflögn	1.085.154	423.824	1.133.212	442.588	4,4
Sjálfr. hurðaropnari	448.200	274.920	502.650	299.970	12,1
<b>Ýmiss kostnaður</b>	3.051.932	834.974	3.403.984	1.037.706	11,5
<b>Samtals:</b>	<b>24.865.988</b>		<b>26.577.003</b>		<b>6,9</b>

#### 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 álpök með sérsmíðuðum ofanljósum.
- (3) 209% Þök klædd eir. Einnig íhvolft valmaþök hærri 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 hærri 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 plasttrefjaplötum (6 mm).
- (2) 300% Steinsteypptir veggir múrklæddir og einangraðir. Steinsteypptir útveggir, klæddir að utan með grind einangraðri með 75 mm steinull, klæddir utan með plasttrefjaplötum (6 mm), eða álplötum (2 mm). Timburveggir klæddir utan með álplötum eða álkassetum (2 mm).
- (3) 450% Steinsteypptir útveggir klæddir að utan, klæðningarkerfi úr jární/áli, einangrun 100 mm steinull. Klæðning 6-8 mm plötur (Trespa, MEG, Glasal o.s.frv.), eða vönduð áklæðning (2 mm) t.d. 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 sturtu-  
botn. Blöndunartæki af ódýrari gerðinni.
- (1) 100% Handlaugar og salernisskálar úr hvítu brenndu postulíni. Baðker úr  
„hvítemaleruðu“ stáli. Venjulegir krómaðir kranar á handlaugum, og blönd-  
unartæki 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 vönd-  
uðu 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 kverkfllísar, og sápuskálar í stíl við flísar.
- (2) 140% Handlaug og salernisskálar úr hvítu brenndu postulíni og handlaug á fæti.  
Baðker úr potti eða postulíni. Tvöfaldur eldhúsvaskur. Stálvaskur í þvotta-  
húsi. 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 vegg ljós, 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 plötuspilara, innbyggt brunakerfi. Næturlýsing (ratljós), kappalýsing í  
öllum gluggum, ruslakovörn, garðlýsing, mikill fjöldi tengla og rofa. Einnig  
halógen ljós. Flokkur + kemur aðallega fyrir í dýrum stórum einbýlishúsum  
og á að merkja [+] ef fimm atriði í fyrirnefndri upptalningu koma fyrir.

## 5 Handmat

Handmat er notað á 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

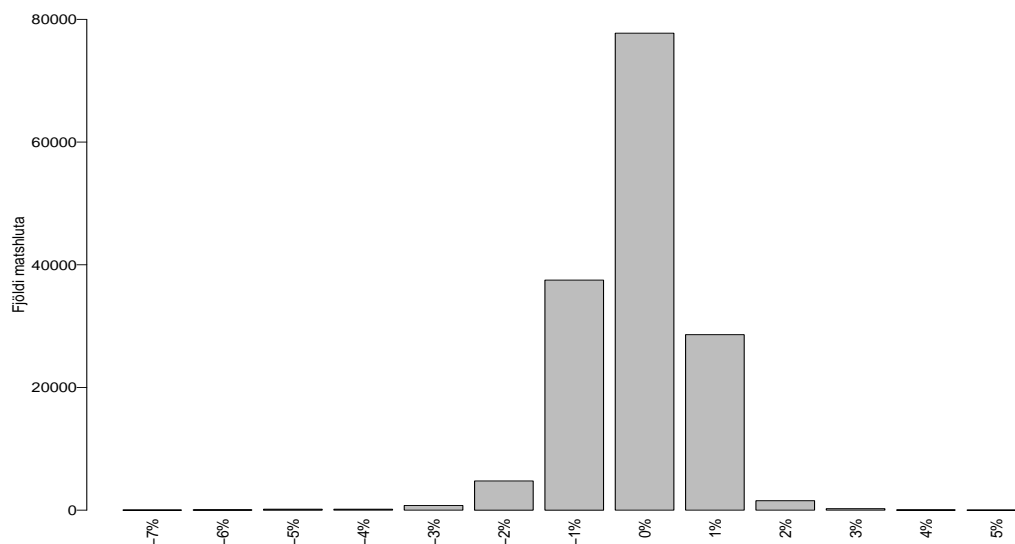
Tafla í viðauka G sýnir heildarbrunabótamat allra sveitarfélaga í landinu miðað við stöðu fasteignaskrár þann 31. maí 2016. Heildarbrunabótamat á landinu er 7.522 milljarðar eftir endurmat. Alls voru 151.837 matshlutar<sup>6</sup> endurreiknaðir og þar af 104.266 endurreiknaðir frá grunni með nýjum frumþáttaverðum eða um 69% matshluta. Í 18. töflu má sjá heildarbrunabótamat á landinu fyrir hverja matsaðferð fyrir sig á verðlagi í maí 2016. Byggingar í kostnaðar- og vélmati eru endurreiknaðar frá grunni á meðan byggingar í handmati eru framreiknaðar með framreiknistuðlum.

**18. tafla.** *Niðurstöður endurmats brunabótamats*

	Fjöldi matshluta	Fjöldi matseininga	Brunabótamat* (kr.)
Kostnaðarmat	34.232	98.668	2.988.653
Vélmat	70.034	105.782	2.781.599
Handmat	47.571	53.091	1.751.467
Alls	151.837	257.541	7.521.719

\*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 2015, en eftir endurreikning miðast það við janúarverðlag 2016. 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.



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

<sup>6</sup>Matshluti er mannvirki í heild eða sá hluti sem fær sér skráningatöflu.

Brunabótamat hækkaði að meðaltali um 0,26%. Hafa ber í huga að búið er að afskrifa hús einu ári meira eftir endurmatið. Það hefur í för með sér lækkun á brunabótamati. Þegar við skoðum endurreikning á endurstofnverði hefur þessi afskrift ekki farið fram og því hægt að skoða verðlagsbreytinguna betur.

## 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 2016. 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.

19. tafla. Niðurstöður endurmats endurstofnverðs

	Fjöldi matshluta	Fjöldi matseininga	EST* (kr.)	AEST* (kr.)
Kostnaðarmat	40.178	113.009	3.306.753	2.862.182
Vélmat	70.378	106.218	3.077.417	2.487.394
Handmat	49.401	55.198	2.038.810	1.592.255
Alls	159.957	274.425	8.422.980	6.941.831

\*Upphæðir eru í milljónum króna.

### 6.1.1 Kostnaðarmat

Í kostnaðarmatskerfinu voru yfir 161.028 þúsund sameignar- og séreignarlíkön endurreiknuð. Úr þessum líkönum urðu til 32.602 mismunandi einingaverð fyrir þá 142 mismunandi byggingarhluta sem eru í kerfinu. Byggingarhlutar voru að meðaltali með 230 mismunandi einingaverð, en mest urðu þau 3.380.

Alls voru 36.385 matshlutar, á matsstigi 7 eða 8, metnir með kostnaðarmati. Á 13. mynd má sjá hvernig endurstofnverð þessara matshluta breyttist frá janúar 2015 til janúar 2016.

Meðalhækkun matshluta er 5,8%. Hafa þarf í huga að matshluti getur verið allt frá litlum skúr upp í stórt fjölbýlishús. Þar sem líkönin eru með mismunandi frumþætti og hlutföll efnis-, vinnu- og vélaliða er verðbreyting matshluta dreifð.

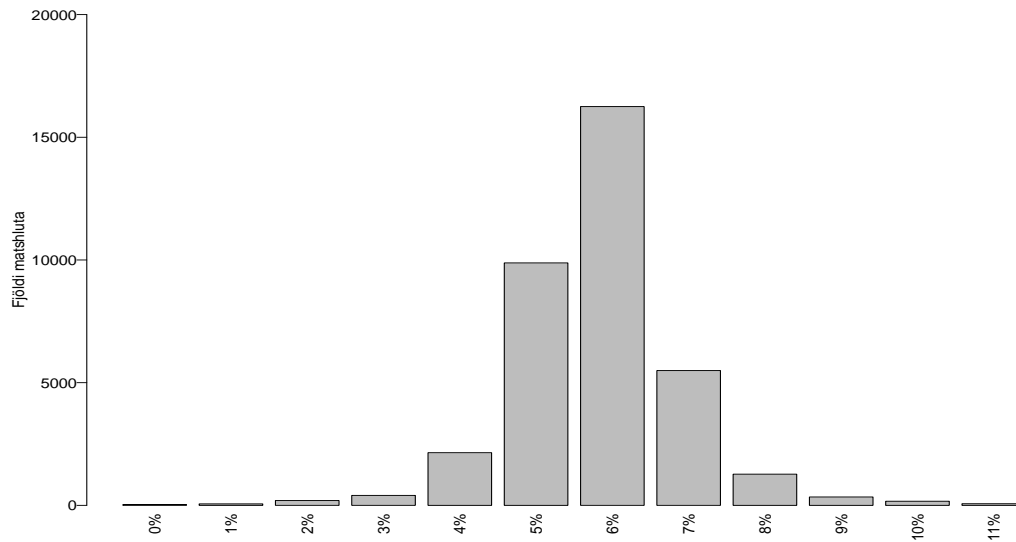
Ef við skoðum matshluta eftir efni útveggja má sjá á 14. mynd hvernig endurstofnverð matshluta með steypa útveggi breytist á milli ára.

Alls voru 17.409 matshlutar með steypa útveggi metnir með kostnaðarmati. Meðalhækkun þeirra var 5,6%.

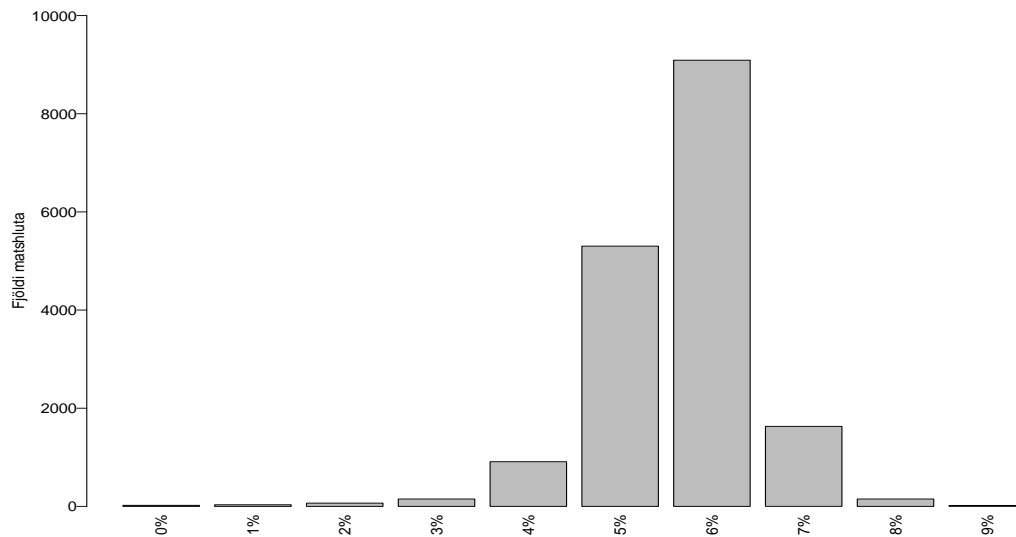
Á 14. mynd má síðan sjá hvernig endurstofnverð á matshlutum með útveggi úr timbri breytist á milli ára.

Alls voru 13.214 matshlutar með útveggi úr timbri metnir með kostnaðarmati. Matshlutar með timburútveggi hækka um 6,1% að meðaltali.

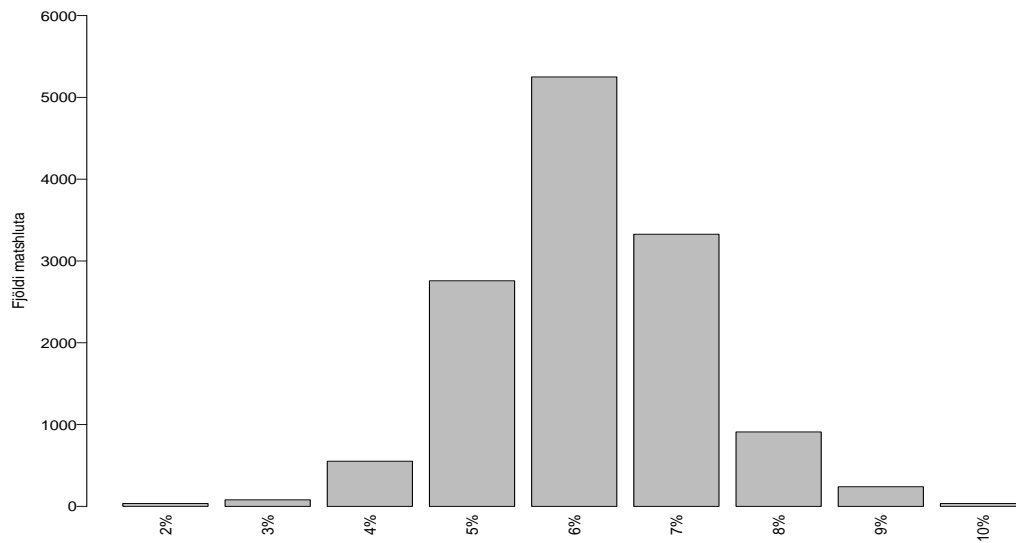




13. mynd. Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati og á matsstigi 7 eða 8.



