

# Brunabótamat **2013**

September 2013



Útgefandi:

Þjóðskrá Íslands

Borgartúni 21, 105 Reykjavík

1. prentun september 2013

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>6</b>
<b>2</b>	<b>Fræði og forsendur</b>	<b>7</b>
2.1	Brunabótamat . . . . .	7
2.2	Endurstofnverð . . . . .	7
2.2.1	Aðferðir . . . . .	7
2.2.2	Hvað er innifalið í endurstofnverði . . . . .	8
2.2.3	Matsaðferðir Þjóðskrár Íslands . . . . .	10
2.3	Afskrifað endurstofnverð . . . . .	10
2.3.1	Efnisleg hrörnun . . . . .	11
2.3.2	Úrelding . . . . .	16
<b>3</b>	<b>Kostnaðarmat</b>	<b>19</b>
3.1	Reiknilíkön . . . . .	19
3.2	Frumþættir . . . . .	20
3.3	Einingaverð byggingarhluta . . . . .	23
<b>4</b>	<b>Vélmat</b>	<b>29</b>
4.1	Fjölbýlishúsamódel . . . . .	29
4.1.1	Undirbygging . . . . .	30
4.1.2	Yfirbygging . . . . .	30
4.1.3	Frágangur ytri byggingar . . . . .	32
4.1.4	Innréttingar . . . . .	33
4.1.5	Útbúnaður . . . . .	34
4.1.6	Ytri frágangur . . . . .	35
4.1.7	Ýmiss kostnaður . . . . .	36
4.1.8	Fjármagnskostnaður . . . . .	36
4.1.9	Viðmiðunarlíkan fyrir fjölbýlishús í vélmati . . . . .	36
4.2	Einbýlishúsamódel . . . . .	37
4.2.1	Undirbygging . . . . .	38
4.2.2	Yfirbygging . . . . .	38
4.2.3	Frágangur ytri byggingar . . . . .	39
4.2.4	Innréttingar . . . . .	40
4.2.5	Útbúnaður . . . . .	41
4.2.6	Ytri frágangur . . . . .	42
4.2.7	Ýmiss kostnaður . . . . .	42
4.2.8	Fjármagnskostnaður . . . . .	42
4.2.9	Viðmiðunarlíkan fyrir einbýlishús í vélmati . . . . .	42
4.3	Bílskúramódel . . . . .	43
4.3.1	Undirbygging . . . . .	44
4.3.2	Yfirbygging . . . . .	44

4.3.3	Frágangur ytri byggingar . . . . .	45
4.3.4	Útbúnaður . . . . .	46
4.3.5	Ýmiss kostnaður . . . . .	47
4.3.6	Álag á vélmat bílskúra . . . . .	47
4.3.7	Viðmiðunarlíkan fyrir bílskúra í vélmati . . . . .	47
4.4	Gæðastuðlun í vélmati . . . . .	48
<b>5</b>	<b>Handmat</b>	<b>54</b>
<b>6</b>	<b>Niðurstöður</b>	<b>55</b>
6.1	Endurstofnverð . . . . .	56
6.1.1	Kostnaðarmat . . . . .	56
6.1.2	Vélmat . . . . .	58
6.1.3	Handmat . . . . .	60
<b>A</b>	<b>Frumþáttarverð</b>	<b>62</b>
<b>B</b>	<b>Byggingarhlutar</b>	<b>73</b>
<b>C</b>	<b>Skráningartafla</b>	<b>78</b>
<b>D</b>	<b>Magntöluformúlur byggingarhluta</b>	<b>80</b>
<b>E</b>	<b>Meðalfermetraverð</b>	<b>87</b>
<b>F</b>	<b>Niðurstöður mats</b>	<b>89</b>
<b>G</b>	<b>Niðurstöður mats (endurstofnverð)</b>	<b>93</b>
<b>H</b>	<b>Niðurstöður mats (afskrifað endurstofnverð)</b>	<b>97</b>
<b>I</b>	<b>Lög nr. 48/1994 um brunatryggingar</b>	<b>101</b>

## Töfluskrá

1	Matsstig og helstu kostnaðarliðir . . . . .	9
2	Viðhaldseinkunnir og afskriftamörk fyrir öll hús nema útihús . . . . .	12
3	Viðhaldseinkunnir og afskriftamörk fyrir útihús og sambærileg hús . . . . .	12
4	Úreldingarafskriftir . . . . .	17
5	Dæmi um byggingarhluta í kostnaðarmati . . . . .	23
6	Frumþættir tengdir sökklum í kostnaðarmati . . . . .	24
7	Áætlaður líftími sökklá eftir steypugæðum . . . . .	25
8	Dæmi um mismunandi útfærslur á sökklum . . . . .	26
9	Dæmi um einbýlishús í kostnaðarmati . . . . .	27
10	Kostnaðarmetið verð byggingarhluta fyrir viðmiðunarlíkan fjölbýlishúsa í vélmati	37

11	Kostnaðarmetið verð byggingarluta fyrir viðmiðunarlíkan einbýlishúsa í vélmati	43
12	Kostnaðarmetið verð byggingarluta fyrir viðmiðunarlíkan bílskúra í vélmati . . .	48
13	Niðurstöður endurmats . . . . .	55
14	Niðurstöður endurmats . . . . .	56
15	Frumþættir í kostnaðarmati á verðlagi í janúar 2013 . . . . .	62
16	Byggingarlutar í kostnaðarmati og það matsstig sem þeir reiknast með á . . . .	73
17	Meðal fermetraverð fasteigna á matsstigi 6-8 . . . . .	87
18	Niðurstöður endurmats brunabótamats . . . . .	89
19	Niðurstöður endurmats endurstofnverðs . . . . .	93
20	Niðurstöður endurmats afskrifaðs endurstofnverðs . . . . .	97

## Myndaskrá

1	Skipting matshluta eftir matsaðferð. . . . .	10
2	Afskriftaferill miðað við venjulegt viðhald í reiknilíkani. . . . .	13
3	Afskriftaferill miðað við raunverulegt viðhald og engin afskriftarmörk. . . . .	14
4	Samanburður á afskriftaferlum fyrir meðalviðhald í reiknilíkani og raunverulegt viðhald án afskriftarmarka. . . . .	14
5	Meðalafskriftir á öllu íbúðarhúsnaði eftir aldri í kostnaðar- og vélmati, frá árinu 1920 til ársins í ár. . . . .	15
6	Byggingarkostnaður og viðhaldskostnaður við raunverulegt viðhald. . . . .	16
7	Brunabótamat með kostnaðarmatsaðferð. . . . .	20
8	Verðbreytingar efnisliða frá árinu 2012 til 2013. . . . .	21
9	Verðbreytingar vinnu- og vélaliða frá árinu 2012 til 2013. . . . .	22
10	Skipting efnis-, vinnu- og vélaliða í kostnaðarmati. . . . .	22
11	Eiginleikar sökkla. . . . .	25
12	Mismunandi einingaverð fyrir sökkla í einbýlishúsum í Reykjavík . . . . .	26
13	Breyting á brunabótamati frá maí 2013 til júní 2013. . . . .	55
14	Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati og á matsstigi 7 eða 8. . . . .	57
15	Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati með steypa útveggi og á matsstigi 7 eða 8. . . . .	57
16	Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati með útveggi úr timbri og á matsstigi 7 eða 8. . . . .	58
17	Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í vélmati og á matsstigi 7 eða 8. . . . .	59
18	Breyting milli ára á endurstofnverði fjölbýlishúsa í vélmati og á matsstigi 7 eða 8. . . . .	59
19	Breyting milli ára á endurstofnverði einbýlishúsa í vélmati og á matsstigi 7 eða 8. . . . .	60
20	Breyting milli ára á endurstofnverði bílskúra í vélmati og á matsstigi 7 eða 8. . . . .	60
21	Fermetraverð á móti flatarmáli einbýlis- og raðhúsa. . . . .	87

# 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 frábrugðnar þessum þrem húsgerðum.

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

Með endurmatinu 2013 varð engin breyting á aðferðafræði við brunabótamat nýrra bygginga. Brunabótamat þeirra er eftir sem áður endurstofnverð (endurbyggingarkostnaður samþærilegrar byggingar) að viðbættum kostnaði við hreinsun brunarústa. Samkvæmt könnunum Þjóðskrár Íslands nemur sá kostnaður nú að jafnaði allt að 10% af endurstofnverði bygginga. Endurstofnverð eldri bygginga er eftir sem áður afskrifað m.t.t. aldurs, slits og viðhalds, áður en brunabótamat er ákvarðað. Hægt er að nálgast upplýsingar um brunabótamat einstakra bygginga á vef Þjóðskrár Íslands, [www.skra.is](http://www.skra.is), með því að slá inn heiti eða fastanúmer eignarinnar.

Heildarbrunabótamat allra bygginga á landinu er 6.556 milljarðar kr. eftir endurmat og hefur hækkað úr 6.314 milljörðum frá síðasta endurmati. Hækkunin stafar bæði af hækkun byggingarkostnaðar og byggingarstarfsemi á árinu.

## 2 Fræði og forsendur

Samkvæmt lögum um brunatryggingar er húseigendum skylt að brunatryggja allar húseignir sínar. Brunabótamat er grundvöllur þessarar lögbundnu brunatryggingar. Í maí ár hvert er brunabótamat allra bygginga endurreiknað af Þjóðskrá Íslands. Endurreikningurinn miðast við verðlag í janúar þess árs, þess á milli er brunabótamatið framreiknað milli mánaða með 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 10% af endurstofnverði (sjá kafla 2.2). Brunabótamat er því reiknað á eftirfarandi hátt

$$\text{Brunabótamat} = \text{Afskrifað endurstofnverð} + 0,1 \times \text{Endurstofnverð}$$

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

### 2.2 Endurstofnverð

Endurstofnverð er endurbyggingarkostnaður sambærilegrar byggingar, miðaður við samskonar byggingarefni og þær byggingaraðferðir sem tíðkast í dag. Endurstofnverð bygginga er grunnur fyrir brunabótamat sem og fasteignamat hjá byggingum sem ekki eru í markaðs- eða 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, nálæggra fasteigna með sömu eiginleika, en tekjumati út frá upplýsingum um tekjur sem afla má af fasteigninni.



### **Samanburðaraðferð (e. the comparative-unit method)**

Samanburðaraðferðin er fljótlegust, auðveldust í notkun og krefst minnstu reynslunnar. Matsmaður leitar eftir sambærilegri byggingu í töflum. Þar finnur hann fermetraferð sem hann margfaldar með heildarstærð byggingarinnar. Rúmmetraferð 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. Þessi aðferð er flóknari en samanburðaraðferðin og krefst meiri kunnáttu. Þessi aðferð er sambærileg vélmatsaðferðinni sem notuð er af Þjóðskrá Íslands og fjallað er um í kafla 4.