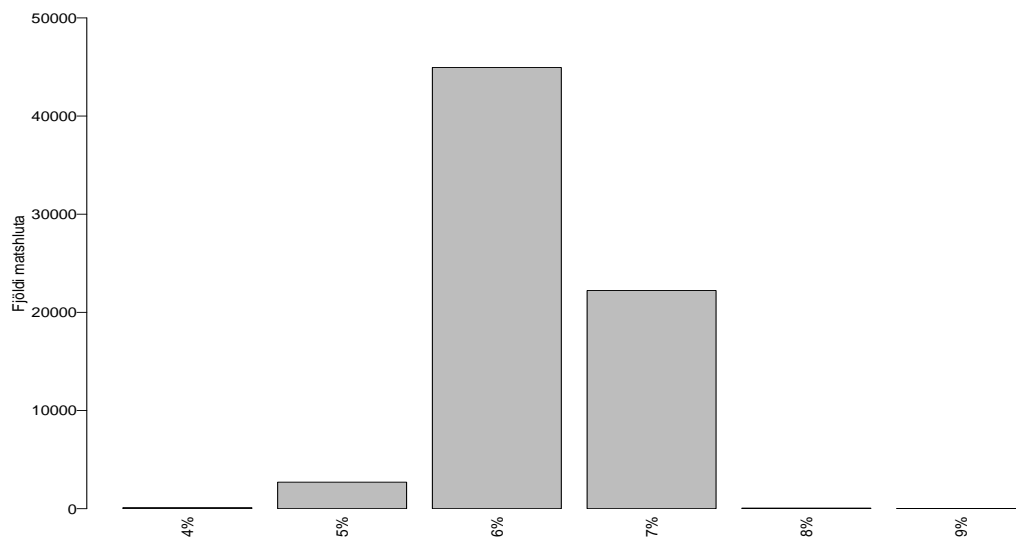
14. mynd. Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati með steypa útveggi og á matsstigi 7 eða 8.



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

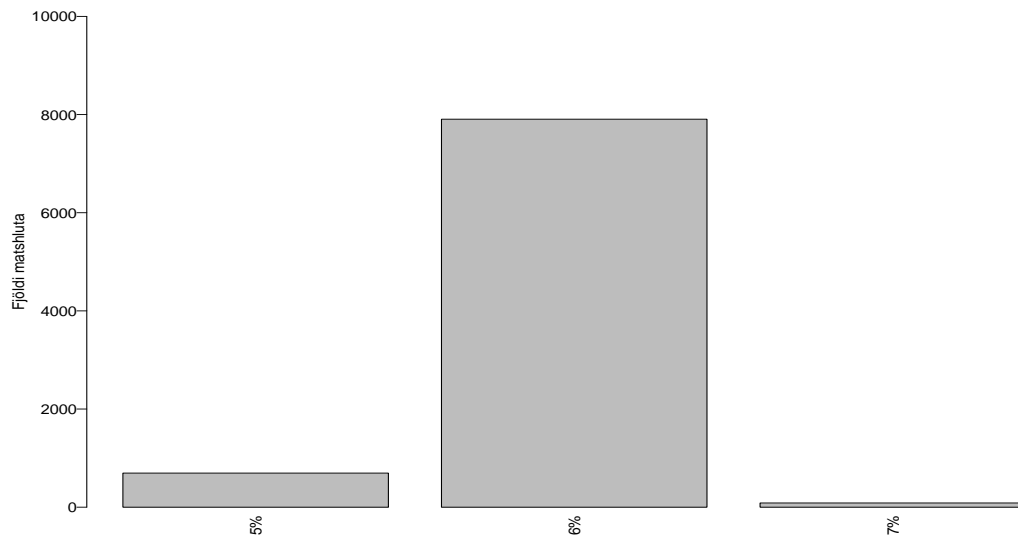
### 6.1.2 Vélmat

Alls voru 70.070 matshlutar, á matsstigi 7 eða 8, endurreiknaðir í vélmati. Vélmatið byggir á þremur grunnlíkönum sem eru síðan stuðluð til þess að falla betur að viðkomandi matslíkani. Grunnlíkönin skiptast í einbýlishúsalíkan, fjölbýlishúsalíkan og bílskúralíkan. Á 16. mynd má sjá hvernig endurstofnverð hjá matshlutum í vélmati breyttist frá janúar 2015 til 2016.

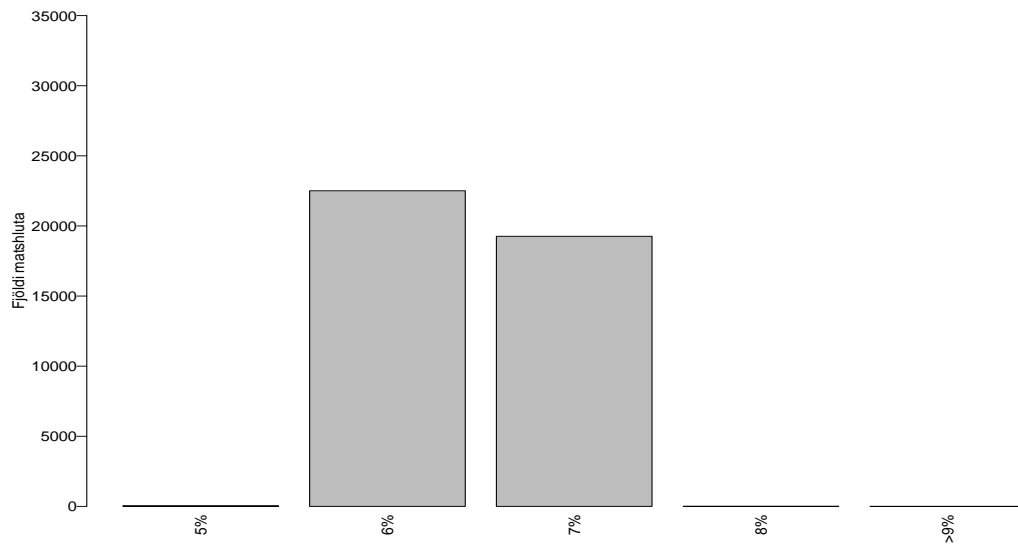


**16. mynd.** Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í vélmati og á matsstigi 7 eða 8.

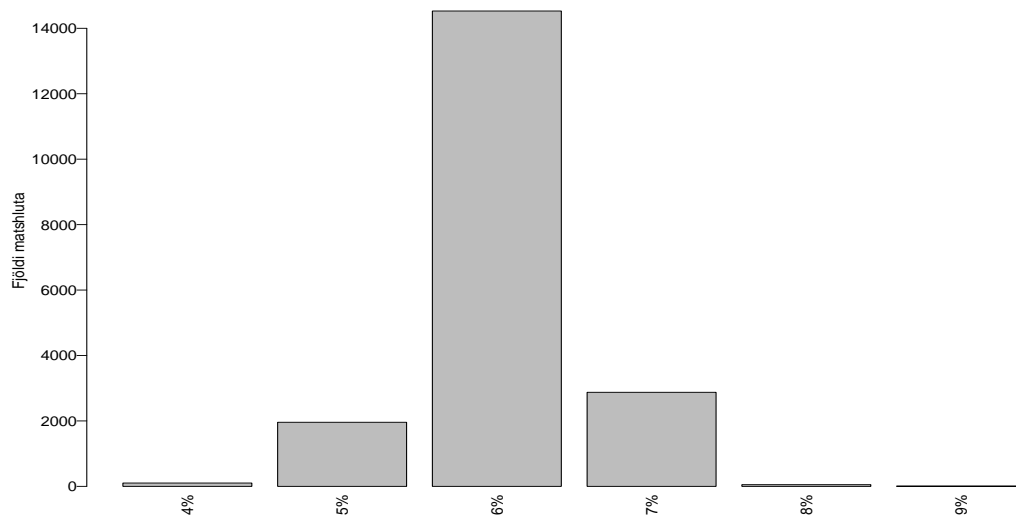
Matshlutar í vélmati hækkuðu að meðaltali um 6,3%. Á 17. 18. og 19. mynd má síðan sjá hvernig endurstofnverð hækkar hjá hverju líkani fyrir sig.



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



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



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

Fjölbýlishús á matsstigi 7 eða 8, í vélmati, voru alls 8.687 talsins og hækkuðu að meðaltali um 5,8%. Einbýlishús voru alls 41.831 og hækkuðu að meðaltali um 6,5%. Loks var fjöldi bílskúra 19.552 og þeir hækkuðu að meðaltali um 6,1%.

### 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 meðalhækkunar reiknaðra endurstofnverða. Út frá meðaltals- og summuhækkunum í kostnaðarmati hjá húsnæði öðru en íbúðarhúsnæði var ákveðið að nota framreiknistuðulinn 1,06 fyrir framreikning endurstofnverða handmatshúsa. Alls voru 48.262 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.

20. tafla. Frumþáttaverð á verðlagi í janúar 2016

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
1100100	Útseld vinna vélstjóra (stj. jarðvinnuvéla)	klst	5.075
1100150	Útseld vinna verkamanna	klst	4.835
1100151	Útseld vinna verkamanna	klst	4.835
1100160	Útseld vinna verkamanna	klst	4.835
1100161	Útseld vinna verkamanna	klst	4.835
1100164	Útseld vinna verkamanna	klst	4.835
1100200	Útseld vinna húsasmiða	klst	6.440
1100202	Útseld vinna húsasmiða	klst	6.440
1100401	Útseld vinna rafvirkja	klst	6.756
1100402	Útseld vinna rafvirkja	klst	6.756
1100450	Útseld vinna blikksmiða	klst	6.440
1100452	Útseld vinna blikksmiða	klst	6.440
1100455	Útseld vinna járnsmiða á byggingarstað	klst	6.440
1100457	Útseld vinna járnsmiða á byggingarstað	klst	6.440
1100460	Útseld vinna blikksmiða 1	klst	6.440
1100461	Útseld vinna blikksmiða 2	klst	6.440
1100550	Útseld verkstæðisvinna (trésm.)	klst	6.440
1100555	Útseld verkstæðisvinna járnsmiða	klst	6.440
1100601	Eftirlit	heild	9.660.360
1200050	Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur	mæliein	2.220
1200051	Útseld mælieining húsasmiða, tréverk	mæliein	2.220
1200052	Útseld mæliein húsasm, handlang	mæliein	2.220
1200053	Útseld mæliein rif og hreinsun móta	mæliein	2.220
1200060	Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur	mæliein	2.220
1200061	Útseld mælieining húsasmiða, tréverk	mæliein	2.220
1200062	Útseld mælieining húsasmiða, handlang	mæliein	2.220
1200063	Útseld mælieining húsasmiða, rif og hreinsun móta	mæliein	2.220
1200100	Útseld mælieining múrara, múrverk	mæliein	282
1200110	Útseld mælieining múrara, múrverk	mæliein	282
1200112	Útseld mælieining múrara, handlang	mæliein	282
1200150	Útseld mælieining málara	mæliein	1.316
1200160	Útseld mælieining málara	mæliein	1.316
1200200	Útseld mælieining pípulagningamanna	mæliein	1.184

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
1200210	Útseld mælieining pípulagningamanna	mæliein	1.184
1200250	Útseld mælieining rafvirkja	mæliein	1.743
1200260	Útseld mælieining rafvirkja	mæliein	1.743
1200310	Útseld mælieining veggfóðrara	mæliein	2.708
2000010	Ýta D7E48A, 160 hö	klst	18.533
2050001	Veghefill CAT 12F/12G m. söluskatti	klst	17.542
2100502	Traktorsgröfur, vökvakn. 4x4 ca. 8 tonn	klst	8.933
2100600	Bröyt gröfur X-2	klst	9.417
2200010	Bílkran 15 tonn	klst	12.025
2200020	Bílkran 30 tonn	klst	29.116
2300005	Vörubifreiðar 10-13 tonn dagtaxti	klst	12.506
2300104	Dráttarbíll m. tveim flutn. vögnum 30 tonna	klst	18.861
2300201	Sendibíllar dagtaxti, atv. hús	heild	361.066
2300301	Fólksbifreiðar, atv. hús	heild	518.011
2400101	Vibrokeffi (dregid) 580 kg	klst	3.198
2400500	Steypudæla	klst	21.263
2800120	Leiga á byggingamótum loftamót	m <sup>2</sup>	1.394
2800130	Leiga á byggingamótum stigamót	m <sup>2</sup>	1.394
2800601	Vinnuskúr 30 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> xmann	980
2800701	Verkfærageymsla 15 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> xmann	435
2800751	Verkfæri sérst. athugun, atv. hús	heild	1.083.148
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	357
3005030	Byggingatimbur Fura 50 x 100mm	m	357
3005032	Byggingatimbur Fura 50 x 150mm	m	536
3005034	Byggingatimbur Fura 50 x 200mm	m	714
3006011	Húspurrt timbur Fura 25 x 125mm	m	262
3006025	Húspurrt timbur Fura 38 x 100mm	m	328
3006030	Húspurrt timbur Fura 50 x 100mm	m	369
3006032	Húspurrt timbur Fura 50 x 150mm	m	554
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	218
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	277
3006147	Húspurrt timbur Hefluð fura 45 x 95mm	m	355