### **Magntökuaðferð (e. the quantity survey method)**

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

#### **2.2.2 Hvað er innifalið í endurstofnverði**

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

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

- **Virðisaukaskattur.**

Undanskilið í endurstofnverði er:

- **Opinber gjöld**, þ.e. gatnagerðargjald, byggingarleyfisgjald, skipulagsgjald, heimaæðargjald hitaveitu, heimtaugargjald rafmagns og gjald fyrir vatns- og skolplögn að lóð.
- **Lóðarfrágangur**, annar en grófjöfnun lóðar.
- **Flutningskostnaður** í dreifbýli.
- **Ferðir og uppihald** utan þjónustusvæðis.
- **60% af VSK<sup>3</sup>** vegna vinnu manna á byggingarstað (eingöngu fyrir íbúðarhúsnæði).
- **Aukakostnaður** vegna vetrarvinnu o.fl.

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

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

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

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

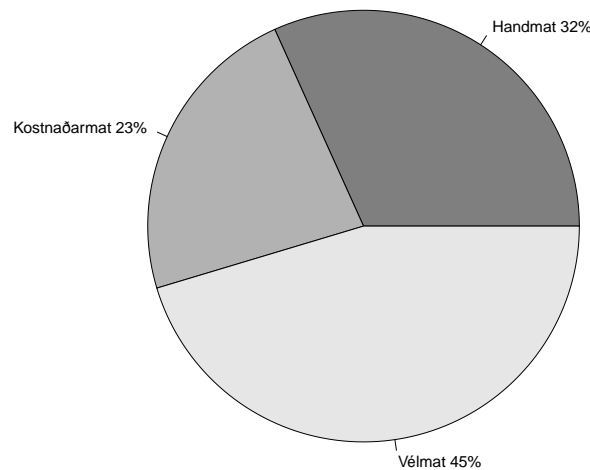
<sup>3</sup>Fram til 1. janúar 2014 er í gildi undanþága, á lögum um virðisaukaskatt, þess efnis að endurgreiða byggjendum íbúðarhúsnæðis og fristundahúsnæðis 100% þess virðisaukaskatts sem þeir hafa greitt af vinnu manna á byggingarstað. Ekki er tekið tillit til þessarar undanþágu við matsgerð.

### 2.2.3 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 C). 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 og útihús. Skipting matshluta eftir matsaðferð má sjá á 1. mynd, en matshluti er mannvirki í heild eða sá hluti þess sem fær sér skráningartöflu.



1. mynd. *Skipting matshluta eftir matsaðferð.*

Við endurmat 2013 var 23% matshluta í kostnaðarmati, en sá hópur stækkar með hverju ári. Stefnt er að því að notast eingöngu við kostnaðarmatsaðferð eftir því sem skráningartöflum fjölga.

### 2.3 Afskrifað endurstofnverð

Afskrift er lækkun verðgildis á gömlu eða notuðu mannvirki í samanburði við nýtt mannvirki. Nauðsynlegt er að hafa í huga að hér er verið að fjalla um afskriftir brunabótamats en ekki

bókhaldslegar eða skattalegar afskriftir. Þær afskriftir sem hér er fjallað um taka 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 byggingarluta og þeirri viðhaldseinkunn sem matsmaður gefur því. Viðhaldseinkunn er meðalviðhald nema skoðun leiði annað í ljós. Afskriftir verða mismunandi eftir því hve mikið hinir ýmsu byggingarhlutar veга í kostnaði og tvö hús reist eftir sömu teikningu geta afskrifast mishratt ef t.d. innréttingar eru mismunandi. Fræðilega séð eru tvær megintegundir afskrifta.

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

### 2.3.1 Efnisleg hrörnun

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

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

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

### Viðhaldseinkunn

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

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

<b>Viðhald</b>	<b>Skammtímaþættir</b>	<b>Millitímaþættir</b>	<b>Langtímaþættir</b>
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*

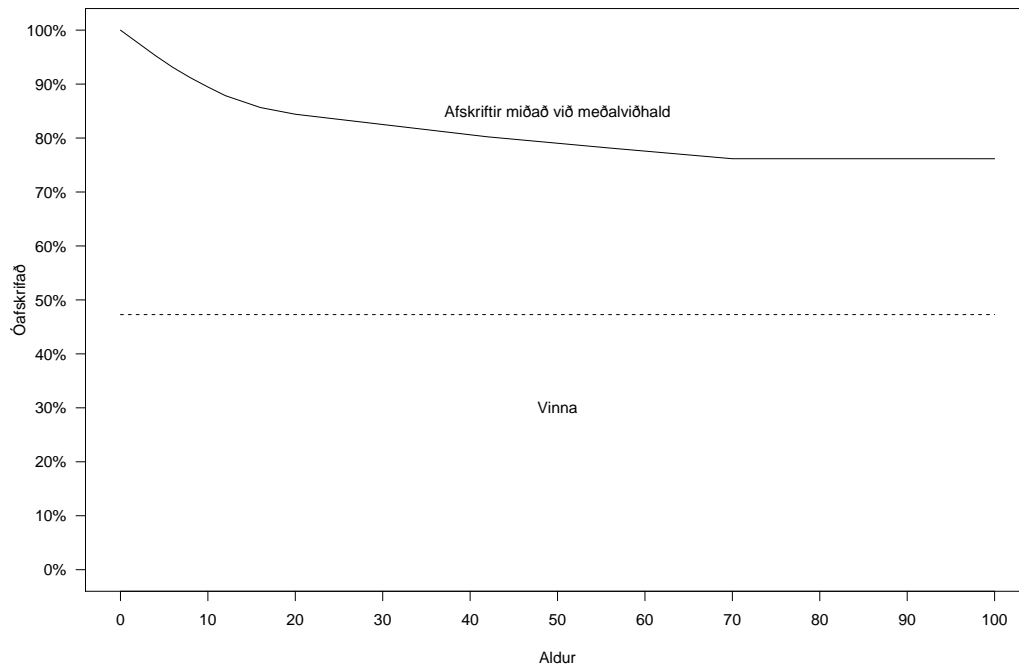
<b>Viðhald</b>	<b>Skammtímaþættir</b>	<b>Millitímaþættir</b>	<b>Langtímaþættir</b>
Mjög gott	100%	75%	50%
Gott	100%	60%	40%
Meðal	80%	50%	30%
Lítið	30%	30%	15%
Mjög lítið	20%	20%	15%

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

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

### **Afskriftaferlar**

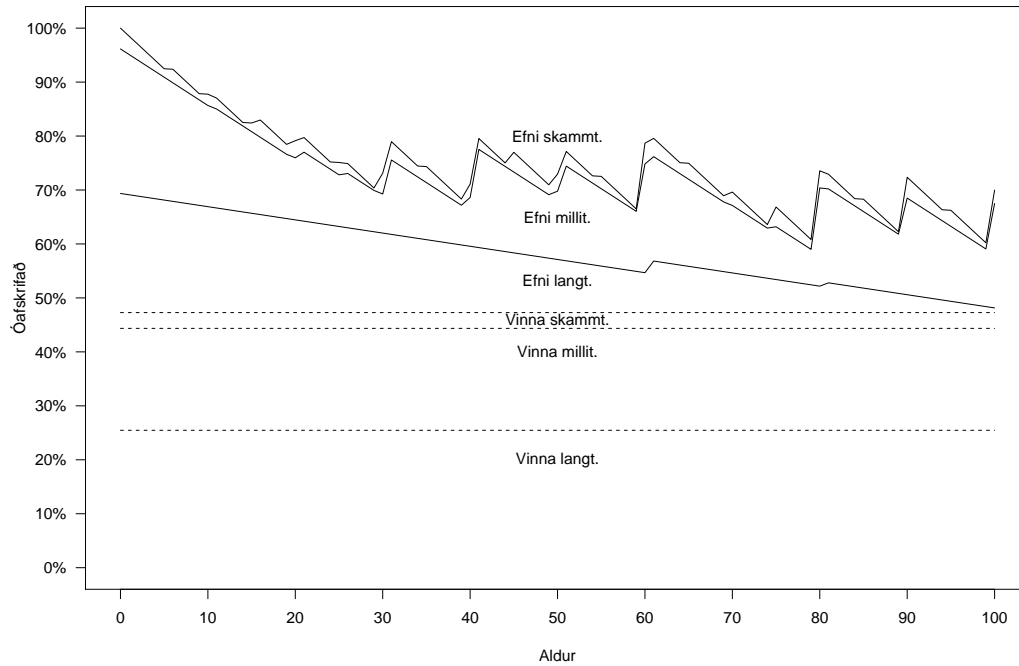
Afskriftaferlar eru sjálfstæðir fyrir hvert húslíkan. Líkanið er byggt upp af byggingarhlutum og afskriftir fara eftir líftíma þeirra. Afskriftaferlar geta verið mjög breytilegir, bæði vegna breytilegs hlutfalls efnisliða af heildinni og vegna mismunandi hlutfalls langtíma-, millitíma- og skammtímaþátta af heildarkostnaði. Einnig verða afskriftaferlarnir breytilegir eftir viðhaldseinkunn og í hvaða flokki byggingin er þ.e. útihús eða önnur hús. Á 2. mynd má sjá afskriftaferil á dæmigerðu einbýlishúsi, miðað við meðalviðhald.



**2. mynd.** Afskriftaferill miðað við venjulegt viðhald í reiknilíkani.

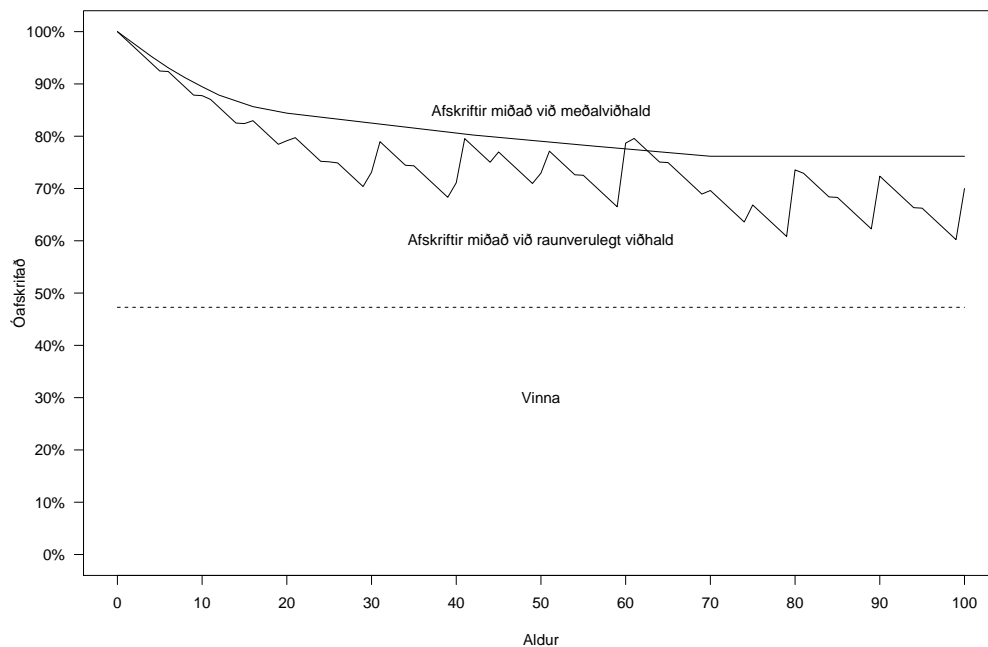
Neðri hluti línuritsins samanstendur af vinnu- og vélaliðum og afskrifast ekki. Í efri hlutanum eru efnisliðir. Efnisliðir skammtímaþátta eru afskrifaðir niður að 80% af upphaflegu virði, millitímaþættir niður að 67% virði og langtímaþættir niður að 30% virði. Þetta eru afskriftamörkin miðað við meðalviðhald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

Gert er ráð fyrir því að efnisliðir séu endurnýjaðir jafnóðum og líftíma hvers þeirra lýkur. Í raunveruleikanum er það ekki alltaf þannig, gera má ráð fyrir að nokkur hluti byggingarhlutanna sé endurnýjaður áður en líftíma er lokið. Á 3. 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.