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3006149	Húspurrt timbur Hefluð fura 45 x 120mm (2x5)"	m	448
3006210	Fúavarið timbur A-vörn, Hefluð fura 22 x 95mm	m	185
3006216	Fúavarið timbur A-vörn, Hefluð fura 34 x 95mm	m	315
3006220	Fúavarið timbur A-vörn, Hefluð fura 95 x 95mm	m	715
3007030	Smíðaviður Fura 50 x 100mm	m	605
3007031	Smíðaviður Fura 50 x 125mm	m	756
3007032	Smíðaviður Fura 50 x 150mm	m	945
3007041	Smíðaviður Fura 63 x 125mm	m	953
3007051	Smíðaviður Fura 75 x 125mm	m	1.134
3008010	Smíðaviður Þurrkaður Oregon Pine 50 x 125mm	m	2.667
3008015	Smíðaviður Þurrkaður Oregon Pine 63 x 125mm	m	3.361
3008022	Smíðaviður Þurrkaður Oregon Pine 75 x 150mm	m	4.890
3008040	Smíðaviður Þurrkaður Oregon Pine	fet3	12.085
3008190	Spónn, beyki	m <sup>2</sup>	870
3008290	Spónn, eik	m <sup>2</sup>	983
3010013	Límtrébitar 65 x 200mm	m	5.528
3010031	Límtrébitar 90 x 300mm	m	10.262
3010048	Límtrébitar 115 x 200mm	m	8.369
3010093	Límtrébitar 140 x 500mm	m	24.277
3015004	Venjulegar spónaplötur Þykkt 10mm	m <sup>2</sup>	798
3015006	Venjulegar spónaplötur Þykkt 12mm	m <sup>2</sup>	824
3015008	Venjulegar spónaplötur Þykkt 16mm	m <sup>2</sup>	1.141
3015016	Venjulegar spónaplötur Þykkt 22mm	m <sup>2</sup>	1.500
3015106	Rakaþolnar spónaplötur Þykkt 12mm	m <sup>2</sup>	1.680
3015108	Rakaþolnar spónaplötur Þykkt 16mm	m <sup>2</sup>	2.210
3015114	Rakaþolnar spónaplötur Þykkt 22mm	m <sup>2</sup>	2.909
3015222	Eldtefjandi spónaplötur, A efni Fl-1, 12mm	m <sup>2</sup>	3.776
3015411	Spónalgðar spónaplötur Eik	m <sup>2</sup>	2.840
3015510	Nótaðar spónaplötur 12m, 60 x 253sm	m <sup>2</sup>	1.235
3015512	Nótaðar spónaplötur 16mm, 60 x 253sm	m <sup>2</sup>	1.790
3015516	Nótaðar spónaplötur, rakaþolnar, 12mm, 60 x 253sm	m <sup>2</sup>	1.755
3015518	Nótaðar spónaplötur, rakaþolnar, 16mm, 60 x 253sm	m <sup>2</sup>	2.657
3016109	Sléttur vatnsþolinn birkikrossviður þykkt 9,0mm	m <sup>2</sup>	2.372
3016410	Rásaður vatnsþ krossviður Oregon Pine þykkt 9mm	m <sup>2</sup>	3.559
3016412	Rásaður vatnsþ krossviður Oregon Pine þykkt 12 mm	m <sup>2</sup>	4.197
3017006	Trétexplötur þykkt 12mm	m <sup>2</sup>	1.198
3017007	Trétexplötur þykkt 12mm, tjörusoðið	m <sup>2</sup>	1.048
3017121	Harðtexplötur - MDF 12mm	m <sup>2</sup>	1.727
3017151	Harðtex nótaðar loftaplötur, 11mm, 60 x 120sm	m <sup>2</sup>	2.990

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3017156	Harðtex nót loftapl Antik hvít, 11mm, 60 x 120sm	m <sup>2</sup>	2.990
3017201	Hálmsementsplötur 25mm, Heraklith 50 x 200	m <sup>2</sup>	3.595
3017303	Gipsplötur þykkt 13mm	m <sup>2</sup>	959
3017510	Harðplastplötur	m <sup>2</sup>	3.138
3017610	Herakustikplötur, þykkt 25mm, stærð 50 x 100	m <sup>2</sup>	3.883
3020105	Spónlagðar eikarþiljur, B=22,5sm	m <sup>2</sup>	4.930
3020122	Spónlagðar eikarþiljur, 21 x 250	m <sup>2</sup>	4.930
3020235	Parkett Beyki Natur, spónlagt	m <sup>2</sup>	6.596
3020305	Gólfborð Fura, 20 mm	m <sup>2</sup>	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	420
3040146	Glerlistar Fura 17 x 17mm	m	310
3040550	Þakgluggi Velux GL-N9 55 x 78sm	stk	59.295
3040590	Reykgluggar m. umgj. og opnuncylinder	stk	303.851
3042005	Gluggalamir messing, 4 gluggahorn	sett	3.981
3042020	Gluggalamir f. gluggagrindur ísl. hornalamir	par	3.981
3042110	Stormjárn ASSA Krómað stál, algeng gerð	stk	3.590
3045000	Einfalt gler 5mm	m <sup>2</sup>	7.812
3045903	Gler tvöfalt i opnanleg fög 84 x 75sm	stk	11.718
3045920	Gler tvöfalt fastar rúður 113 x 112sm	stk	27.464
3050028	Spónlagðar innihurðir, 90sm, harðvkarm læsanl	stk	130.614
3050032	Innihurðaspjöld með úrtaki Harðtex B=800	stk	13.990
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 Harðviður Lakkaður	stk	2.959
3050049	Sóplistar Harðviður 0,6-1 m 14 x 18 mm	stk	1.390
3050066	Karmlistar úr furu 6,5sm breiðir	m	498
3075077	Glerullarhólkar. Þvermál 17mm (3/8")	m	812
3075102	Steinull, léttull, þykkt 75 mm 22kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	915
3075103	Steinull, léttull, þykkt 100 mm 22kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	953
3075104	Steinull, léttull, þykkt 125 mm 22kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1.559
3075105	Steinull ísl. þ150mm þ23kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1.408
3075110	Steinull þykkt 50mm 33kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	566
3075111	Steinull, þéttullarplötur 75 mm 30kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	855
3075112	Steinull þykkt 100mm 33kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1.221
3075113	Steinull, þéttullarplötur 125 mm 30kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1.479



Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3075114	Steinull, þéttullarplötur 150 mm 30kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1.659
3075120	Steinull, þakull, 180 mm, 30 kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1.854
3075160	Steinull, Plata 100, 25 mm, 100 kg/m <sup>3</sup> , 60 x 90 sm	m <sup>2</sup>	499
3075161	Steinull, Plata 100, 50 mm, 100 kg/m <sup>3</sup> , 60 x 90 sm	m <sup>2</sup>	1.240
3075180	Steinull vindplata 25 mm, 70 kg/m <sup>3</sup> , 56 x 120 sm	m <sup>2</sup>	1.059
3075210	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m <sup>3</sup> . Þykkt 25mm	m <sup>2</sup>	564
3075211	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m <sup>3</sup> . Þykkt 50mm	m <sup>2</sup>	1.070
3075212	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m <sup>3</sup> . Þykkt 63mm	m <sup>2</sup>	1.348
3075213	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m <sup>3</sup> . Þykkt 75mm	m <sup>2</sup>	1.590
3075214	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m <sup>3</sup> . Þykkt 100mm	m <sup>2</sup>	2.020
3075220	Einangrunarplast 25 kg/m <sup>3</sup> , þykkt 50mm	m <sup>2</sup>	1.056
3075221	Einangrunarplast 25 kg/m <sup>3</sup> , þykkt 75mm	m <sup>2</sup>	1.584
3077005	Þakpappi B=1m, L=20m, 10-20 pam,(B-þykkt ísl.)	rúlla	10.302
3077006	Þakpappi br 1,25m ísl.	rúlla	10.302
3077020	Veggpappi ÍSL br 1,25 m	m <sup>2</sup>	311
3077106	Byggingaplast þ=0,20mm 2 x 50m	m <sup>2</sup>	223
3077110	Þolplast 0.20 mm	m <sup>2</sup>	223
3077502	Parkett undirlegg, svampur 3mm	m <sup>2</sup>	679
3078001	Sökkuldúkur 1x20m	m <sup>2</sup>	898
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	2.800
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 Bjálkaskór U-51x105mm	stk	525
3080516	Bjálkaskór 51x195 mm	stk	825
3080520	BMF Vinklar 90 gráður L=90x90m, m styrkingu	stk	198
3080525	BMF Vinklar 40390 B=40 P=3,0 L=93x93mm	stk	225
3080526	BMF Vinklar 90265 B=90 P=2,0 L=67x67mm	stk	305
3080536	BMF Múranker600	stk	895
3080541	BMF Vindbönd 40x2,0mm 50m í rúllu	rúlla	25.985
3080555	BMF Gataplötur140x200x1,5 mm	stk	558
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	Gluggakítta í 0,33ltr túpum	túpa	1.150
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	m <sup>2</sup>	2.842
3101310	Garðastál GS20 Lituð plasth/Nbr=1m/p=0,7mm	m	5.044
3101311	Garðastál GS20 ólitað/álsinkv/Nbr=1m/p=0,7mm	m	2.643
3101324	Garðastál Gluggastyki 652/Plasthúðað/L=3,15m	m	2.060
3101330	Garðastál Sökkullisti670/Plasthúðaður/L=3,15m	m	1.208
3101333	Garðastál Kjöljárn 501 plasthúðað /L315m	m	3.026
3101336	Garðastál Vindskeid 524/Plasth/L=3,15m	m	1.208
3103020	Plötukl Steni-bergmulningur, hvítur 119x279,5sm	m <sup>2</sup>	9.290
3161100	Eldhúsinnrétting í Rb einbýlishús	heild	940.497
3162002	Svefnhskápur 3,2x2,5m,spónlskúffur o.fl.	heild	442.864
3200110	Pússningasandur	tunna	312
3200112	Pússningasandur, verð á byggstað	tunna	312
3200115	Sandur þveginn	tunna	88
3200205	Möl með kornastærð 25-65mm völusteinn	tunna	374
3200210	Uppfylling, Bögglaberg, komið á bíl í námu.	tunna	44
3200232	Uppfyllingarefni, grús	tunna	127
3200240	Uppfylling, hraun, á ábyggingastað	tunna	252
3200310	Marmaramulningur á veggi	tonn	103.250
3205007	Steinsteypa Portlandsement, S-160	m <sup>3</sup>	25.964
3205009	Steinsteypa Portlandsement, C-20	m <sup>3</sup>	27.046
3205010	Steinsteypa Portlandsement, C-25	m <sup>3</sup>	28.679
3205012	Steinsteypa Portlandsement, C-30	m <sup>3</sup>	31.147

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3205102	Sekkjað Portlandsement, 50 kg poki	poki	2.795
3205150	Kalk í þússningu í pokum	kg	151
3205155	Múrméla 25 kg	poki	2.061
3205210	Loftblendi, 3,8 lítrar í brúsa	brúsi	2.996
3205220	Þjálnefni 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	1.973
3206111	Steinsteyptar hellur Stærð 40x20x5sm	stk	631
3210012	Slétt stál ST-37, 10mm	kg	287
3210020	Kambstál KS-40, suðuhæft, 8mm	kg	287
3210022	Kambstál KS-40, suðuhæft, 10mm	kg	101
3210024	Kambstál KS-40, suðuhæft, 12mm	kg	102
3210202	Ryðfrítt slípaðstál AISI 304 10 mm	kg	656
3210310	Strengjastál	kg	249
3215005	Múrhúðunarnet, hæsanet í heilum rúllum	m <sup>2</sup>	280
3215040	Réttskeiðar, fura 1/3x3"	m	145
3230900	Veggflísar, 10x20 og 15x20sm, sléttar	m <sup>2</sup>	3.740
3230901	Gólfplísar leirflísar 10x20 cm	m <sup>2</sup>	4.990
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 ójárnþent rör, 100mm	m	2.515
3300211	Steinsteypt ójárnþent rör, 150mm	m	3.699
3300213	Steinsteypt ójárnþent rör, 200mm L=100	m	4.920
3300220	Steinsteyptar beygjur 100mm, 45 gráður	stk	4.403
3300222	Steinsteyptar beygjur 150mm, 45 gráður	stk	5.661
3300224	Steinsteyptar beygjur 200mm, 45 gráður	stk	7.529
3300230	Steinsteyptar greinar 100/100mm, 45 gráður	stk	6.736