**3. mynd.** *Afskriftaferill miðað við raunverulegt viðhald og engin afskriftarmörk.*

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 4. mynd má sjá samanburð á afskriftaferlinum miðað við meðalviðhald í reiknilíkaninu og síðan afskriftaferlinum á 3. mynd.

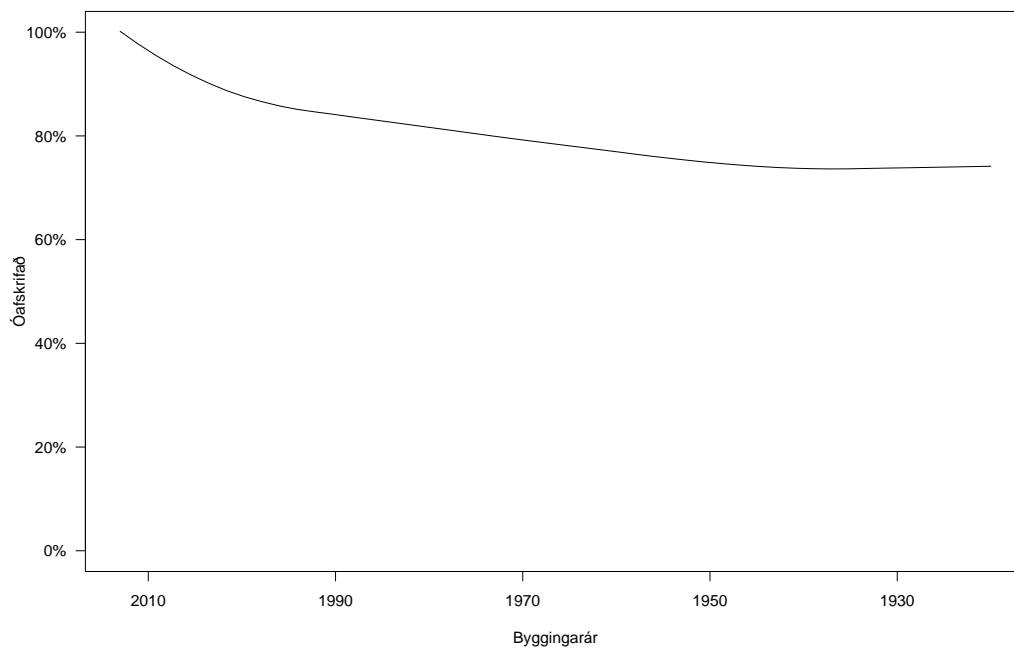


**4. mynd.** *Samanburður á afskriftaferlum fyrir meðalviðhald í reiknilíkani og raunverulegt viðhald án afskriftarmarka.*

Afskriftir í reiknilíkaninu eru í þessu tilviki minni heldur en miðað við raunverulegt viðhald. Þar sem um tryggingarmat 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 þrem aldursflokkum, 20 ára, 40 ára og 60-70 ára. Húsin sem skoðuð voru eru í ýmsum notkunarflokkum: íbúðarhús, verslunarhús, iðnaðarhús, skrifstofur, samkomusalir og kirkja. Skoðun á staðnum kom vel heim við líftímatöflur. Frávik finnast einkum ef hús hefur verið tekið til verulegrar endurnýjunar vegna breyttrar notkunar eða hliðstæðra tilvika. Reiknilíkani er ekki ætlað að ná til slíkra frávika, heldur er gert ráð fyrir að eigandi hafi samband og biðji um nýtt brunabótamat til þess að tryggja fjárfestinguna sína.

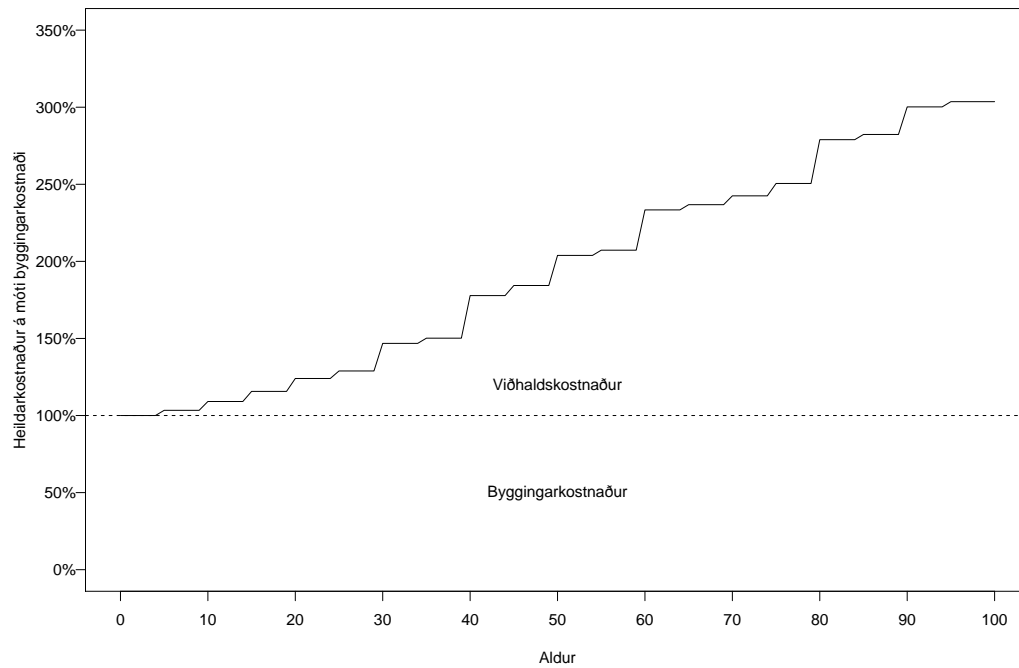
Á 5. mynd má sjá meðalafskriftir hjá öllu íbúðarhúsnæði sem byggt er frá árinu 1920 til ársins í ár og er í kostnaðar- eða vélmati.



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

Til gamans má á 6. 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 afskriftarmörk.





6. mynd. Byggingarkostnaður og viðhaldskostnaður við raunverulegt viðhald.

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

### 2.3.2 Úrelding

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

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

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

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

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

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

#### **4. tafla. Úreldingarafskriftir**

<b>Nýtingarhæfni</b>	<b>Stuðull</b>
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 þeim. Þær uppfylla staðla og reglugerðir (byggingar-, bruna- og heilbrigðisreglugerð). Flestar byggingar eru í þessum flokki (t.d. ný íbúðarhús og fjölnota atvinnuhúsnæði).

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

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

<sup>4</sup>Sömu afskriftastuðlar eru notaðir fyrir fasteignamat og ná þeir einungis til húsmats.

ósamþykkt íbúð eða iðnaðarhúsnæði með erfiðri aðkomu).

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

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

### 3 Kostnaðarmat

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

#### 3.1 Reiknilíkön

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

- Sameignarlíkön.
- Séreignarlíkön.

Sameignarlíkön taka til matshlutans<sup>5</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.

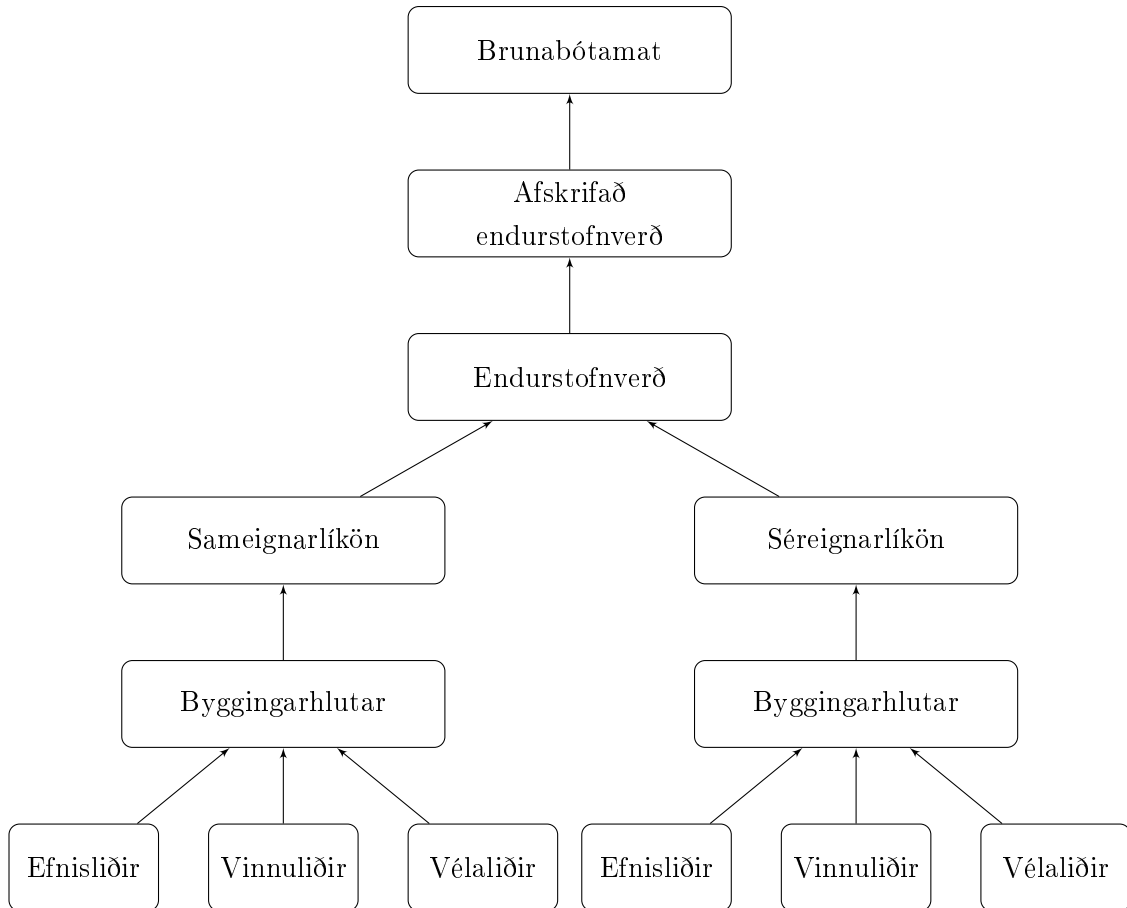
Séreignarlíkön taka til einstakra matseininga<sup>6</sup> og ná yfir séreignaþætti, sem og allan frágang séreigna innan húss, t.d. gólfefni, milliveggi, innréttingar, hreinlætistæki o.s.frv.