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3300234	Steinsteyptar greinar 150/150mm, 45 gráður	stk	8.981
3300240	Steinsteyptar greinar 200/200mm, 45 gráður	stk	12.837
3300250	Gúmmíhringir fyrir 100mm pípu	stk	545
3300252	Gúmmíhringir fyrir 150mm pípu	stk	650
3300254	Gúmmíhringir fyrir 200mm pípu	stk	830
3300296	Steyptur brunnur, þverm100 cm, dýpt 22 m m/loki	stk	154.682
3302012	PPPlaströr, 50mm	m	474
3302017	PPPlaströr, 100mm	m	1.291
3302201	Vatnsrör, svart 10 mm (3/8")	m	444
3302202	Vatnsrör, svart 15 mm (1/2")	m	570
3302203	Vatnsrör, svart 20 mm (3/4")	m	704
3302204	Vatnsrör, svart 25 mm (1")	m	1.161
3302206	Vatnsrör, svart 40 mm (1 1/2")	m	1.523
3302212	Hné, svart 20 mm (3/4")	stk	207
3302401	Vatnsrör, galvaniserað 10 mm (3/8")	m	807
3302610	Hitapólin plaströr, 20mm	m	167
3302620	Hitapólin plaströr, 25mm	m	187
3302710	Gólfniðurfall með vatnslás og rist 50mm	stk	11.852
3302712	Gólfniðurfall 6" Bollavatnslás álsteypa	stk	15.113
3305002	Renniloki 20 mm (3/4")	stk	2.647
3305003	Renniloki 25 mm (1")	stk	3.260
3305048	Einstreymisloki 25 mm (1")	stk	3.507
3305081	Slöngukrani króm 1/2"	stk	3.499
3305110	Ofnloki Dannfoss, lokahús RA-N 10	stk	7.785
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	3.453
3307005	Þakrennur, galv járn, sívalar, Þ=125mm	m	1.232
3307015	Þakrennubönd, galv járn, sívöl, þ=125mm	stk	978
3310010	Hitablásari BH 73/3	stk	261.933
3310011	Hitablásari BH 61/3	stk	241.263
3310020	Hraðastillir f hitablásara 2296AG	stk	16.698
3310191	Ofnar skv sérstakri athugun	stk	804.194
3310210	Rafmagns þilofnar Telco 400W 86x150x335	stk	9.996
3310215	Rafmagns þilofnar Telco 800 wött, 86x150x600mm	stk	19.992
3310220	Rafmagns þilofnar Telco 1200 wött, 86x150x865m	stk	29.988
3310225	Rafmagns þilofnar Telco 1600 wött 86x150x1130m	stk	39.984
3315010	Ólitað vatnssalerni með kassa og setu	stk	48.985
3315020	Litað vatnssalerni með kassa og setu	stk	81.870

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3315210	Ólituð handlaug ca. 600x450mm	stk	19.795
3315220	Lituð handlaug ca. 600x450mm	stk	39.495
3315310	Ólitað baðkar úr stáli, ca. 730x1700mm	stk	62.995
3315322	Litað baðkar úr stáli, með sv. ca. 700x1680mm	stk	159.100
3315330	Botnstykki í baðker, með lyftitappa	stk	13.809
3315410	Ólitaður sturtubotn úr stáli, 800x800mm	stk	32.595
3315420	Litaður sturtubotn úr stáli, 800x800m	stk	65.595
3315508	Eldhúsvaskur úr stáli, tvöfaldur	stk	41.595
3315510	Einfaldur eldhúsvaskur með borði úr stáli	stk	27.695
3315511	Einf. eldhúsvaskur án borðs, úr stáli	stk	21.985
3315610	Skolvaskur úr stáli	stk	25.895
3315620	Skolvaskur úr plasti	stk	9.985
3315701	Þvagskálar á vegg	stk	52.395
3317110	Blöndunartæki fyrir handlaugar	stk	24.695
3317115	Blöndunartæki fyrir baðkör	stk	29.695
3317120	Blöndunartæki fyrir sturtur	stk	49.395
3317125	Blöndunartæki fyrir eldhúsvask	stk	29.695
3317210	Þvagskálabyssa	stk	27.995
3322010	Forhitari ALFA LAVAL M6 seria 1, Plötufjöldi 11	stk	276.887
3330020	Brunaslanga í kassa með slöngustút (25 m)	stk	143.660
3400110	Rafmagnsrör, 16mm plast	m	86
3400210	Rofa- og tengladósir í múr 1-3st	stk	345
3400310	Rafmagnsvír 1,5q	m	60
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	48.020
3400431	Sjálfvör 3x16 A	stk	4.495
3400508	Tenglar 16 A 3f utaná l	stk	4.389
3400630	Töflukassi með öllu (einbýlishús)	stk	82.697
3400640	Tengikassar 0,2 mm <sup>2</sup> með hlíf	stk	12.194
3405001	Eldavél skv. sérstakri athugun	stk	165.496
3420001	Loftnetsstrengur	m	165
3420005	Mastur fyrir loftnet	stk	21.703
3420010	Sjónvarpsgreiða 6 element	stk	25.990
3420015	Magnari fyrir sjónvarp	stk	44.558

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3420020	Loftnetstenglar án loks	stk	1.395
3420025	Útvarpsloftnet	stk	17.263
3425005	Afriðill f/dyrasíma	stk	5.995
3425010	Dyrasími Útstöð fyrir 10 íb.	stk	59.978
3425015	Dyrasími innistöð, algeng gerð	stk	29.637
3425020	Bjölluhnappur	stk	5.918
3500004	Galvaniseraðar blikkplötur þ=0,6 mm	kg	613
3500005	Galvaniseraðar blikkplötur BG Þ=0,5-2,5mm	kg	583
3500015	Svartar járnplötur, Þ=0,5 - 3,0mm	kg	297
3500020	Ryðfríar stálplötur, Þ=0,5 - 2,0	kg	2.904
3500025	Álplötur, Þ=0,5 - 3,0mm	kg	1.012
3500030	Eirplötur, Þ=0,5 - 2,0mm	kg	3.011
3500204	Blikkrör, þvermál 200 mm	m	1.625
3500205	Sorprennur úr blikki, sívalar, þvermál=300mm	m	21.313
3500209	Sorprennur úr blikki, sívalar, þvermál=400mm	m	28.678
3506310	Inntaksrist m/vírneti 530x1080	stk	139.184
3508110	Fischbach D 270/E60-4	stk	229.832
3520003	Stálbiti IPE 140mmSandblásið og grunnað	m	3.814
3520010	Stálbiti IPE 300mmSandblásið og grunnað	m	12.510
3520030	Stálbiti UNP 50mm	m	1.663
3520070	Stálbiti HEB100, sandblásið og grunnað	m	6.070
3520072	Stálbiti HEB140, sandblásið og grunnað	m	10.067
3520077	Stálbiti HEB240, sandblásið og grunnað	m	24.804
3520310	Flatt stangarjárn Sandblásið og grunnað 6x40mm	m	560
3520450	Vinkiljárn Jafnarma 20x20x3, sandblásið og grun	m	263
3520475	Vinkiljárn Jafnarma 50x50x5, sandblásið og grun	m	1.123
3520486	Vinkiljárn Jafnarma 70x70x7, sandblásið og grunn	kg	292
3520495	Vinkiljárn Jafnarma 100x100x10, sandblásið og g	m	4.494
3520710	Heildregnar stálpípur 3/4"	m	510
3520712	Heildregnar stálpípur 1"	m	858
3520715	Heildregnar stálpípur 2"	m	2.187
3520718	Heildregnar stálpípur 4"	m	5.954
3520724	Heildregnar stálpípur 8"	m	14.886
3521310	VinkilÁl, 70x70x7 mm	kg	842
3600001	Innimálning plastmálning	ltr	1.500
3600035	Hraunmálning útimálning	ltr	2.340
3600045	Útimálning 4 ltr/dós	ltr	1.370
3600101	Olúmálning 4 lítrar í dós	ltr	2.467
3600111	Olúmálning	ltr	2.173

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3600201	Þakmálning	ltr	2.230
3600301	Gólfmálning	ltr	2.939
3600310	Gólfلاك 4 lítrar í dós	ltr	5.593
3600311	Epoxy gólfلاك	ltr	4.114
3600401	Kjarnalakk	ltr	3.724
3600410	Þellakk Matt	ltr	2.715
3600500	Fúavari Solignum Architectural	ltr	1.899
3600512	Glær viðarvörn, grunnvörn	ltr	1.324
3600915	Spartl	kg	875
3700002	Linoleum gólfdukur For Marmoleum, þ=2,5mm	m <sup>2</sup>	8.300
3700004	Linoleum gólfdukur For Marmoleum, þ=3,2mm	m <sup>2</sup>	9.412
3700046	Vinil- eða plastdukur með undirlagi	m <sup>2</sup>	6.377
3705010	Teppi á stiga og ganga, gerfi efni, ekki álagt	m <sup>2</sup>	4.679
3705210	Ullarteppi eða ull/gerfiefni á stofu, ekki álagt	m <sup>2</sup>	12.351
3710010	Veggstrigi	m <sup>2</sup>	1.081
3720001	Flísalím í brúsum	ltr	567
3720100	Lím á gólfdukur, vatnsþolið	ltr	639
3800100	Malbik Y-12	tonn	19.188
3805100	Dínamít	kg	1.229
3805210	Hvellhettur, tímastilltar	stk	893
3999101	Rafmagn til húsa í byggingu	kwst.	14
3999120	Teikningar	heild	8.557.725
3999555	Festingar, vinklar, rær, skrúfur off	heild	205.467
3999556	Festingar, fylling í raufar off	heild	159.167
3999557	Ýmislegt, saumur off	heild	162.925
3999571	Ýmislegt í frárennislögn innanhúss	heild	54.554
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	1.127
30133201	Oregone Pine þurrk 63x125 mm	m	3.361
30134201	Maghony þurrk 63x125 mm kantskorinn	m	3.814
30135409	Burðarviður T1 (C18) 50x150 heflað	m	539
30135412	Burðarviður T1 (C18) 50x225 heflað	m	804
30135415	Burðarviður T1 (C18) 75x225 heflað	m	1.328
30194802	Snittteinn 12x1000mm Heit	stk	612

<b>Nr.</b>	<b>Frumþáttur</b>	<b>Eining</b>	<b>Verð (kr.)</b>
32022450	ÁL/PEX rör 16mm stöng	m	740
32022529	PEX hné 18mm 2.0	stk	1.708
32022589	PEX 12x2mm m/barka blátt	m	809
32022592	PEX 15x2.5mm m/barka rautt	m	839
32022594	PEX 18x2.5mm m/barka rautt	m	1.022
32022597	PEX 25x3.5mm m/barka blátt	m	1.503
32030203	Hornbaðkar án nudds	stk	129.746
32030205	Baðkar m/nuddi	stk	271.694



## B Byggingarhlutar

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

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
<b>3</b>	<b>Bygging</b>		
<b>3.1</b>	<b>Byggingarvirki</b>		
<b>3.1.1</b>	<b>Grundun</b>		
<b>3.1.1.1</b>	<b>Grunnur</b>		
<b>3.1.1.1.1</b>	<b>Jarðvinna í grunni</b>		
	Uppúrtekt	m <sup>3</sup>	2
	Fylling	m <sup>3</sup>	2
<b>3.1.1.2</b>	<b>Undirstöður og botnplata</b>		
<b>3.1.1.2.1</b>	<b>Sökklar</b>		
	Sökklar	m <sup>2</sup>	2
	Súluundirstöður	stk	2
	Sökkulfætur	m	2
	Sökklar	m <sup>3</sup>	2
<b>3.1.1.2.2</b>	<b>Prifalag</b>		
	Prifalag	m <sup>2</sup>	2
<b>3.1.1.2.3</b>	<b>Botnplata</b>		
	Botnplata	m <sup>2</sup>	3
	Hellur	m <sup>2</sup>	5
	Malbik	m <sup>2</sup>	5
	Botnplötur	m <sup>3</sup>	2
<b>3.1.2</b>	<b>Burðarvirki</b>		
<b>3.1.2.1</b>	<b>Burðarútveggir og súlur</b>		
<b>3.1.2.1.1</b>	<b>Berandi útveggir</b>		
	Steyptir veggir	m <sup>2</sup>	3
	Hlaðnir veggir	m <sup>2</sup>	5
	Timburgrind burðarveggja	m <sup>2</sup>	3
	Trjábólaveggir	m <sup>2</sup>	3
	Plankaveggir	m <sup>2</sup>	3
	Bjálkaveggir	m <sup>2</sup>	3
	Steyptar útveggjaeiningar	m <sup>2</sup>	3