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

---

<sup>5</sup>Matshluti er mannvirki í heild eða sá hluti þess sem fær sér skráningartöflu.

<sup>6</sup>Matseining er minnsta eining sem fær eigið brunabótamat.



7. mynd. Brunabótamat með kostnaðarmatsaðferð.

### 3.2 Frumþættir

Hver byggingarhluti samanstendur oftast af tugum frumþátta, en sérhver frumþáttur er ávallt hreinn efnis-, vinnu- eða vélaliður. Frumþættir eru m.a. steinsteypa, járn, vinna iðnaðarmanna og notkun steypudælu.

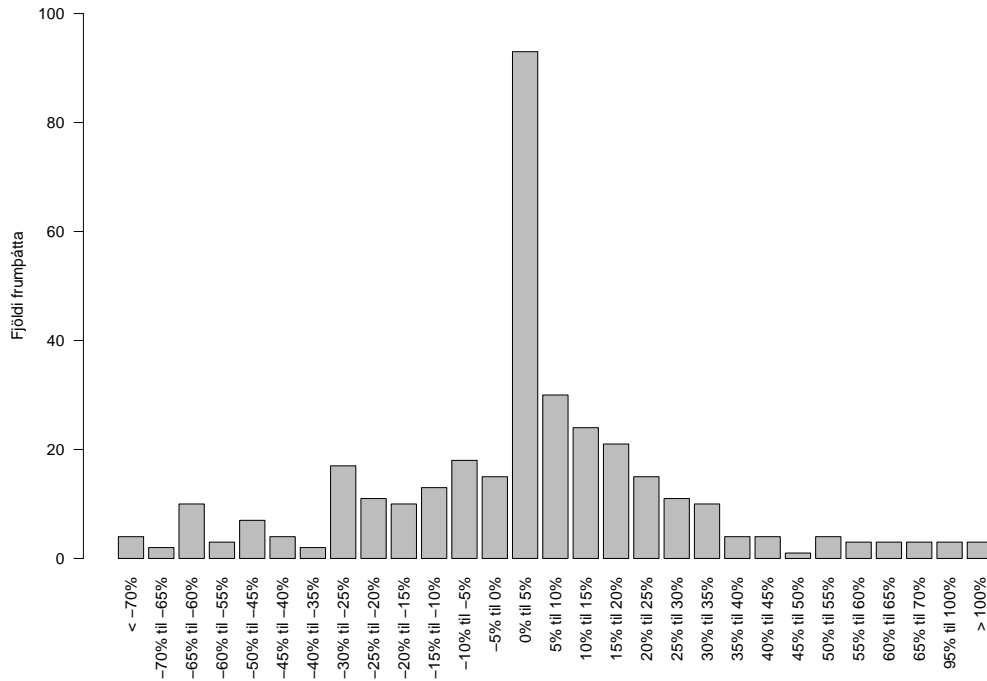
Frumþáttaverð efnisliða eru fengin með eigin verðsöfnun og er t.d. stuðst við verðskrár byggingarefnissala. Oftast er miðað við verðlistaverð við ákvörðun frumþáttaverðs. Afsláttur sem verktakar kunna að fá er látinn veða á móti ófyrirséðum kostnaði og nauðsynlegum hagnaði verktaka.

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

Við útreikning á frumþáttaverði vinnuliða eru notuð meðallaun starfsstétta á landinu öllu samkvæmt könnun Kjararannsóknarnefndar. Til að reikna útselda vinnu er miðað við að dagvinna sé 40 tímar á viku og yfirvinna 10 tímar. Ofan á vinnu er bætt við álagi vegna launatengdra gjalda. Meðaltímagjald er síðan reiknað og bætt við það þeim hluta virðisaukaskatts sem ekki fæst endurgreiddur. En 60% af virðisaukaskatti vegna vinnu manna á byggingarstað íbúðarhúsnæðis fæst endurgreiddur. Í viðauka A má sjá alla frumþætti í kostnaðarmati og verð

þeirra í janúar 2013.

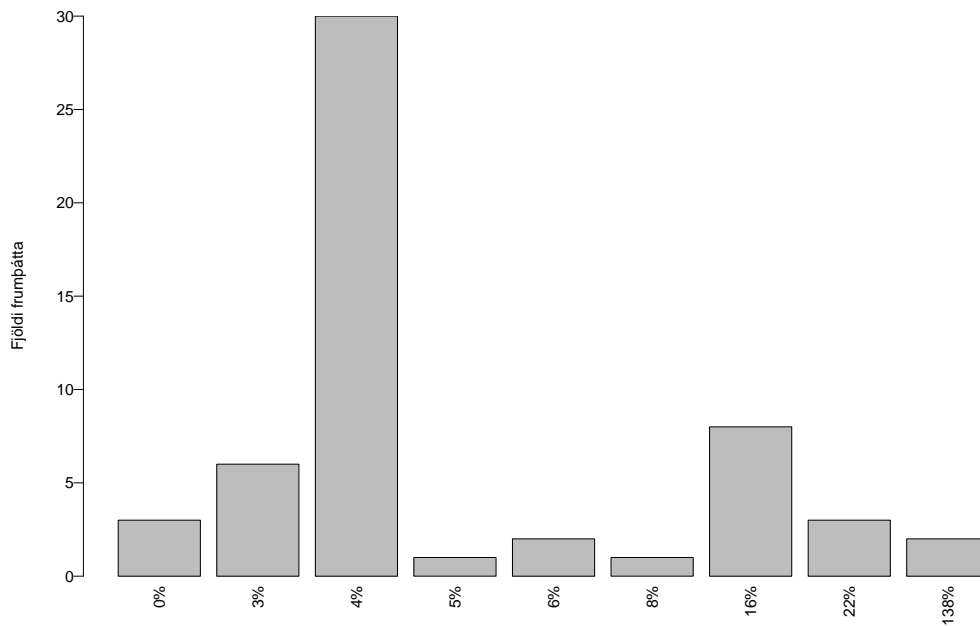
Fjöldi hreinna efnisliða í kostnaðarmatskerfinu er 360. Á 8. mynd má sjá hvernig frumþáttaverð efnisliða breytist milli áráanna 2012 og 2013.



8. mynd. Verðbreytingar efnisliða frá árinu 2012 til 2013.

Eins og sjá má á 8. mynd hækka sumir efnisliðir meðan aðrir lækka. Helst ber að nefna að verð á timbri er að lækka, mögulega vegna aukinnar samkeppni á markaði sem og samdráttar í byggingariðnaði.

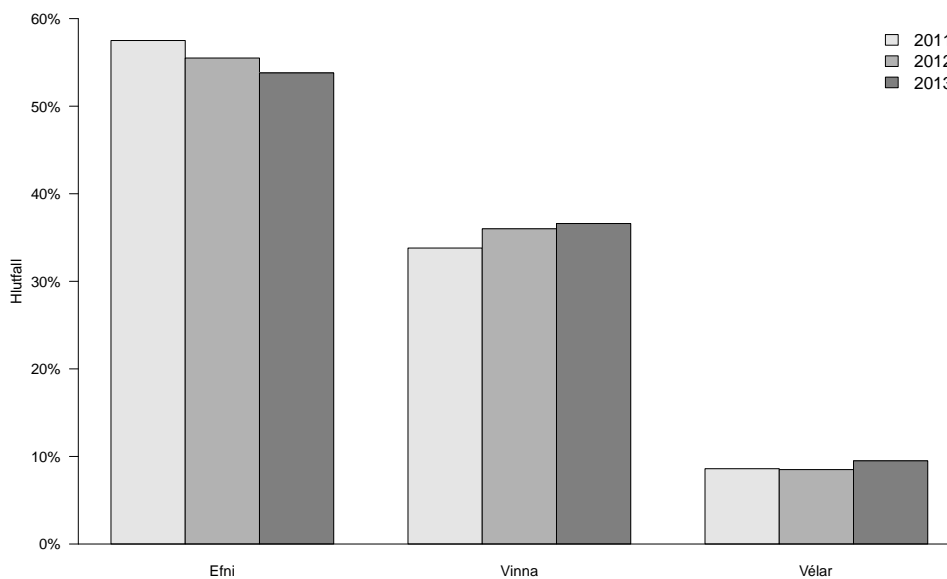
Fjöldi hreinna vélaliða í kostnaðarkerfinu er 20 en vinnuliðir eru 36. Á 9. mynd má sjá verðbreytingar á þeim frá 2012 til 2013.



9. mynd. Verðbreytingar vinnu- og vélaliða frá árinu 2012 til 2013.

Af 9. mynd má sjá að verð bæði véla- og vinnuliða hækkar eða stendur í stað. Við endurmat er endurstofnverð allra bygginga endurreiknað með nýjum frumþáttaverðum. Breytingar á frumþáttaverðum stjórna þess vegna hvernig endurstofnverð bygginga breytist milli ára.

Á 10. mynd má sjá hvernig meðalhluftfall milli efnis-, vinnu- og vélaliða skiptist hjá öllum byggingum í kostnaðarmati árin 2011, 2012 og 2013.



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

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

### 3.3 Einingaverð byggingarluta

Kostnaðarmatskerfið reiknar einingaverð fyrir hvern byggingarluta á lengdar-, flatarmáls-, rúmmáls- eða aðra viðeigandi mælieiningu. Einingaverðið er áætlað út frá því magni af efni og vinnu sem fer í setja viðkomandi byggingarluta saman. Til eru reiknilíkön fyrir alla 140 byggingarluta sem mögulegir eru í kostnaðarmati. Í 16. töflu í viðauka B má sjá lista yfir þessa 140 byggingarluta. Dæmi um byggingarluta í kostnaðarmati eru:

**5. tafla.** *Dæmi um byggingarluta í kostnaðarmati*

Byggingarluti	Eining
Fylling	Krónur á rúmmetra
Botnplata	Krónur á fermetra
Steyptir útveggir	Krónur á fermetra
Innihurðir	Krónur á stk.
Klæðning timburgrindar og einangrun	Krónur á fermetra
Frárennslislagir	Krónur á metra

Fyrir hvern byggingarluta er til formúla sem reiknar magn hans út frá upplýsingum í fasteignaskrá eða magntölum úr skráningartöflu byggingarinnar sem verið er að meta, t.d. er formúla fyrir flatarmál innveggja gert út frá nettóflatarmáli, fjölda rýma og rúmmáli og formúla fyrir fjölda ofna út frá flatarmáli hjúpflata og rúmmáli. Hægt er að velja um 50 mismunandi formúlur og þær er hægt að sjá í viðauka D. Ef byggingin er óregluleg og formúlur fyrir ákveðna byggingarluta henta ekki við magntöku þá getur matsmaður leiðrétt magntöluna með því að margfalda hana með viðeigandi stuðli.

Kostnaður allra byggingarluta er síðan lagður saman 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.

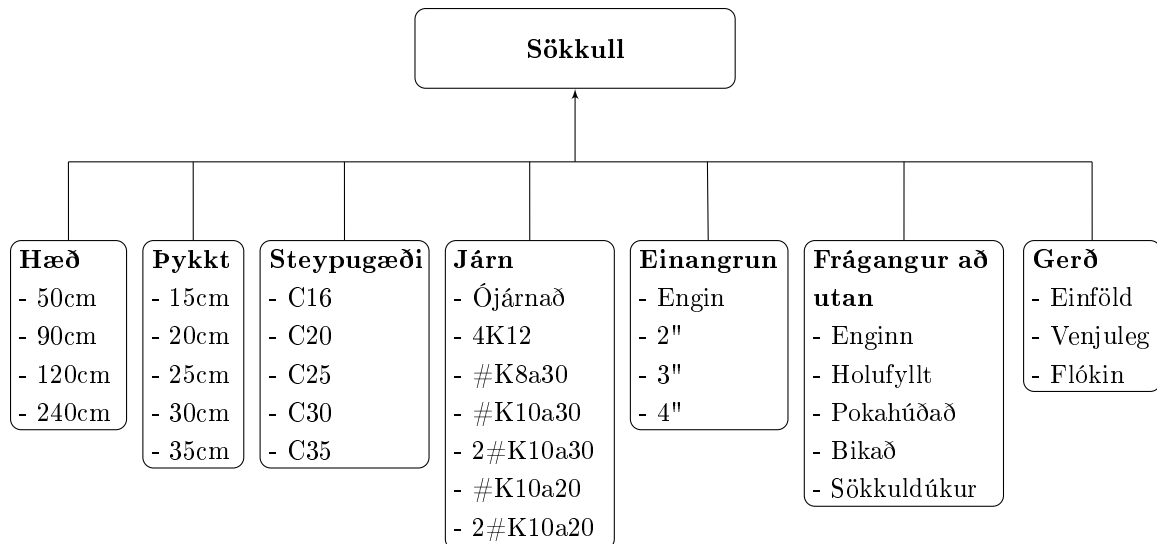
Hver byggingarluti er tengdur ákveðnum fjölda af frumþáttum. Í 6. töflu má sjá hvaða frumþættir tengjast sökklum í kostnaðarmati. Uppgefin verð eru á janúarveðlagi 2013, en þau breytast eftir ástandi á markaði.



6. tafla. Frumþættir tengdir sökklum í kostnaðarmati

Frumbáttur	Eining	Einingarverð (kr.)
Útseld vinna vélstjóra með VSK (stj. jarðvinnuvéla)	klst	4.004
Útseld vinna verkamanna með VSK	klst	3.814
Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur 100%VSK	mæliein	1.851
Útseld mælieining húsasmiða, handlang 100% VSK	mæliein	1.851
Útseld mælieining rif og hreinsun móta 100% VSK	mæliein	1.851
Útseld mælieining múrara, múrverk 100% VSK	mæliein	235
Steypudæla	klst	28.501
Byggingatimbur Fura 25 x 150mm	m	343
Byggingatimbur Fura 50 x 100mm	m	390
Einangrunarplast 25 kg/m <sup>3</sup> þykkt 50mm	m <sup>2</sup>	1.024
Einangrunarplast 25 kg/m <sup>3</sup> þykkt 75mm	m <sup>2</sup>	1.530
Saumur, svartur m/haus, 2 1/2	kg	378
Mótavír, venjulegur 4mm	kg	621
Pússningasandur, verð á byggingastað	tunna	283
Steinsteypa Portlandsement, C16	m <sup>3</sup>	25.120
Steinsteypa Portlandsement, C20	m <sup>3</sup>	26.167
Steinsteypa Portlandsement, C25	m <sup>3</sup>	27.268
Steinsteypa Portlandsement, C 30	m <sup>3</sup>	28.806
Sekkjað Portlandsement, 50 kg poki	poki	2.238
Thoroseal foundation coating 25 kg	poki	3.590
Kambstál KS-40, suðuhæft, 8mm	kg	169
Kambstál KS-40, suðuhæft, 10mm	kg	169
Kambstál KS-40, suðuhæft, 12mm	kg	169

Kostnaðarmatið þarf að ráða við að meta hvaða byggingu sem er á Íslandi, allt frá litlum skúr upp í virkjun, þess vegna er hægt að lýsa hverjum byggingarhluta af mikilli nákvæmni. Á 11. mynd má sjá þá eiginleika sem þarf að skilgreina þegar einingaverð fyrir sökkul er reiknað í kostnaðarmatskerfinu.



11. mynd. Eiginleikar sökkla.

Þessir eiginleikar hafa áhrif á það hvaða frumþættir og hve mikið magn af þeim fer í viðkomandi sökkul. Magntala fyrir sökkla er flatarmál sökkla og er yfirleitt reiknað út frá ummáli húss. Í byggingarhlutalíkaninu fyrir sökkla er búið að meta hvað þarf mikið magn, á hvern fermetra, af hverjum frumþætti miðað við allar mögulegar lýsingar á byggingarhlutanum. Einingaverð fyrir sökkla er þess vegna gefið upp sem krónur á fermetra. Alls er hægt að lýsa sökklum á 42.000 mismunandi vegu og úr þeim verða til 42.000 einingaverð.

Sú steypa sem notuð er við gerð viðkomandi sökkuls hefur áhrif á skilgreindan líftíma byggingarhlutans. Í 7. töflu má sjá líftíma sökkla miðað við mismunandi steypugæði.

7. tafla. Áætlaður líftími sökkla eftir steypugæðum

Steypugæði	Líftími (ár)
C16	80
C20	100
C25	100
C30	120
C35	120

Líftími sökkla er því áætlaður frá 80-120 ár, en líftími byggingarhluta hefur áhrif á hversu hratt þeir afskrifast.

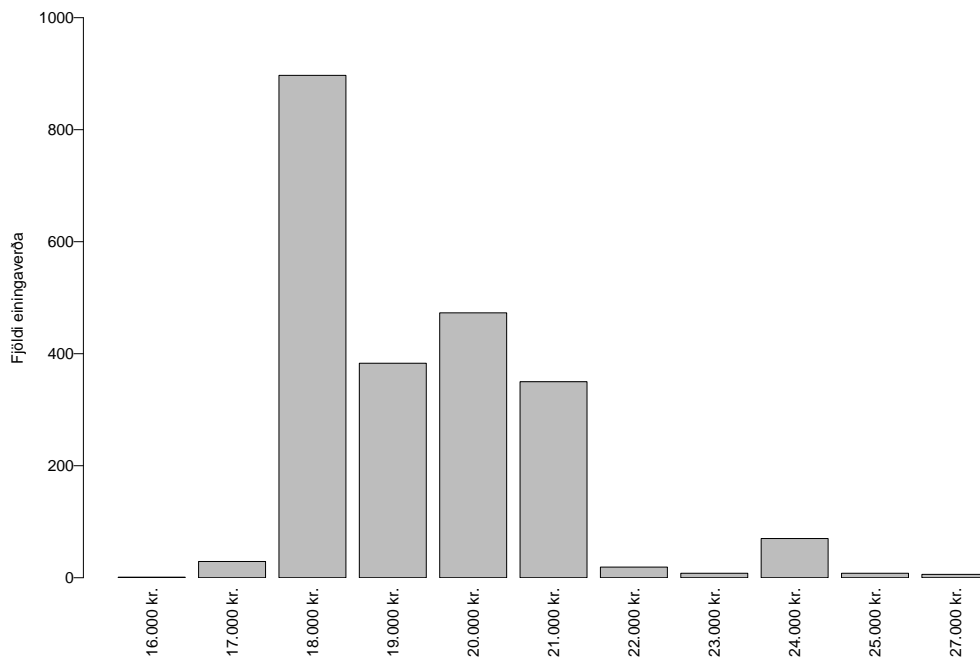
Í 8. töflu má sjá nokkrar mismunandi lýsingar á sökklum og hvaða einingaverð verða til við tiltekna samsetningar, en verðið er ávallt sundurliðað í efnis-, vinnu- og vélalið.

8. tafla. Dæmi um mismunandi útfærslur á sökklum

Útfærsla	Eining	Efni	Vinna	Vélar	Samtals
15cm/0,9m/C20/4K12/óein./ófrág./venjul.	m <sup>2</sup>	7.880	8.122	536	16.538
20cm/0,9m/C20/4K12/2"plast/holufyllt/venjul.	m <sup>2</sup>	9.870	8.862	714	19.446
20cm/0,9m/C20/4K12/óein./ófrág./venjul.	m <sup>2</sup>	9.284	8.364	714	18.362
20cm/0,9m/C25/#K10c30/2"plast/holufyllt/venjul.	m <sup>2</sup>	10.996	9.314	714	21.024
20cm/0,9m/C25/#K10c30/óein./ófrág./venjul.	m <sup>2</sup>	10.410	8.814	714	19.938
20cm/1,2m/C20/4K12/2"plast/holufyllt/venjul.	m <sup>2</sup>	9.598	7.752	714	18.064
20cm/1,2m/C20/4K12/óein./ófrág./venjul.	m <sup>2</sup>	9.012	7.254	714	16.980
20cm/1,2m/C25/#K10c30/2"plast/holufyllt/venjul.	m <sup>2</sup>	10.608	8.144	714	19.466
20cm/1,2m/C25/#K10c30/óein./ófrág./venjul.	m <sup>2</sup>	10.022	7.646	714	18.382
30cm/1,2m/C25/2#K10c30/2plast/holufyllt/venjul.	m <sup>2</sup>	14.484	9.128	1.070	24.682

Allar tölur eru í krónum.