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
<b>3.1.2.1.2</b>	<b>Útisúlur</b>		
	Steyptar súlur	m	3
	Stálsúlur	m	3
	Límtréssúlur	m	3
	Límtré bitar	m	3
	Stál bitar	m	3
<b>3.1.2.2</b>	<b>Burðarinnveggir og súlur</b>		
<b>3.1.2.2.1</b>	<b>Berandi innveggir</b>		
	Steyptir veggir	m <sup>2</sup>	3
	Hlaðnir veggir	m <sup>2</sup>	5
	Timburgrind innveggja	m <sup>2</sup>	5
	Trjábólaveggir	m <sup>2</sup>	3
	Plankaveggir	m <sup>2</sup>	3
	Bjálkaveggir	m <sup>2</sup>	3
<b>3.1.2.2.2</b>	<b>Innisúlur</b>		
	Steyptar súlur	m	3
	Stálsúlur	m	3
	Límtréssúlur	m	3
	Límtré bitar	m	3
	Stál bitar	m	3
<b>3.1.2.3</b>	<b>Berandi gólf og stigar</b>		
<b>3.1.2.3.1</b>	<b>Gólfplötur (burðarhluta gólfa)</b>		
	Steyptar plötur	m <sup>2</sup>	3
	Forsteyptar plötur	m <sup>2</sup>	3
	Timburgrind gólfa	m <sup>2</sup>	3
	Steyptir bitar	m	3
	Forspenntir bitar	m	3
<b>3.1.2.3.2</b>	<b>Stigar (burðarhlutar stiga)</b>		
	Steyptir stigar	stk	3
	Timburstigar	stk	5
	Stálstigar	stk	5
	Hringstigar	stk	6
<b>3.1.2.4</b>	<b>Berandi þök og þakvirki</b>		
<b>3.1.2.4.1</b>	<b>Þakvirki</b>		
	Sperruþak	m <sup>2</sup>	3

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
	Uppstólað þak	m <sup>2</sup>	3
	Kraftsperrur	m	3
	Klæðning ofan á kraftsperrur	m <sup>2</sup>	3
<b>3.1.3</b>	<b>Ekki berandi byggingarhl. og frágangur</b>		
<b>3.1.3.1</b>	<b>Ekki berandi útveggir og frágangur</b>		
<b>3.1.3.1.2</b>	<b>Gluggar og útihurðir</b>		
	Útigluggar, tré	m <sup>2</sup>	4
	Álútigluggar	m <sup>2</sup>	4
	Tréútihurðir	stk	5
	Álútihurðir	stk	5
	Bílskúrshurðir	stk	5
	Aksturshurðir (Vöruhurðir)	stk	5
<b>3.1.3.1.3</b>	<b>Ytri klæðning útveggja</b>		
	Ytri klæðning útveggja, klæðning á grind	m <sup>2</sup>	4
	Ytri klæðning útveggja, múr	m <sup>2</sup>	4
<b>3.1.3.1.4</b>	<b>Innri klæðning útveggja</b>		
	Innri klæðning útveggja - tréklæðning	m <sup>2</sup>	5
	Innri klæðning útveggja - múrhúðun	m <sup>2</sup>	5
<b>3.1.3.1.5</b>	<b>Útveggjaeiningar</b>		
	Steyptar útveggjaeiningar	m <sup>2</sup>	3
	Glerveggir	m <sup>2</sup>	4
	Blikklæddar samlokueiningar	m <sup>2</sup>	4
<b>3.1.3.1.6</b>	<b>Öryggisvörn úti, handrið, skyggni o.fl.</b>		
	Öryggisgrindur fyrir glugga, hurðir og önnur útiop	m <sup>2</sup>	5
	Handrið, úti	m	5
<b>3.1.3.2</b>	<b>Frágangur innveggja og innihurðir</b>		
<b>3.1.3.2.2</b>	<b>Innihurðir og gluggar</b>		
	Innihurðir	stk	6
	Innigluggar, tré	m <sup>2</sup>	6
	Eldvarnarhurð, stál tvöföld	stk	6
	Eldvarnarhurð, stál einföld	stk	6
	Eldvarnarhurð, stál hlerar	stk	6
<b>3.1.3.2.3</b>	<b>Klæðning innveggja</b>		

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
	Klæðning timburgrindar og einangrun	m <sup>2</sup>	5
	Klæðning innveggja - múrhúðun	m <sup>2</sup>	5
<b>3.1.3.2.4</b>	<b>Innveggjaeiningar</b>		
	Innveggjaeiningar - veggir	m <sup>2</sup>	6
	Innveggjaeiningar - hurðir	m <sup>2</sup>	6
	Innveggjaeiningar - gluggar	m <sup>2</sup>	6
<b>3.1.3.2.5</b>	<b>Öryggisgrindur handrið o.þ.h.</b>		
	Öryggisgrindur fyrir glugga, hurðir og inniop	m <sup>2</sup>	6
	Handrið, inni	m	6
<b>3.1.3.3</b>	<b>Frágangur gólfa og stiga</b>		
<b>3.1.3.3.1</b>	<b>Gólfklæðning milliplatna</b>		
	Gólfklæðning - tré gólf	m <sup>2</sup>	6
	Gólfklæðning - steipt gólf	m <sup>2</sup>	6
<b>3.1.3.3.2</b>	<b>Stigaklæðning</b>		
	Stigaklæðning	m <sup>2</sup>	6
<b>3.1.3.3.3</b>	<b>Loftklæðning milliplatna</b>		
	Klæðning timburlofta	m <sup>2</sup>	6
	Klæðning lofta á stein	m <sup>2</sup>	6
<b>3.1.3.3.4</b>	<b>Stigabaksklæðning</b>		
	Klæðning lofta á stigabök	m <sup>2</sup>	6
<b>3.1.3.3.5</b>	<b>Handrið, öryggis- hlífðargrindur gólfa og stiga inni</b>		
	Stigahandrið, inni	m	6
<b>3.1.3.4</b>	<b>Frágangur þaka</b>		
<b>3.1.3.4.1</b>	<b>Þakklæðning ofan</b>		
	Þakklæðning ofan, tréþak	m <sup>2</sup>	4
	Dúklögð þök, einangruð að ofan	m <sup>2</sup>	3
<b>3.1.3.4.2</b>	<b>Þakloftaklæðning</b>		
	Þakloftaklæðning - múrh. og einangr. á stein	m <sup>2</sup>	6
	Þakloftaklæðning - klæðning á óeinangr. stein	m <sup>2</sup>	6
	Þakloftaklæðning - klæðning timburþaks	m <sup>2</sup>	6

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
<b>3.1.3.4.3</b>	<b>Þakopnun</b>		
	Þakgluggar	stk	4
<b>3.1.3.4.4</b>	<b>Hlífar, þakvörn og öryggisatriði</b>		
	Þakstigar	m	5
	Þakhandrið	m	5
	Blikkklaeddar samlokueiningar á þök	m <sup>2</sup>	3
<b>3.1.3.6</b>	<b>Klæðning botnplötu</b>		
	Gólfklæðning - tré gólf	m <sup>2</sup>	6
	Gólfklæðning - steipt gólf	m <sup>2</sup>	6
<b>3.1.9</b>	<b>Önnur mannvirki</b>		
<b>3.1.9.1</b>	<b>Aðstaða á byggingarstað</b>		
<b>3.1.9.1.1</b>	<b>Útbúnaður á byggingarstað</b>		
	Útbúnaður á byggingarstað	m <sup>2</sup>	2
<b>3.1.9.9</b>	<b>Aðrir byggingarhlutar og niðurrif</b>		
<b>3.1.9.9.3</b>	<b>Niðurrif byggingarhluta</b>		
	Annað	kr	4
<b>3.2</b>	<b>Lagnir</b>		
<b>3.2.1</b>	<b>Fráveitulagnir</b>		
<b>3.2.1.0.0</b>	<b>Fráveigulagnir</b>		
	Fráveitulagnir í grunn	m	2
	Frárennslislagnir inni	m	5
<b>3.2.2</b>	<b>Neysluvatnslagnir og hreinlætistæki</b>		
<b>3.2.2.0.0</b>	<b>Neysluvatnslagnir og hreinlætistæki</b>		
	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
<b>3.2.3</b>	<b>Hitalagnir</b>		
<b>3.2.3.0.0</b>	<b>Hitalagnir</b>		
	Hitalagnir úr stáli	m	5
	Gólfhitalagnir	m <sup>2</sup>	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
<b>3.2.5</b>	<b>Raflagnir</b>		
<b>3.2.5.0.0</b>	<b>Raflagnir</b>		
	Raflagnir, ljósa- og tenglastaðir	stk	5
<b>3.2.6</b>	<b>Fjarskiptalagnir (lágspennulagnir)</b>		
<b>3.2.6.0.0</b>	<b>Símalagnir (fjarskiptalagnir)</b>		
	Dyrasími, innistöðvar	stk	6
	Loftnetskerfi	stk	6
<b>3.2.7</b>	<b>Loftræstilagnir</b>		
<b>3.2.7.0.0</b>	<b>Loftræstilagnir</b>		
	Útsogsristar	stk	5
	Útiloftristar	stk	5
	Innblástursristar	stk	5
	Innblásturstúður	stk	5
	Loftstokkar, sívalir	m	5
	Loftstokkar	m	5
<b>3.3</b>	<b>Tækniakerfi</b>		
<b>3.3.3</b>	<b>Hiti</b>		
<b>3.3.3.0.0</b>	<b>Hitakerfi</b>		
	Tengigrindur hitaveitu	stk	5
	Neysluvatnshitari með hitakút	stk	5
	Neysluvatnshitari án hitakúts	stk	5
	Miðstöðvarkatlar	stk	5

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
<b>3.3.7</b>	<b>Loftræsting</b>		
<b>3.3.7.0.0</b>	<b>Loftræstikerfi</b>		
	Loftræsisamstæður	stk	5
	Þakblásarar	stk	5
<b>3.3.8</b>	<b>Lyftur og flutningar</b>		
<b>3.3.8.0.0</b>	<b>Lyftur og flutningskerfi</b>		
	Lyftur	stk	5
<b>3.4</b>	<b>Innri búnaður</b>		
<b>3.4.1</b>	<b>Föst innbyggð húsgögn og innréttingar</b>		
<b>3.4.1.0.1</b>	<b>Innréttingar og föst innbyggð húsgögn</b>		
	Fataskápar	m	6
<b>3.4.1.0.2</b>	<b>Eldhúsinnréttingar</b>		
	Eldhúsinnréttingar	m	6
	Eldavélar	stk	6
<b>5</b>	<b>Ytri mannvirki</b>		
<b>5.1</b>	<b>Girðingar</b>		
<b>5.1.1</b>	<b>Skjólveggir</b>		
	Skjólveggir úr timbri	m	7
<b>5.3</b>	<b>Lagnir á lóð</b>		
<b>5.3.1</b>	<b>Skolp</b>		
<b>5.3.1.0.0</b>	<b>Skolp</b>		
	Brunnar	stk	2
	Fráveitulagnir á lóð	m	4
<b>5.3.2</b>	<b>Vatn</b>		
<b>5.3.2.0.0</b>	<b>Vatn</b>		
	Heimæð fyrir neysluvatn	m	2
<b>5.6</b>	<b>Sérstök ytri mannvirki</b>		
<b>5.6.2</b>	<b>Pallar og verandir</b>		
	Sólpallar úr timbri	m <sup>2</sup>	7
<b>5.6.4</b>	<b>Geymar</b>		
	Byrði stáltanka	m <sup>2</sup>	4

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
	Stigar stáltanka	m	4
	Mannop stáltanka	stk	4
	Stútar stáltanka	stk	4
<b>7</b>	<b>Tilfallandi kostnaður</b>		
<b>7.2</b>	<b>Hönnun</b>		
<b>7.2.1</b>	<b>Hönnun arkitekta og verkfræðinga</b>		
<b>7.2.1.0.0</b>	<b>Hönnun arkitekta og verkfræðinga</b>		
	Hönnun arkitekta	m <sup>3</sup>	1
	Hönnun verkfræðinga	m <sup>3</sup>	1
<b>7.3</b>	<b>Framkvæmdir</b>		
<b>7.3.3</b>	<b>Eftirlit ráðgjafa</b>		
<b>7.3.3.0.0</b>	<b>Eftirlit ráðgjafa</b>		
	Eftirlit ráðgjafa	m <sup>2</sup>	6
<b>7.3.4</b>	<b>Stjórnkostnaður verkkaupa</b>		
<b>7.3.4.0.0</b>	<b>Stjórnkostnaður verkkaupa</b>		
	Yfirstjórn verkkaupa	m <sup>2</sup>	6
<b>7.4</b>	<b>Fjármögnun</b>		
<b>7.4.2</b>	<b>Fjármögnun á byggingartíma</b>		
<b>7.4.2.0.0</b>	<b>Fjármögnun á byggingartíma</b>		
	Fjármagnskostnaður	%	0



## C Líftími byggingarluta

22. tafla. Líftími byggingarluta í kostnaðarmati

Nr.	Byggingarluti	Líftími (ár)
<b>3</b>	<b>Bygging</b>	
<b>3.1</b>	<b>Byggingarvirki</b>	
<b>3.1.1</b>	<b>Grundun</b>	
<b>3.1.1.1</b>	<b>Grunnur</b>	
<b>3.1.1.1.1</b>	<b>Jarðvinna í grunni</b>	
	Uppúrtekt	afskr. ekki
	Fylling	afskr. ekki
<b>3.1.1.2</b>	<b>Undirstöður og botnplata</b>	
<b>3.1.1.2.1</b>	<b>Sökklar</b>	
	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
<b>3.1.1.2.2</b>	<b>Prifalag</b>	
	Prifalag	80
<b>3.1.1.2.3</b>	<b>Botnplata</b>	
	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
<b>3.1.2</b>	<b>Burðarvirki</b>	

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
<b>3.1.2.1</b>	<b>Burðarútveggir og súlur</b>	
<b>3.1.2.1.1</b>	<b>Berandi útveggir</b>	
	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
<b>3.1.2.1.2</b>	<b>Útisúlur</b>	
	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
<b>3.1.2.2</b>	<b>Burðarinnveggir og súlur</b>	
<b>3.1.2.2.1</b>	<b>Berandi innveggir</b>	
	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
<b>3.1.2.2.2</b>	<b>Innisúlur</b>	
	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
<b>3.1.2.3</b>	<b>Berandi gólf og stigar</b>	
<b>3.1.2.3.1</b>	<b>Gólfplötur (burðarhluta gólfa)</b>	
	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
<b>3.1.2.3.2</b>	<b>Stigar (burðarhlutar stiga)</b>	
	Steyptir stigar (C30)	120
	Steyptir stigar (C20 og C25)	100
	Timburstigar	100
	Stálstigar	100
	Hringstigar	100
<b>3.1.2.4</b>	<b>Berandi þök og þakvirki</b>	

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
<b>3.1.2.4.1</b>	<b>Þakvirki</b>	
	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
<b>3.1.3</b>	<b>Ekki berandi byggingarhl. og frágangur</b>	
<b>3.1.3.1</b>	<b>Ekki berandi útveggir og frágangur</b>	
<b>3.1.3.1.1</b>	<b>Útveggir, ekki berandi</b>	
	Steyptir járn bentir útveggir (C30)	120
	Steyptir járn bentir útveggir (C20 og C25)	100
	Steyptir ójárn bentir útveggir (C30)	95
	Steyptir ójárn bentir 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
<b>3.1.3.1.2</b>	<b>Gluggar og útihurðir</b>	
	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
<b>3.1.3.1.3</b>	<b>Ytri klæðning útveggja</b>	
	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
<b>3.1.3.1.4</b>	<b>Innri klæðning útveggja</b>	
	Sandspartl	80
	Veggflísar	80
	Spónaplötuklæðning, rakapólnar, eldtraustar	60
	Gifspötuklæðning	60
	Furupanell	40
	Spónlagðar þiljur	40
<b>3.1.3.1.5</b>	<b>Útveggjaeiningar</b>	
	Steyptar útveggjaeiningar	100
	Glerveggir	60
	Blikklæddar samlokueiningar	40
<b>3.1.3.1.6</b>	<b>Öryggisvörn úti, handrið, skyggni o.fl.</b>	
	Öryggisgrindur fyrir glugga, hurðir og önnur útiop	60
	Handrið úti, málað eða óvarið stál	40
	Handrið úti, timbur	40
<b>3.1.3.2</b>	<b>Frágangur innveggja og innihurðir</b>	
<b>3.1.3.2.2</b>	<b>Innihurðir og gluggar</b>	
	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
<b>3.1.3.2.3</b>	<b>Klæðning innveggja</b>	
	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
<b>3.1.3.2.4</b>	<b>Innveggjaeiningar</b>	
	Innveggjaeiningar - veggir	60
	Innveggjaeiningar - gluggar	60
	Innveggjaeiningar - hurðir, B30, B60	40
	Innveggjaeiningar - hurðir	30
<b>3.1.3.2.5</b>	<b>Öryggisgrindur handrið o.þ.h.</b>	
	Öryggisgrindur fyrir glugga, hurðir og inniop	60
	Handrið, inni	40
<b>3.1.3.3</b>	<b>Frágangur gólfa og stiga</b>	
<b>3.1.3.3.1</b>	<b>Gólfklæðning milliplatna</b>	
	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
<b>3.1.3.3.2</b>	<b>Stigaklæðning</b>	
	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
<b>3.1.3.3.3</b>	<b>Loftklæðning milliplatna</b>	
	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
	Panell, furupanell, spónlagður panell	40
	Þiljur, MDF, spónlagðar plötur	40
<b>3.1.3.3.4</b>	<b>Stigabaksklæðning</b>	
	Engar loftaplötur	100
	Hljóðeinangrunarplötur, Heraklith og Herakustik	40
	Loftatex, málað og plasthúðað	40
	Panell, furupanell, spónlagður panell	40
<b>3.1.3.3.5</b>	<b>Handrið, öryggis- hlífðargrindur gólfa og stiga inni</b>	
	Stigahandrið inni, galv. stál, ryðfrítt stál, ál	60
	Stigahandrið inni, timbur	40

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
<b>3.1.3.3.6</b>	<b>Klæðning botnplötu</b>	
	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
<b>3.1.3.4</b>	<b>Frágangur þaka</b>	
<b>3.1.3.4.1</b>	<b>Þakklæðning ofan</b>	
	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
<b>3.1.3.4.2</b>	<b>Þakloftaklæðning</b>	
	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
<b>3.1.3.4.3</b>	<b>Þakopnun</b>	
	Þakgluggar	40



Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
<b>3.1.3.4.4</b>	<b>Hlífar, þakvörn og öryggisatriði</b>	
	Þakstigar	60
	Þakhandrið	60
	Blikkklaeddar samlokueiningar á þök	40
<b>3.1.9</b>	<b>Önnur mannvirki</b>	
<b>3.1.9.1</b>	<b>Aðstaða á byggingarstað</b>	
<b>3.1.9.1.1</b>	<b>Útbúnaður á byggingarstað</b>	
	Útbúnaður á byggingarstað	afskr. ekki
<b>3.1.9.9</b>	<b>Aðrir byggingarhlutar og niðurrif</b>	
	Annað	50
<b>3.2</b>	<b>Lagnir</b>	
<b>3.2.1</b>	<b>Fráveitulagnir</b>	
<b>3.2.1.0.0</b>	<b>Fráveigulagnir</b>	
	Fráveitulagnir, pottur	120
	Fráveitulagnir, steinsteypt	100
	Fráveitulagnir, PVC, PP, PEH	50
<b>3.2.2</b>	<b>Neysluvatnslagnir og hreinlætistæki</b>	
<b>3.2.2.0.0</b>	<b>Neysluvatnslagnir og hreinlætistæki</b>	
	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
<b>3.2.3</b>	<b>Hitalagnir</b>	

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
<b>3.2.3.0.0</b>	<b>Hitalagnir</b>	
	Arnar	100
	Hitalagnir úr stáli	50
	Gólfhitalagnir	50
	Ofnar	50
	Heitir pottar hitaveita	50
	Hitalagnir álpex	50
	Hitalagnir, plast	50
	Rafmagnsofnar	30
	Hitablásarar	25
<b>3.2.5</b>	<b>Raflagnir</b>	
<b>3.2.5.0.0</b>	<b>Raflagnir</b>	
	Raflagnir, ljósa- og tenglastaðir	50
<b>3.2.6</b>	<b>Fjarskiptalagnir (lágspennulagnir)</b>	
<b>3.2.6.0.0</b>	<b>Símalagnir (fjarskiptalagnir)</b>	
	Dyrasími, innistöðvar	15
	Loftnetskerfi	15
<b>3.2.7</b>	<b>Loftræstilagnir</b>	
<b>3.2.7.0.0</b>	<b>Loftræstilagnir</b>	
	Útsogsristar	50
	Innblástursristar	50
	Innblásturstúður	50
	Loftstokkar, sívalir	50
	Loftstokkar	50
	Útiloftristar	40
<b>3.3</b>	<b>Tækniakerfi</b>	
<b>3.3.3</b>	<b>Hiti</b>	
<b>3.3.3.0.0</b>	<b>Hitakerfi</b>	
	Tengigrindur hitaveitu	25
	Neysluvatnshitari með hitakút	25
	Neysluvatnshitari án hitakúts	25
	Miðstöðvarkatlar	25
<b>3.3.7</b>	<b>Loftræsting</b>	
<b>3.3.7.0.0</b>	<b>Loftræstikerfi</b>	

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

<b>Nr.</b>	<b>Byggingarhluti</b>	<b>Líftími (ár)</b>
	Stigar stáltanka	60
	Mannop stáltanka	60
	Stútar stáltanka	60
<b>7</b>	<b>Tilfallandi kostnaður</b>	
<b>7.2</b>	<b>Hönnun</b>	
<b>7.2.1</b>	<b>Hönnun arkitekta og verkfræðinga</b>	
<b>7.2.1.0.0</b>	<b>Hönnun arkitekta og verkfræðinga</b>	
	Hönnun arkitekta	afskr. ekki
	Hönnun verkfræðinga	afskr. ekki
<b>7.3</b>	<b>Framkvæmdir</b>	
<b>7.3.3</b>	<b>Eftirlit ráðgjafa</b>	
<b>7.3.3.0.0</b>	<b>Eftirlit ráðgjafa</b>	
	Eftirlit ráðgjafa	afskr. ekki
<b>7.3.4</b>	<b>Stjórnkostnaður verkkaupa</b>	
<b>7.3.4.0.0</b>	<b>Stjórnkostnaður verkkaupa</b>	
	Yfirstjórn verkkaupa	afskr. ekki
<b>7.4</b>	<b>Fjármögnun</b>	
<b>7.4.2</b>	<b>Fjármögnun á byggingartíma</b>	
<b>7.4.2.0.0</b>	<b>Fjármögnun á byggingartíma</b>	
	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 hverrar hæðar myndar rýmislínu og fær rýmisnúmer. Rýmisnúmer verður að vera fjórir tölustafir. Fyrstu tveir tölustafirnir tákna hæð, en seinni tveir númer rýmis á hæð.
- Lokun.
  - Mannvirki eru flokkuð í þrjá flokka sem táknaðir eru með bókstöfunum A, B og C. A merkir lokað mannvirki eða lokað rými í opnu mannvirki. B merkir lokað rými að ofan en opið á hliðum að hluta eða öllu leyti. C merkir rými opið að ofan. Ef um svalir er að ræða má skrá lokun sem BC eða CB.
- Heiti notkunar.
  - T.d. íbúð, geymsla, verslun, skrifstofa eða sorpgeymsla.
- Höfuðflokkun.
  - Notarými(N), umferðarrými(U), tæknirými(T), bílageymslurými(B), fylgirými(F), svalir(S), geymsla(G), iðnaður(I), landbúnaður(L), hesthús(H) og afgangsrými(V).
- Eignarhald.
  - Eignarhald verður að vera fjórir tölustafir og vera eitt af rýmisnúmerunum. Rými í sameign allra eru merkt með X og rými í sameign sumra eru merkt með Y.
- Botnflatarmál.
- Flatarmál milliflata.
- Flatarmál stiga.
- Flatarmál opa.
- Brúttófletir.

– Brúttóflatarmál hvers rýmis án tillits til salarhæðar.

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

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

- Skiptarúmmál, nettóflötur  $\times$  salarhæð.

Þjóðskrá Íslands fær skráningartöflur frá byggingarfulltrúa viðkomandi sveitarfélags.

## 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 hjúpflötinum.

### **Flatarmál berandi plötu**

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

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

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

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

### Fjöldi stiga

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

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

### Fjöldi herbergja

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

### Brúttóflatarmál innveggja

Brúttóflatarmál innveggja er 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

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

### **Fjöldi hæða**

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

### **Fjöldi svala**

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

### **Heildarhjúpflötur**

Heildarhjúpflötur er reiknaður með eftirfarandi formúlu

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

### **Fjöldi geymsla**

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

### **Fjöldi aukarýma í sameign**

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

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

### **Fjöldi lyfta**

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

### **Flatarmál þakopa**

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

### Heildarflatarmál þaks án opa

Heildarflatarmál þaks án opa er fundið með eftirfarandi formúlu

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

### Þakhjúpur án opa

Heildarflatarmál 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

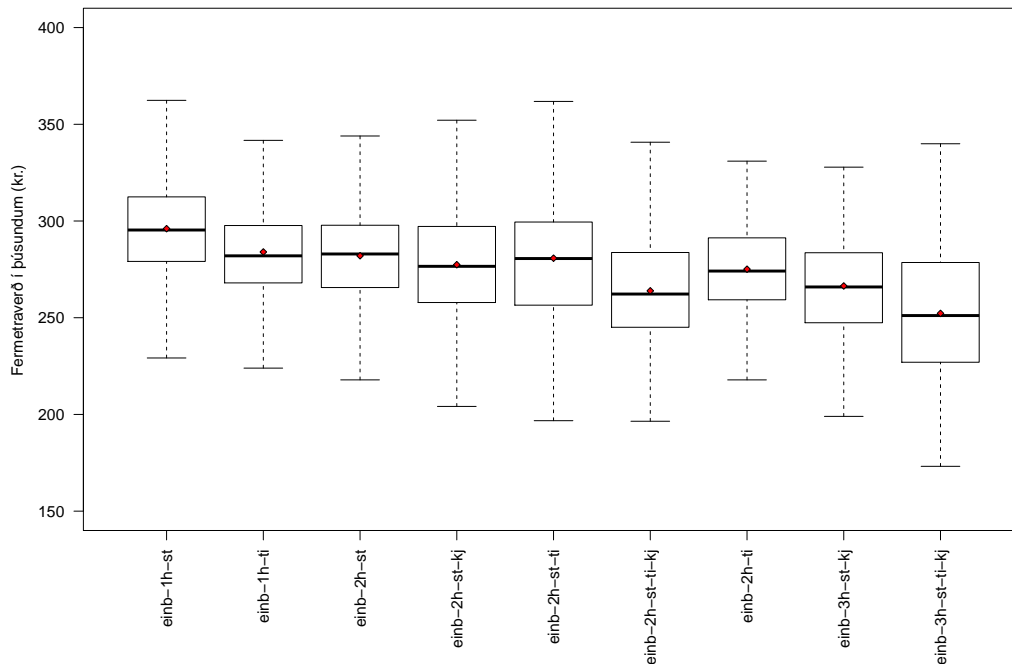
Lagt er saman brúttóflatarmál allra lokaðra rýma (A-rýma) í skráningartöflu fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða matseiningu.