Í Reykjavík eru 2.076 einbýlishús í kostnaðarmati. Það eru tvö mismunandi byggingarhlutalíkon fyrir sökkla í hverju húsi, annað fyrir innveggjasökkul og hitt fyrir útveggjasökkul. Alls verða til 52 mismunandi einingaverð fyrir sökkla hjá þessum einbýlishúsum. Á 12. mynd má sjá hvernig dreifingin á þessum einingaverðum er. Einingaverðin hafa verið námunduð að þúsund krónum.



12. mynd. Mismunandi einingaverð fyrir sökkla í einbýlishúsum í Reykjavík

Einingaverð sökkla í þessum einbýlishúsum er frá 16.000-27.000 kr. á fermetra. Einingaverð allra byggingarluta í kostnaðarmati er reiknað á svipaðan hátt og fyrir sökkla, en þegar búið er að reikna einingaverð á alla byggingarluta í sameignar- og séreignarlíkani fyrir ákveðið

hús er hægt að reikna heildarendurstofnverð hússins. Í 9. töflu má sjá dæmi um hvernig endurstofnverð fyrir einbýlishús í kostnaðarmati er reiknað. Húsið er 169 m<sup>2</sup> steipt einbýlishús á einni hæð með 46,6 m<sup>2</sup> innbyggðum bílskúr. Húsið var byggt árið 2006 og er heildarrúmmál þess ásamt bílskúr 814 m<sup>3</sup>.

9. tafla. Dæmi um einbýlishús í kostnaðarmati

Byggingarhluti	Magn	Eining	Einingarverð (kr.)	Samtals (kr.)
<b>Sameignarlíkan</b>				
Uppúrtekt	377.5	m <sup>3</sup>	2.126	802.482
Fylling	377.5	m <sup>3</sup>	4.361	1.646.402
Sökkklar	79.2	m <sup>2</sup>	20.918	1.656.688
Sökkklar	77.6	m <sup>2</sup>	17.766	1.378.953
Botnplata	215.6	m <sup>2</sup>	9.094	1.960.695
Steiptir veggir	176.6	m <sup>2</sup>	17.230	3.042.756
Límtré bitar	17.0	m	18.629	316.691
Steiptir veggir	50.8	m <sup>2</sup>	14.999	762.705
Sperruþak	255.4	m <sup>2</sup>	6.937	1.771.760
Útígluggar, tré	38.4	m <sup>2</sup>	96.346	3.699.672
Tréútihurðir	1.0	stk	270.606	270.606
Tréútihurðir	1.0	stk	244.944	244.944
Tréútihurðir	1.0	stk	272.578	272.578
Bílskúrshurðir	1.0	stk	349.924	349.924
Ytri klæðning útveggja, múr	128.6	m <sup>2</sup>	5.931	762.680
Innri klæðning útveggja - múrhúðun	128.6	m <sup>2</sup>	16.432	2.113.189
Klæðning innveggja - múrhúðun	50.8	m <sup>2</sup>	19.856	1.009.676
Þakklæðning ofan, tréþak	255.4	m <sup>2</sup>	13.753	3.512.433
Þakloftaklæðning - klæðning timburþaks	250.8	m <sup>2</sup>	5.034	1.262.292
Útbúnaður á byggingarstað	215.6	m <sup>2</sup>	18.488	3.985.964
Fráveitulagnir í grunn	99.0	m	6.201	613.886
Hítalagnir úr stáli	132.0	m	3.303	436.036
Hítalagnir úr stáli	31.3	m	2.603	81.615
Ofnar	20.9	stk	57.066	1.192.673
Loftnetskerfi	1.0	stk	116.450	116.450
Tengigrindur hitaveitu	1.0	stk	228.625	228.625
Brunnar	2.0	stk	92.717	185.433
Fráveitulagnir á lóð	10.0	m	10.857	108.572
Heimæð fyrir neysluvatn	10.0	m	2.995	29.953
Hönnun arkitekta	814.0	m <sup>3</sup>	1.000	814.084
Hönnun verkfræðinga	814.0	m <sup>3</sup>	366	297.998
Eftirlit ráðgjafa	215.6	m <sup>2</sup>	2.819	607.876
Yfirstjórn verkkaupa	215.6	m <sup>2</sup>	3.021	651.296
Fjármagnskostnaður	1.0	%	1.628.441	1.628.441
<b>Samtals:</b>				<b>37.816.028</b>

Byggingarhluti	Magn	Eining	Einingarverð (kr.)	Samtals (kr.)
<b>Séreignarlíkan - hús</b>				
Timburgrind innveggja	178.9	m <sup>2</sup>	3.535	632.449
Innihurðir	9.0	stk	90.717	816.472
Innihurðir	1.0	stk	108.307	108.296
Klæðning timburgrindar og einangrun	145.2	m <sup>2</sup>	8.625	1.252.050
Klæðning timburgrindar og einangrun	16.1	m <sup>2</sup>	37.425	603.672
Gólfklæðning - steipt gólf	31.7	m <sup>2</sup>	22.103	701.549
Gólfklæðning - steipt gólf	127.0	m <sup>2</sup>	14.020	1.779.919
Þakloftaklæðning - klæðning timburþaks	173.8	m <sup>2</sup>	8.432	1.465.355
Eldhúsvaskar	1.0	stk	107.548	107.548
Ræstivaskar	1.0	stk	68.813	68.813
Handlaugar	2.0	stk	52.866	105.731
Baðkór	1.0	stk	199.394	199.394
Sturtuböð	1.0	stk	331.984	331.984
Vatnssalerni	2.0	stk	71.286	142.572
Gólfniðurföll	3.0	stk	13.931	41.792
Raflagnir, ljósa- og tenglastaðir	169.0	stk	18.487	3.124.337
Dyrasími, innistöðvar	1.0	stk	120.817	120.817
Fataskápar	9.0	m	115.411	1.038.695
Eldhúsinnréttingar	6.0	m	78.323	469.938
Eldhúsinnréttingar	3.0	m	48.295	144.884
Eldavélar	1.0	stk	243.362	243.362
Fjármagnskostnaður	1.0	%	506.236	506.236
<b>Samtals:</b>				<b>14.005.865</b>
<b>Séreignarlíkan - bílskúr</b>				
Gólfklæðning - steipt gólf	44.7	m <sup>2</sup>	7.885	352.477
Klæðning timburlofta	44.7	m <sup>2</sup>	8.432	376.929
Gólfniðurföll	2.0	stk	23.078	46.157
Raflagnir, ljósa- og tenglastaðir	7.0	stk	18.487	129.226
Fjármagnskostnaður	1.0	%	40.715	40.715
<b>Samtals:</b>				<b>945.504</b>
<b>Heildarendurstofnverð:</b>				<b>52.767.397</b>

Byggingarkostnaður er því rúmlega 235.000 kr. á fermetra. Eftir að endurstofnverð á viðkomandi húsi hefur verið reiknað er hægt að afskrifa það, út frá aldri og viðhaldseinkunn. Þannig er afskrifað endurstofnverð (AEST) ákvarðað fyrir hús í kostnaðarmati. Loks er bruna-bótamat ákvarðað, en það er gert með því að bæta við kostnaði við hreinsun brunarústa (áætlað sem 10% af ESTi) við AESTið.

## 4 Vélmat

Matsaðferð vélmats er kostnaðarmat byggt á samanburði við viðmiðunarahús. Uppruni matsins er frá 1977 og voru viðmiðunarahúsin kostnaðarmetin af Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins og Hagstofu Íslands. Í dag eru öll viðmiðunarahúsin 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, frárennslislagnir, neysluvatnslagnir, hitalögn, rafloagn, 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.

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, en framreiknað milli mánaða með byggingarvísitölu Hagstofunnar.

### 4.1 Fjölbýlishúsamódel

Viðmiðunarfjölbýlishúsið er eitt endastigahús af þremur í fjögurra hæða íbúðablokk. Í stigahúsi þessu eru 10 íbúðir: þrjár 2ja herbergja, þrjár 3ja herbergja og fjórar 4ra herbergja. Flatarmál hússins er 240 m<sup>2</sup> og rúmmálið 2.844 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 2013.

#### 4.1.1 Undirbygging

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

<i>Gröftur og fyllingar</i>	Grafið er fyrir undirstöðum hússins niður á mól eða klöpp, minnst 50 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.
<i>Sökklar</i>	Sökkulveggir og botnplata eru steipt úr C25. Platan er ójárnbent og í veggjum eru aðeins samfelld langjárn efst og neðst (Ks 40), auk tengijárna. Öll mótavinna er hefðbundin (byggingartimbur og mótavír). Undir gólfplötu er lagður 0,2 mm plastdúkur og á hann 50 mm einangrunarplast ( $22 \text{ kg/m}^3$ ).
<i>Lagnir í grunn</i>	Allar frárennislagnir eru PVC plastpípur. Brunnar (2 stk) eru úr forsteiptum hringjum og keilum, með steiptum lokum. Frárennislíkerfið er tvöfalt. Annars vegar er þökkuð holræsalögn, og hins vegar hálfþökkuð regnvatns- og jarðvatnslögn. Vatnslögn er úr plasti (PEH).

Magn er fermetrar stærstu hæðar.

Verð á fermetra stærstu hæðar:  $42.210 \text{ kr/m}^2$ .

#### 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:  $13.094 \text{ kr/m}^2$ .

##### Innveggir

Kostnaður við gerð innveggja í vísitöluhúsinu kemur undir þennan lið, þ.e. steiptir innveggir, hlaðnir innveggir og timburveggir. Steiptir innveggir (C25) eru ójárnbentir 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:  $8.429 \text{ kr/m}^2$ .

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 4.981 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.

Magnatala er heildarflatarmál hæða og svala að frádraginni neðstu hæð.

Verð á fermetra gólfa og svala: 10.714 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: 321.249 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: 37.195 kr/m<sup>2</sup>.

### **Gluggar**

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

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

Verð á fermetra sameignargólfa: 23.013 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignargólfa: 9.597 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: 258.395 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: 511.509 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: 4.507 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: 13.265 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignargólfplatar: 22.689 kr/m<sup>2</sup>.

#### Frágangur gólfa

Í liðnum fellst allur kostnaður við fullnaðarfrágang gólfa, þar með talinn kostnaður við hreinsun, flögn, málun, dúka- og teppalögn. Lagt er 4 cm ílag af múrblöndu í öll gólf. Lineoleum (B-þykkt) gólfdukur er á flestum herbergjum hveggjar íbúðar. Í eldhúsum, þvottahúsum og böðum er gert ráð fyrir plastdúk (vinyl). Beykilistar eru notaðir þar sem linoleum er á gólfum, en

plastlistar þar sem um vinylgólfduki er að ræða. Á stofum eru ullarteppi og er miðað við notkun undirleggs. Venjulegt (ekki vatnshelt) lím er notað við límingu plastdúks. Plastgólflistar eru 5 cm breiðir. Gólflistar eru límdir með jötungripi. Blettaspartlað er undir linoleum og plastdúk. Gólf í sameign eru hreinsuð, grunuð og máluð eina yfirferð.