### 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.



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

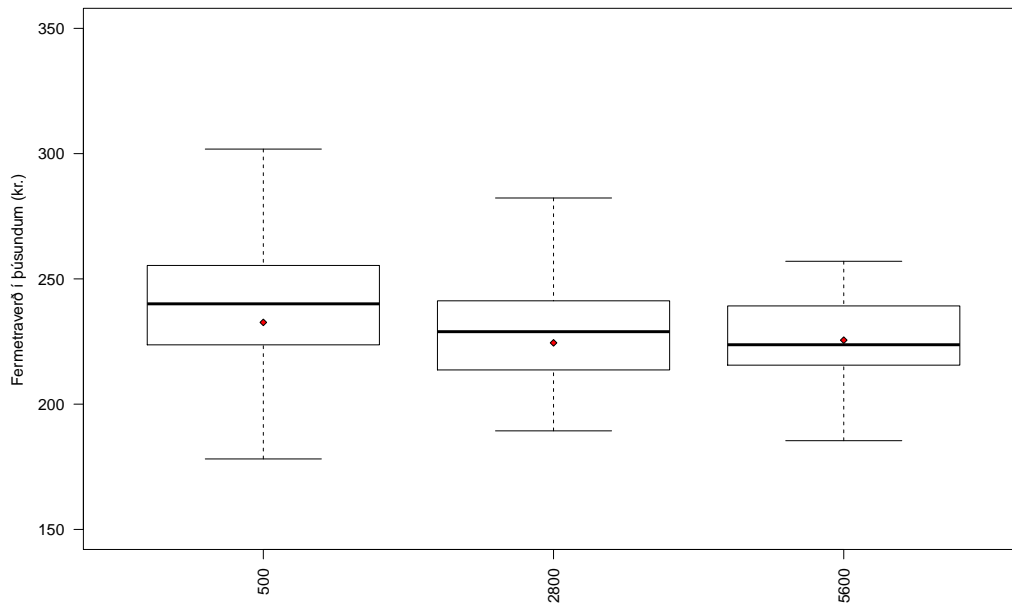
Í 23. töflu má síðan sjá meðalfermetraverð fyrir hvern húsaflokk fyrir sig, en það samsvarar punktunum á kassaritinu.

23. tafla. Meðalfermetraverð einbýlishúsa

Húsagerð		Meðal-fermetraverð (kr.)
einb-1h-st	Steinsteypt einbýlishús, ein hæð	296.000
einb-1h-ti	Timbur einbýlishús, ein hæð	284.000
einb-2h-st	Steinsteypt einbýlishús, tvær hæðir	282.000
einb-2h-st-kj	Steinsteypt einbýlishús, ein hæð og kjallari	277.000
einb-2h-st-ti	Steinsteypt/timbur einbýlishús, tvær hæðir	281.000
einb-2h-st-ti-kj	Steinsteypt/timbur einbýlishús, ein hæð og kjallari	264.000
einb-2h-ti	Timbur einbýlishús, tvær hæðir	275.000
einb-3h-st-kj	Steinsteypt einbýlishús, tvær hæðir og kjallari	266.000
einb-3h-st-ti-kj	Steinsteypt/timbur einbýlishús, tvær hæðir og kjallari	252.000

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).



**21. mynd.** 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.

**24. tafla.** Meðalfermetraverð fjölbýlishúsa

	Húsagerð	Meðal-fermetraverð (kr.)
500	Steinsteypt fjölbýlishús ca. 500 m <sup>2</sup>	233.000
2800	Steinsteypt fjölbýlishús ca. 2.800 m <sup>2</sup>	224.000
5600	Steinsteypt fjölbýlishús ca. 5.600 m <sup>2</sup>	226.000

## G Niðurstöður mats (brunabótamat)

25. tafla. Niðurstöður endurmats brunabótamats (í milljónum króna)

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Reykjavík	1.526.265	1.459	679.125	323.167	4.298	24.425	2.558.739
Kópavogur	454.148	740	123.554	50.652	469	4.211	633.774
Seltjarnarnes	67.952		4.375	5.221		105	77.653
Garðabær	227.702	3	38.637	17.400	3.165	783	287.691
Hafnarfjörður	342.710	684	107.420	36.734	2	3.850	491.401
Mosfellsbær	126.396	3.170	17.291	13.490	1.710	2.742	164.799
Kjósarhreppur	2.905	7.273	30	171	3.468	166	14.013
Reykjanesbær	213.880	23	61.819	24.932		7.929	308.583
Grindavík	38.937	2.781	19.569	5.307	82	1.089	67.765
Sandgerði	19.488	179	37.873	2.485	600	4.319	64.946
Garður	19.701		3.833	2.175	14	66	25.789
Vogar	14.986	494	1.758	1.829	628	1.904	21.599
Akranes	91.268		23.185	13.118		1.491	129.062
Skorradalshreppur	835	9.326	85	75	811	69	11.201
Hvalfjarðarsveit	8.668	7.086	34.773	2.082	7.629	357	60.595
Borgarbyggð	45.792	22.381	15.194	12.588	28.600	3.759	128.315
Grundarfjarðarbær	10.932	302	4.860	2.836	1.532	204	20.665
Helgafellssveit	579	186	46	110	1.415	68	2.405
Stykkishólmur	16.781	351	5.756	4.832	83	230	28.032



Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Eyja- og Miklaholtshreppur	506	590	781	207	3.349	175	5.608
Snæfellsbær	21.826	1.803	10.884	4.403	3.985	406	43.307
Dalabyggð	5.790	1.438	2.888	2.957	12.939	385	26.397
Bolungarvík	13.654	272	6.130	2.764	423	320	23.562
Ísafjarðarbær	51.094	1.921	21.040	14.633	5.535	1.909	96.132
Reykhólahreppur	2.469	1.220	1.008	1.100	4.479	291	10.567
Tálknafjarðarhreppur	3.600	145	1.590	942	493	68	6.838
Vesturbyggð	14.990	775	6.334	3.487	4.123	516	30.225
Súðavíkurbhreppur	2.376	2.393	1.715	1.420	2.109	73	10.087
Árneshreppur	346	340	523	261	1.563		3.033
Kaldrananeshreppur	1.431	213	802	364	1.087	23	3.920
Strandabyggð	5.754	561	2.297	1.705	4.755	437	15.509
Skagafjörður	49.529	2.985	20.098	16.346	27.963	2.478	119.398
Húnaþing vestra	15.136	1.567	6.023	3.905	18.604	1.712	46.946
Blönduós	13.399	400	6.425	5.448	1.885	529	28.086
Skagaströnd	7.090	17	3.326	1.847	124	147	12.551
Skagabyggð	304	105	44	133	3.115		3.702
Húnavatnshreppur	1.285	895	196	1.819	12.748	11.323	28.265
Akrahreppur	1.275	221	18	258	4.576	36	6.384
Akureyri	247.978	2.433	80.538	60.559	681	4.227	396.417
Norðurþing	41.847	1.536	14.607	10.802	9.041	1.040	78.874
Fjallabyggð	33.533	659	15.463	7.811	811	720	58.996
Dalvíkurbyggð	23.786	1.041	9.173	6.491	6.510	1.146	48.147
Eyjafjarðarsveit	11.794	1.193	1.051	1.700	13.493	961	30.192

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Hörgársveit	5.952	864	2.248	1.596	9.645	1.087	21.391
Svalbarðsstrandarhreppur	6.196	1.750	1.939	913	3.237	198	14.232
Grýtubakkahreppur	4.802	579	1.540	1.079	2.923	115	11.038
Skútustaðahreppur	4.896	945	4.030	1.622	3.843	2.449	17.786
Tjörneshreppur	449		95	76	1.201	51	1.872
Pingeyjarsveit	9.034	4.705	2.003	4.434	21.320	2.785	44.280
Svalbarðshreppur	394	165	46	172	1.850	105	2.730
Langanesbyggð	6.720	31	4.146	2.032	1.775	118	14.823
Seyðisfjörður	10.467	90	5.000	3.117	419	493	19.586
Fjarðabyggð	63.519	305	30.630	16.801	3.450	1.187	115.891
Vopnafjarðarhreppur	8.626	605	4.679	2.026	4.056	284	20.276
Fljótsdalshreppur	467	44	144	461	1.697	9.308	12.122
Borgarfjarðarhreppur	1.654	193	1.027	375	1.093	58	4.401
Breiðdalshreppur	2.593	172	1.534	941	2.160	144	7.544
Djúpavogshreppur	5.540	95	3.306	1.254	3.205	281	13.682
Fljótsdalshérað	46.031	3.083	15.305	11.840	15.939	2.093	94.292
Hornafjörður	26.477	1.237	15.378	5.249	9.534	750	58.624
Vestmannaeyjar	62.125	243	24.946	11.723	224	729	99.991
Sveitarfélagið Árborg	114.822	331	32.632	21.262	3.244	2.425	174.716
Mýrdalshreppur	6.145	705	4.059	1.031	5.741	114	17.795
Skaftárhreppur	3.830	1.745	3.446	1.281	9.575	697	20.583
Ásahreppur	2.533	269	114	75	5.039	21.098	29.127
Rangárþing eystra	17.906	4.693	7.308	5.678	23.550	1.096	60.232
Rangárþing ytra	17.115	7.576	6.423	5.016	17.925	1.637	55.693

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Hrunamannahreppur	8.583	6.907	3.395	1.812	9.598	1.184	31.479
Hveragerði	34.130	74	7.328	7.190	289	1.371	50.381
Ölfus	23.801	1.912	9.054	4.859	10.331	16.316	66.273
Grímsnes- og Grafningshreppur	6.979	52.061	2.067	1.721	7.408	11.212	81.447
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	4.513	2.835	650	1.210	12.762	16.074	38.043
Bláskógabyggð	12.458	34.092	2.704	5.148	16.175	619	71.196
Flóahreppur	3.403	987	406	1.865	12.972	392	20.026
Alls	4.322.878	210.454	1.589.717	794.426	421.074	183.161	7.521.719

*Allar tölur eru í milljónum króna*

## H Niðurstöður mats (endurstofnverð)

26. tafla. Niðurstöður endurmats endurstofnsverðs (í milljónum króna)

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Reykjavík	1.690.235	1.750	695.183	368.328	5.547	30.449	2.791.492
Kópavogur	492.856	953	133.246	51.999	572	5.409	685.035
Seltjarnarnes	76.078		4.939	6.051		104	87.171
Garðabær	249.796	11	43.345	19.035	3.342	887	316.416
Hafnarfjörður	373.269	799	130.186	42.922	3	5.027	552.205
Mosfellsbær	140.626	4.047	18.579	13.714	2.059	3.151	182.175
Kjósarhreppur	3.318	9.159	28	195	3.923	179	16.801
Reykjanesbær	240.974	25	84.270	27.568		8.246	361.083
Grindavík	42.649	2.814	20.810	5.343	129	1.729	73.475
Sandgerði	21.949	231	42.952	2.601	614	4.505	72.851
Garður	22.132		8.192	2.379	25	92	32.819
Vogar	16.851	734	2.668	1.808	776	2.512	25.349
Akranes	101.160		27.542	13.805		1.778	144.285
Skorradalshreppur	956	10.923	142	78	1.013	89	13.201
Hvalfjarðarsveit	11.931	8.425	39.317	2.126	9.777	565	72.140
Borgarbyggð	51.152	26.030	16.933	13.369	35.068	5.601	148.153
Grundarfjarðarbær	12.184	345	5.339	2.940	1.834	240	22.882
Helgafellssveit	677	283	84	124	1.651	80	2.898
Stykkishólmur	18.925	468	6.771	5.200	117	295	31.776