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 7.919 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignargólfplatar: 20.463 kr/m<sup>2</sup>.

### **Frágangur stiga og stigapalla**

Líðurinn 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 nylontoppum, 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: 800.325 kr/stk.

### **Frágangur lofta**

Þessi líður spannar allan kostnað við frágang lofta í byggingunni, þ.e. kostnað við múrverk og málun. Öll loft eru röppuð, slétthúðuð og fínhúðuð. Loftin eru grunuð og tvímáluð með plastmálningu.

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 9.317 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignargólfplatar: 9.252 kr/m<sup>2</sup>.

#### **4.1.4 Innréttingar**

##### **Fastar innréttingar**

Þessum líð 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: 113.479 kr/lm.

Verð á lengdarmetra innréttinga í séreign: 134.827 kr/lm.

##### **Innihurðir**

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

Verð á hverja innihurð í sameign: 63.987 kr/stk.

Verð á hverja innihurð í séreign: 100.026 kr/stk.

## Sérstigir

Léttir einfaldir stigir milli hæða.

Verð á hvern sérstiga: 765.586 kr/stk.

## Gufubað

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

Verð á hvert gufubað: 672.167 kr/stk.

## Arinn

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

Verð á hvern arinn : 484.836 kr/stk.

## Lyfta

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

Verð lyftu fyrir hverja hæð: 3.207.185 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 botnlöki. Baðkór eru úr stáli, hvítemaleruðu. Stærð er ca.  $70 \times 168$  cm. Baðkór eru innmúruð og standa á fótum. Botnstykki baðkars eru með lyftitappa. Eldhúsvaskar eru einfaldir með áföstu stálbörði. Vaskar eru úr ryðfríu stáli. Skolvaskar í þvottahúsum eru úr plasti með botnventli, tappa og keðju. Öll tilheyrandi blöndunartæki eru algeng gerð.

Verð á hverja aftöppunareiningu: 45.810 kr/einingu.

#### Frárennslislagnir

Hér er talinn allur kostnaður við lögna 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: 191 kr/ $\text{m}^3$ .

## Neysluvatnslagnir

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

Magn er rúmmetrar húss.

Verð á hvern rúmmetra: 555 kr/m<sup>3</sup>.

## Hitalögn

Til þessa liðar telst allur kostnaður við hitaveitulögn frá stofnhana til og með frárennslispípu. 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: 2.735 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 3.574 kr/m<sup>2</sup>.

## Raflögn

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

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 9.180 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 7.855 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 sorpredda með sorplúgu á hverri hæð er í stigaganginum.

Verð á hverja íbúð (sameign): 65.593 kr/íbúð.

Verð á hverja íbúð (séreign): 20.713 kr/íbúð.

### 4.1.6 Ytri frágangur

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

#### 4.1.7 Ýmiss kostnaður

Til þessa liðar er skráður allur kostnaður sem ekki er hægt að telja beint til liðanna hér að framan. Opinberum gjöldum er sleppt. Innifalið í þessum lið eru: Vinna við verkstjórn (1.800 klst.), vinna verkamanna (473 klst.) og vinna húsmiða (293 mæliein), akstur sendibíla, akstur fólksbifreiða, vinnuskúr (30 m<sup>2</sup>), verkfærageymsla (15 m<sup>2</sup>), verkfæri skv. sérstakri at-hugun, 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 opinber gjöld skv. sérstökum útreikningi (gatnagerðargjald, byggingarleyfisgjald, skipulagsgjald, heimæðargjald hitaveitu, heimtaugar-gjald rafmagns, iðgjald af brunatryggingu húss í smíðum og gjald fyrir vatns- og skolplögn að lóð).

Magn er heildarrúmmetrar húss.

Verð á hvern rúmmetra: 10.448 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 veðleyfa.

#### 4.1.9 Viðmiðunarlíkan fyrir fjölbýlishús í vélmati

Í 10. 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 2012 og hversu mikil breyting hefur orðið. Fjármagnskostnaður er ekki tekinn með í töflunni.

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

Byggingarhluti	Heild	Efni	Heild	Efni	Hækkun
	2012 (kr.)	2012 (kr.)	2013 (kr.)	2013 (kr.)	heild (%)
<b>Undirbygging</b>	9.659.475	4.669.225	9.898.349	4.511.390	2,5
<b>Yfirbygging</b>					
Útveggir	10.192.379	5.776.250	9.972.492	5.302.040	-2,2
Innveggir	11.745.787	6.358.693	11.783.798	6.108.860	0,3
Gólfplötur	8.269.314	4.762.174	8.135.069	4.425.730	-1,6
Stigar	1.007.121	442.689	963.746	372.620	-4,3
Þak	8.950.665	5.535.643	9.321.063	5.713.402	4,1
Gluggar	10.701.756	5.992.687	11.718.683	6.806.883	9,5
Útihurðir	3.044.551	1.446.499	3.100.734	1.434.119	1,8
Bílskúrshurðir*	2.873.936	1.921.201	3.069.056	2.075.457	6,8
<b>Frágangur ytri byggingar</b>					
Frágangur veggja úti	3.296.671	1.057.005	3.432.689	1.100.762	4,1
Frágangur veggja inni	19.591.753	8.344.037	19.744.477	8.035.395	0,8
Frágangur gólfa	12.689.449	7.959.411	17.024.889	12.128.088	34,2
Frágangur stiga	2.095.330	615.486	2.400.976	858.141	14,6
Frágangur lofta	8.072.579	5.195.977	9.014.108	6.018.718	11,7
<b>Innréttingar</b>					
Fastar innréttingar	13.747.522	12.180.733	14.184.895	12.550.777	3,2
Innihurðir	7.139.844	5.861.188	6.825.315	5.491.710	-4,4
Sérstigar*	711.369	415.146	765.586	456.705	7,6
Gufubað*	727.630	641.199	672.167	582.021	-7,6
Arim*	502.368	220.095	484.836	188.545	-3,5
Lyfta*	12.601.689	11.295.606	12.828.738	11.499.123	1,8
<b>Útbúnaður</b>					
Hreinlætisbúnaður	5.438.617	4.982.398	5.863.654	5.387.671	7,8
Frárennslislagnir	500.192	238.095	539.852	266.400	7,9
Neysluvatnslagnir	1.545.243	984.484	1.569.536	984.484	1,6
Hitalögn	4.630.595	3.383.407	5.306.315	4.005.097	14,6
Raflögn	7.657.488	3.230.842	7.723.464	3.258.505	0,9
Sérstakur búnaður	855.715	637.891	863.060	643.366	0,9
<b>Ýmiss kostnaður</b>	26.903.407	6.613.897	29.556.891	7.213.139	9,9
<b>Samtals:</b>	<b>177.735.453</b>		<b>188.944.056</b>		<b>6,3</b>

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

## 4.2 Einbýlishúsamódel

Viðmiðunareinbýlishúsið er á einni hæð með áfastri bifreiðageymslu. Íbúðin er fjögur svefnherbergi. Tvær samlægar stofur, sjónvarpsherbergi, eldhús og bað, anddyri og forstofa. Bílskúrin rúmar tvo bíla. Þar er jafnframt geymsla, föndurherbergi, þvottahúskrókur og sorpgeymsla. Flatarmál íbúðar er 142 m<sup>2</sup> og bifreiðageymslu 60 m<sup>2</sup>. Heildarrúmmál 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 2013.

#### **4.2.1 Undirbygging**

Kostnaður við gröft, fyllingu, sökkla, botnplötu og lagnir í grunn, þ.m.t. regnvatnslagnir. Verð á fermetra stærstu hæðar: 39.782 kr/m<sup>2</sup>.

#### **4.2.2 Yfirbygging**

##### **Útveggir**

Steyptur 18 cm C25 og einangraður með 75 mm plasteinangrun. Verð á fermetra útveggja: 12.442 kr/m<sup>2</sup>.

##### **Innveggir**

Steyptir, hlaðnir og timbur innveggir. Magn er heildargólfflatarmál fyrir sameign og flatarmál einstakra séreigna. Verð á fermetra húss: 11.449 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 frádreginni neðstu hæð. Verð á fermetra gólfa og svala - neðsta hæð: 10.714 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 321.249 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: 31.483 kr/m<sup>2</sup>.

## Gluggar

Furugluggar með tvöföldu verksmiðjugleri.

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 5.365 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 12.847 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: 412.251 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: 511.509 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: 4.773 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: 8.384 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 23.707 kr/m<sup>2</sup>.

#### Frágangur gólfa

Lögð er 5 cm múrílög 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: 3.304 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 14.115 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: 800.325 kr/stk.

### **Frágangur lofta**

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

Verð á fermetra sameignargólfflatar: 7.094 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignagólfflatar: 8.993 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: 42.633 kr/m.

Verð á lengdarmetra innréttinga í séreign: 145.539 kr/m.

### **Innihurðir**

Hurðir með eikarspæni.

Verð á hverja innihurð: 45.359 kr/stk.

### **Sérstigir**

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

Magn er fjöldi sérstiga.

Verð á hvern sérstiga: 765.586 kr/stk.

### **Gufubað**

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

Magn er fjöldi gufubaða.

Verð á hvert gufubað: 672.167 kr/stk.

### **Arinn**

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

Magn er fjöldi arna.

Verð á hvern arinn: 484.836 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: 320.7185 kr/hæð.

## **4.2.5 Útbúnaður**

### **Hreinlætistæki**

Hreinlætistæki og fylgihlutir þeirra, ásamt vinnu við tengingu.

Verð á hverja aftöppunareiningu: 41.525 kr/einingu.

### **Frárennslislagnir**

Hér er talinn allur kostnaður við lögn frárennsliskerfis hússins frá botnplötu að tækjum.

Magn er rúmmetrar húss.

Verð á hvern rúmmetra: 44 kr/m<sup>3</sup>.

### **Neysluvatnslagnir**

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

Magnatala er rúmmetrar húss.

Verð á hvern rúmmetra: 327 kr/m<sup>3</sup>.

### **Hitalögn**

Kostnaður við hitalögn, frá stofnhana til og með frárennslispípu.

Verð á fermetra heildargólfplatar: 917 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 8.249 kr/m<sup>2</sup>.

### **Raflögn**

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

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 6.291 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 8.900 kr/m<sup>2</sup>.

### **Sérstakur búnaður**

Sjónvarpsloftnetskerfi og bjöllumkerfi.

Verð á hverja íbúð: 183.398 kr/íbúð.