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Eyja- og Miklaholtshreppur	641	621	782	222	4.181	193	6.641
Snæfellsbær	24.534	2.129	12.920	4.400	4.932	543	49.459
Dalabyggð	6.639	1.791	3.221	3.192	16.277	444	31.563
Bolungarvík	15.379	294	6.028	2.817	498	835	25.851
Ísafjarðarbær	57.679	2.151	23.537	15.204	6.548	2.289	107.409
Reykhólahreppur	2.812	1.354	1.130	1.206	5.326	334	12.161
Tálknafjarðarhreppur	4.006	157	1.874	1.058	618	330	8.042
Vesturbyggð	17.001	888	6.977	3.600	4.903	579	33.948
Súðavíkurhreppur	2.539	2.616	1.821	1.563	2.621	181	11.340
Árneshreppur	380	391	746	282	1.838	20	3.657
Kaldrananeshreppur	1.609	223	839	433	1.264	25	4.394
Strandabyggð	6.463	598	2.499	1.804	5.537	929	17.828
Skagafjörður	54.738	3.249	21.711	17.634	31.839	3.326	132.498
Húnaþing vestra	16.866	1.636	6.659	4.115	21.975	1.716	52.966
Blönduós	14.930	409	6.913	5.772	2.250	600	30.875
Skagaströnd	7.941	17	3.629	1.944	148	158	13.837
Skagabyggð	343	107	50	143	3.599		4.243
Húnavatnshreppur	1.437	925	224	2.016	14.915	11.763	31.281
Akrahreppur	1.439	261	19	276	5.211	41	7.248
Akureyri	271.155	2.315	85.147	62.699	765	4.654	426.736
Norðurþing	46.720	1.662	17.424	11.502	10.563	1.168	89.039
Fjallabyggð	38.233	783	16.638	8.277	1.097	822	65.851
Dalvíkurbyggð	26.419	1.083	9.641	6.709	7.536	1.295	52.683
Eyjafjarðarsveit	12.705	1.272	1.109	2.228	15.654	1.036	34.002

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Hörgársveit	6.634	918	2.420	1.767	11.227	1.184	24.149
Svalbarðsstrandarhreppur	6.710	1.811	2.010	905	3.628	232	15.295
Grýtubakkahreppur	5.330	628	1.681	1.090	3.343	128	12.200
Skútustaðahreppur	5.438	980	4.092	1.717	4.460	2.681	19.367
Tjörneshreppur	513		91	79	1.359	46	2.088
Þingeyjarsveit	9.842	5.164	2.147	4.889	24.676	7.336	54.054
Svalbarðshreppur	432	166	48	181	2.173	107	3.107
Langanesbyggð	7.554	33	4.661	2.115	2.100	133	16.596
Seyðisfjörður	11.932	89	7.559	3.304	494	844	24.223
Fjarðabyggð	70.438	328	130.763	17.919	3.971	1.355	224.775
Vopnafjarðarhreppur	9.757	608	5.067	2.163	4.383	421	22.398
Fljótsdalshreppur	515	45	136	442	2.025	8.855	12.018
Borgarfjarðarhreppur	1.915	205	1.067	393	1.313	72	4.966
Breiðdalshreppur	2.940	180	1.654	923	2.475	147	8.319
Djúpavogshreppur	6.212	98	3.169	1.290	3.752	276	14.798
Fljótsdalshérað	49.773	3.219	15.731	12.135	18.862	2.747	102.467
Hornafjörður	29.001	1.288	15.734	5.644	11.073	820	63.561
Vestmannaeyjar	69.491	287	28.136	12.119	257	1.055	111.345
Sveitarfélagið Árborg	126.347	377	35.204	22.284	3.927	2.699	190.839
Mýrdalshreppur	6.943	748	5.065	1.093	6.679	136	20.665
Skaftárhreppur	4.277	2.069	3.575	1.362	11.482	763	23.538
Ásahreppur	2.888	284	112	83	5.842	23.953	33.163
Rangárþing eystra	19.881	5.355	8.015	6.159	28.449	1.322	69.181
Rangárþing ytra	19.289	9.013	8.459	5.265	21.040	2.001	65.068

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Hrunamannahreppur	9.454	7.751	3.724	2.137	11.232	1.296	35.594
Hveragerði	37.336	83	7.958	7.545	314	1.514	54.750
Ölfus	26.916	2.076	10.531	4.884	11.774	16.578	72.759
Grímsnes- og Grafningshreppur	7.452	59.210	2.212	2.037	8.389	12.112	91.412
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	5.015	3.219	692	1.264	14.374	17.023	41.587
Bláskógabyggð	13.968	37.533	2.993	5.492	18.715	691	79.393
Flóahreppur	4.007	1.158	606	1.996	15.266	511	23.545
Alls	4.778.528	238.850	1.827.378	869.358	495.603	213.255	8.422.980

*Allar tölur eru í milljónum króna*

## I Niðurstöður mats (afskrifað endurstofnverð)

**27. tafla.** *Niðurstöður endurmats afskrifaðs endurstofnsverðs (í milljónum króna)*

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Reykjavík	1.389.445	1.345	566.048	304.242	4.455	25.171	2.290.705
Kópavogur	423.104	760	115.974	44.582	463	4.820	589.702
Seltjarnarnes	63.042		4.048	4.845		89	72.023
Garðabær	214.512	8	38.223	16.419	2.652	722	272.536
Hafnarfjörður	317.483	650	99.555	36.158	1	4.375	458.222
Mosfellsbær	120.734	3.330	16.211	11.725	1.683	2.626	156.309
Kjósarhreppur	2.872	7.706	26	148	2.980	140	13.872
Reykjanesbær	200.069	20	69.313	22.950		6.737	299.090
Grindavík	35.561	2.393	17.002	4.681	97	1.458	61.192
Sandgerði	18.162	196	36.540	2.169	461	3.765	61.292
Garður	18.396		7.337	2.005	19	73	27.829
Vogar	14.199	625	2.226	1.550	558	2.211	21.369
Akranes	83.866		22.219	11.360		1.490	118.935
Skorradalshreppur	809	9.319	106	59	719	71	11.083
Hvalfjarðarsveit	9.410	7.204	33.344	1.785	7.068	403	59.214
Borgarbyggð	42.572	22.004	14.035	10.882	24.698	4.477	118.668
Grundarfjarðarbær	10.013	292	4.300	2.434	1.293	187	18.520
Helgafellssveit	567	241	66	93	1.163	55	2.186
Stykkishólmur	15.385	419	5.519	4.250	78	232	25.883



Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Eyja- og Miklaholtshreppur	525	517	666	177	3.071	158	5.113
Snæfellsbær	19.729	1.810	10.773	3.510	3.637	439	39.896
Dalabyggð	5.302	1.517	2.571	2.588	11.351	332	23.661
Bolungarvík	12.357	231	4.753	2.313	335	628	20.618
Ísafjarðarbær	46.055	1.749	18.749	12.150	4.682	1.824	85.210
Reykhólahreppur	2.278	1.093	917	973	3.843	259	9.363
Tálknafjarðarhreppur	3.217	133	1.474	854	458	223	6.359
Vesturbyggð	13.455	731	5.599	2.846	3.434	454	26.519
Súðavíkurhreppur	2.166	2.122	1.491	1.247	1.842	140	9.008
Árneshreppur	309	301	526	222	1.314		2.671
Kaldrananeshreppur	1.294	183	683	355	909	20	3.444
Strandabyggð	5.208	500	1.993	1.458	3.889	710	13.758
Skagafjörður	44.631	2.758	17.803	14.200	24.097	2.709	106.199
Húnaþing vestra	13.614	1.369	5.374	3.338	15.513	1.466	40.674
Blönduós	12.014	354	5.528	4.651	1.585	496	24.629
Skagaströnd	6.346	14	2.825	1.580	109	129	11.004
Skagabyggð	264	90	35	113	2.569		3.072
Húnavatnshreppur	1.118	782	192	1.548	10.639	9.687	23.967
Akrahreppur	1.172	227	16	216	3.868	30	5.528
Akureyri	224.790	2.156	69.863	52.697	599	3.850	353.954
Norðurþing	37.600	1.396	14.012	9.226	7.639	912	70.784
Fjallabyggð	30.033	662	13.074	6.674	820	655	51.918
Dalvíkurbyggð	21.334	936	7.789	5.535	5.549	1.065	42.208
Eyjafjarðarsveit	10.641	1.075	949	1.685	11.380	848	26.578

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Hörgársveit	5.352	769	1.962	1.400	8.130	948	18.561
Svalbarðsstrandarhreppur	5.616	1.587	1.668	783	2.749	150	12.552
Grýtubakkahreppur	4.292	545	1.336	903	2.539	93	9.708
Skútustaðahreppur	4.401	839	3.458	1.410	3.279	2.120	15.508
Tjörneshreppur	398		82	65	1.009	45	1.599
Þingeyjarsveit	8.097	4.431	1.793	3.791	17.879	5.482	41.475
Svalbarðshreppur	350	141	39	149	1.579	90	2.348
Langanesbyggð	6.076	27	3.724	1.746	1.504	104	13.181
Seyðisfjörður	9.390	77	5.891	2.683	350	703	19.094
Fjarðabyggð	57.297	274	116.390	14.935	2.805	1.110	192.811
Vopnafjarðarhreppur	7.804	548	4.154	1.763	3.256	334	17.859
Fljótsdalshreppur	417	38	125	402	1.382	8.058	10.422
Borgarfjarðarhreppur	1.469	176	882	320	911	38	3.795
Breiðdalshreppur	2.344	147	1.320	815	1.840	124	6.590
Djúpavogshreppur	4.976	81	2.596	1.075	2.640	248	11.616
Fljótsdalshérað	42.406	2.713	13.202	10.162	13.251	2.239	83.973
Hornafjörður	23.619	1.066	13.104	4.713	7.927	637	51.065
Vestmannaeyjar	55.770	249	22.577	9.788	193	875	89.452
Sveitarfélagið Árborg	105.992	301	29.175	18.727	2.934	2.221	159.349
Mýrdalshreppur	5.611	607	4.247	887	4.830	104	16.286
Skaftárhreppur	3.497	1.754	3.016	1.092	7.971	646	17.985
Ásahreppur	2.432	234	98	64	4.544	20.227	27.598
Rangárþing eystra	16.335	4.575	6.562	5.111	20.033	1.030	53.646
Rangárþing ytra	16.020	7.764	7.261	4.362	15.564	1.591	52.562

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Hrunamannahreppur	7.895	6.696	3.165	1.710	8.215	1.027	28.707
Hveragerði	31.360	63	6.763	6.170	251	1.209	45.815
Ölfus	22.524	1.698	8.553	4.179	9.109	14.564	60.628
Grímsnes- og Grafningshreppur	6.488	50.706	1.887	1.750	6.184	9.645	76.661
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	4.167	2.772	572	1.021	10.787	13.732	33.051
Bláskógabyggð	11.690	31.645	2.549	4.385	14.105	559	64.933
Flóahreppur	3.461	988	518	1.691	11.184	393	18.235
Alls	3.973.203	202.733	1.508.418	720.541	360.449	176.478	6.941.832

*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.]<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> L. 34/1999, 1. gr.

■ **2. gr.** [Váttryggingarfjárhæð húseignar skv. 1. mgr. 1. gr. skal nema fullu verði eignarinnar eftir virðingu. [Þjóðskrá Íslands]<sup>1)</sup> 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]<sup>2)</sup> þar sem því skal viðhaldið.

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

□ 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]<sup>1)</sup> 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]<sup>1)</sup> er heimilt að vísa ágreiningi þar um til yfirfasteignamatsnefndar, sbr. 5. gr.

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

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.]<sup>3)</sup>

<sup>1)</sup>L. 77/2010, 5. gr. <sup>2)</sup>L. 83/2008, 24. gr. <sup>3)</sup>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. ...<sup>1)</sup>]<sup>2)</sup>

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]<sup>3)</sup> og skal þá miða greiðslu við endurmatsverðið.]<sup>1)</sup>

[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.]<sup>1)</sup>

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

■ **[4. gr.]**<sup>1)</sup> 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.]<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup>L. 34/1999, 5. gr. <sup>2)</sup>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.]<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup>L. 34/1999, 7. gr.

■[6. gr. ...]<sup>1)</sup><sup>2)</sup>

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

■[7. gr.]<sup>1)</sup> [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 váttryggnu eign án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms. Önnur gjöld og skattar samkvæmt þessari málsgrein eru brunavarnagjald, umsýslugjald, forvarnagjald, viðlagatryggingariðgjald og álag á viðlagatryggingariðgjald.]<sup>2)</sup><sup>3)</sup>

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

■[8. gr.]<sup>1)</sup> [Ráðherra]<sup>2)</sup> skal setja reglugerð<sup>3)</sup> 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.

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

■[9. gr.]<sup>1)</sup> [9. gr.]<sup>1)</sup> Lög þessi öðlast þegar gildi. ...

<sup>1)</sup>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.<sup>1)</sup>

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.

<sup>1)</sup>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 virðingardeggi.

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.<sup>2)</sup> 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.<sup>3)</sup>

<sup>2)</sup> *Rg. 441/1998.* <sup>3)</sup> *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 fjarlæggt og er henni þá heimilt að leysa húsið til sín. Greiðir hún þá mismun þann sem er á bótum og brunabótamatsverði hússins. Ef sveitarstjórn eða eigandi telja brunabótamatsverð ekki rétt getur hvor

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

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

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

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

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

■**19. gr.** *Gildistaka.* Reglugerð þessi sem sett er með heimild í 8. gr. laga um brunatryggingar nr. 48/1994 öðlast þegar gildi. Fellur þá úr gildi reglugerð nr. 484/1994.<sup>4)</sup>

<sup>4)</sup> *L. 48/1994, 8. gr.*