#### 4.2.6 Ytri frágangur

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

#### 4.2.7 Ýmiss kostnaður

Allur kostnaður sem ekki er hægt að telja beint til liðanna hér að framan. Opinberum gjöldum er sleppt Innifalið í þessum lið er: Vinna verkstjóra (300 klst.), vinna verkamanna (206 klst.), vinna húsasmiða (56 mæliein.), akstur sendibíla, akstur fólksbílfreiða, 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>) og teikningar.

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

Magn er heildarrúmmetrar húss.

Verð á hvern rúmmetra: 12.634 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 11. 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 2012 og hversu mikil breyting hefur orðið. Fjármagnskostnaður er ekki tekinn með í töflunni.

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

Byggingarhluti	Heild 2012 (kr.)	Efni 2012 (kr.)	Heild 2013 (kr.)	Efni 2013 (kr.)	Hækkun heild (%)
<b>Undirbygging</b>	7.716.081	3.542.439	8.035.969	3.466.416	4,1
<b>Yfirbygging</b>					
Útveggir	2.988.332	1.693.555	2.923.863	1.554.520	-2,2
Innveggir	1.866.324	1.052.851	1.625.826	771.385	-12,9
Gólfplötur*	8.269.314	4.762.174	8.135.069	4.425.730	-1,6
Stigar*	1.007.121	442.689	963.746	372.620	-4,3
Þak	6.435.675	4.031.922	6.677.552	4.147.979	3,8
Gluggar	1.920.173	1.156.599	2.146.162	1.349.716	11,8
Útihurðir	2.568.592	1.528.537	2.679.633	1.594.961	4,3
Bílskúrshurðir*	2.873.936	1.921.201	3.069.056	2.075.457	6,8
<b>Frágangur ytri byggingar</b>					
Frágangur veggja úti	1.077.285	345.407	1.121.733	359.706	4,1
Frágangur veggja inni	4.077.762	1.905.583	3.869.447	1.582.973	-5,1
Frágangur gólfa	2.281.373	1.320.220	2.202.582	1.201.338	-3,5
Frágangur stiga	2.095.330	615.486	2.400.976	858.141	14,6
Frágangur lofta	1.438.176	764.402	1.702.630	1.000.671	18,4
<b>Innréttingar</b>					
Fastar innréttingar	2.065.786	1.808.178	2.131.638	1.862.959	3,2
Innihurðir	476.458	395.572	453.586	369.224	-4,8
Sérstigar*	711.369	415.146	765.586	456.705	7,6
Gufubað*	727.630	641.199	672.167	582.021	-7,6
Arinn*	502.368	220.095	484.836	188.545	-3,5
Lyfta*	12.601.689	11.295.606	12.828.738	11.499.123	1,8
<b>Útbúnaður</b>					
Hreinlætisút búnaður	621.163	563.741	664.406	604.397	7,0
Frárennslislagnir	25.190	12.227	27.205	13.680	8,0
Neysluvatnslagnir	197.950	114.268	201.575	114.268	1,8
Hitalögn	1.613.441	1.207.876	1.851.539	1.428.405	14,8
Raflögn	1.627.196	686.545	1.641.216	692.424	0,9
Sérstakur búnaður	181.837	135.550	183.398	136.714	0,9
<b>Ymiss kostnaður</b>	6.878.491	2.070.790	7.795.469	2.585.788	13,3
<b>Samtals:</b>	<b>46.057.286</b>		<b>47.935.429</b>		<b>4,1</b>

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

### 4.3 Bílskúramódel

Viðmiðunarbílskúrin er bílskúralengja með sex einingum. Flatarmál bifreiðargeymslu 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 2013.

### 4.3.1 Undirbygging

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

Magntala er flatarmál grunnflatar.

Efnisliðir eru 39%.

Líftími er áætlaður 100 ár.

Verð á fermetra grunnflatar: 30.696 kr/m<sup>2</sup>.

### 4.3.2 Yfirbygging

#### Útveggir

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

Magntala er flatarmál útveggja.

Efnisliðir eru 53%.

Líftími er áætlaður 100 ár.

Verð á fermetra útveggja: 12.099 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: 5.905 kr/m<sup>2</sup>.

#### Þak

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

Magntala er flatarmál grunnflatar.

Efnisliðir eru 55%.

Líftími er áætlaður 100 ár.

Verð á fermetra þaks: (Líkan 1) 12.242 kr/m<sup>2</sup>.

#### Gluggar

Karmar og opnanleg fög eru úr húsburri furu, fúavarinni. Gluggakarmar eru steypptir í útveggi. Allt gler er 1. flokks A gler. Öll opnanleg fög eru topphengd á koparlamir. Einnig eru viðurkennd stormjárn og viðurkenndar gluggakrækjur þ.e. krómhúðaðar. Gluggakarmar eru málaðir

að innan, en fúavarnarefni borið á þá að utan.

Magntala er fjöldi skúra.

Efnisliðir eru 55%.

Líftími er áætlaður 30 ár.

Verð á hvern skúr: 106.849 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): 511.509 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): 235.636 kr/stk.

### **4.3.3 Frágangur ytri byggingar**

#### **Frágangur veggja og þaks úti**

Veggir og þak eru grófmúruð. Veggir eru málaðir með tveimur umferðum af útiplastmálningu.

Magntala er flatarmál útveggja.

Efnisliðir eru 32%.

Líftími er áætlaður 40 ár.

Verð á fermetra útveggjaflatar: 4.165 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: 12.612 kr/m<sup>2</sup>.

### **Frágangur gólfa**

Venjuleg gólfíögn (4 cm), máluð með tveimur umferðum af epoxy lakki.

Magntala er flatarmál grunnflatar.

Efnisliðir eru 56%.

Líftími er áætlaður 60 ár.

Verð á fermetra grunnflatar (líkan 1): 2.843 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: 11.638 kr/m<sup>2</sup>.

### **4.3.4 Útbúnaður**

#### **Frárennislagnir**

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

Magn er fjöldi bílskúra.

Efnisliðir frárennislagna og neysluvatnslagna er 51%.

Verð frárennislagna og neysluvatnslagna á hvern skúr: 189.246 kr/stk.

#### **Hitalögn**

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: 6.947 kr/m<sup>2</sup>.

#### **Raflögn**

Lagnir eru lagðar skv. rafmagnsteikningum.

Magntala er flatarmál grunnflatar.

Efnisliðir eru 57%.

Líftími er áætlaður 50 ár.

Verð á fermetra grunnflatar: 8.125 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: 70.355 kr/stk.

### **4.3.5 Ýmiss kostnaður**

Teikningar og fleira.

Magntala er brúttóflatarmál.

Efnisliðir eru 49%.

Verð á hvern rúmmeter: 23.298 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 veðleyfa.

### **4.3.7 Viðmiðunarlíkan fyrir bílskúra í vélmati**

Í 12. töflu má sjá heildarkostnað byggingarhluta í viðmiðunarlíkani fyrir bílskúra í vélmati. Hægt er að sjá bæði heildarkostnað byggingarhluta sem og efniskostnað hvers byggingarhluta. Einnig má sjá verðið eins og það var eftir endurmat 2012 og hversu mikil breyting hefur orðið. Fjármagnskostnaður er ekki tekinn með í töflunni.



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

Byggingarhluti	Heild	Efni	Heild	Efni	Hækkun
	2012	2012	2013	2013	heild
	(kr.)	(kr.)	(kr.)	(kr.)	(%)
Undirbygging	3.753.928	1.582.700	3.892.192	1.499.250	3,7
Útveggir	1.553.158	880.210	1.519.651	807.947	-2,2
Innveggir	644.874	370.613	748.816	463.229	16,1
Þak	1.579.180	923.383	1.552.273	858.246	-1,7
Gluggar	590.115	315.518	641.094	354.676	8,6
Útihurðir	1.318.364	621.751	1.413.814	687.314	7,2
Bílskúrshurðir	2.873.936	1.921.201	3.069.056	2.075.457	6,8
Frágangur veggja úti	502.361	161.071	523.088	167.739	4,1
Frágangur veggja inni	1.535.796	671.218	1.584.074	683.919	3,1
Frágangur gólfa	340.597	186.776	360.518	200.217	5,8
Frágangur lofta	1.404.995	623.311	1.475.686	661.934	5,0
Frárennslislagirnir	1.063.722	707.347	1.135.476	762.981	6,7
Hitalögn	757.726	585.044	880.889	700.726	16,3
Raflögn	1.021.428	430.960	1.030.228	434.650	0,9
Sjálfv. hurðaropnari	333.809	210.000	422.130	280.650	26,5
Ýmiss kostnaður	3.351.139	668.926	2.954.137	758.582	88,2
<b>Samtals:</b>	<b>22.625.128</b>		<b>23.203.122</b>		<b>2,6</b>

#### 4.4 Gæðastuðlun í vélmati

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

##### Þak (einbýli og fjölbýli)

- (0) 91% Þak án steyptrar plötu.
- (1) 100% Flatt steinsteypt þak, múrhúðað með pappalögn. Timburris og skúrþök klædd bárujární. Þó að séu 1-2 verksmíðjuframleidd 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 sérsníðuðum ofanljósum.
- (3) 209% Þök klædd eir. Einnig íhvolf 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 valmapök 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 plast-trefjaplötum (6 mm).
- (2) 300% Steinsteypptir veggir múrklæddir og einangraðir. Steinsteypptir útveggir, klæddir að utan með grind einangraðri með 75 mm steinull, klæddir utan með plast-trefjaplötum (6 mm), eða álplötum (2 mm). Timburveggir klæddir utan með álplötum eða álkassettum (2 mm).
- (3) 450% Steinsteypptir útveggir klæddir að utan, klæðningarkerfi úr jární/áli, einangrun 100 mm steinull. Klæðning 6-8 mm plötur (Trespa, MEG, Glasal o.s.frv.), eða vönduð áklæðning (2 mm) t.d. kassettur eða pönnur. Timburveggur með múrsteinsklæðningu.

### **Gluggar (einbýli, fjölbýli og bílskúrar)**

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

- (-) 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 veggja inni (bílskúrar)

- (0) 0% Ómúrað og ófrágengið.
- (1) 100% Múrað og málað.

### 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.

### Gólffrágangur (bílskúrar)

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

### Frágangur 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 sýruþvegin. 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)

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

### Innihurðir (einbýli og fjölbýli)

- (-) 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 „hvítemal-  
eruðu“ stáli. Venjulegir krómaðir kranar á handlaugum, og blöndunartæki  
krómuð venjuleg, með krönnum og dreifara. Litlar litaðar handlaugar koma í  
þennan flokk. Blöndunartæki af venjulegri gerð.
- (+) 128% Salerni eru fest á vegg. Glæsilegar handlaugar, óvenjulegar að lögun úr 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 kverkfílsar, 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

### Raflögn (einbýli, fjölbýli og bílskúrar)

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

## 5 Handmat

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

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

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

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

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

## 6 Niðurstöður

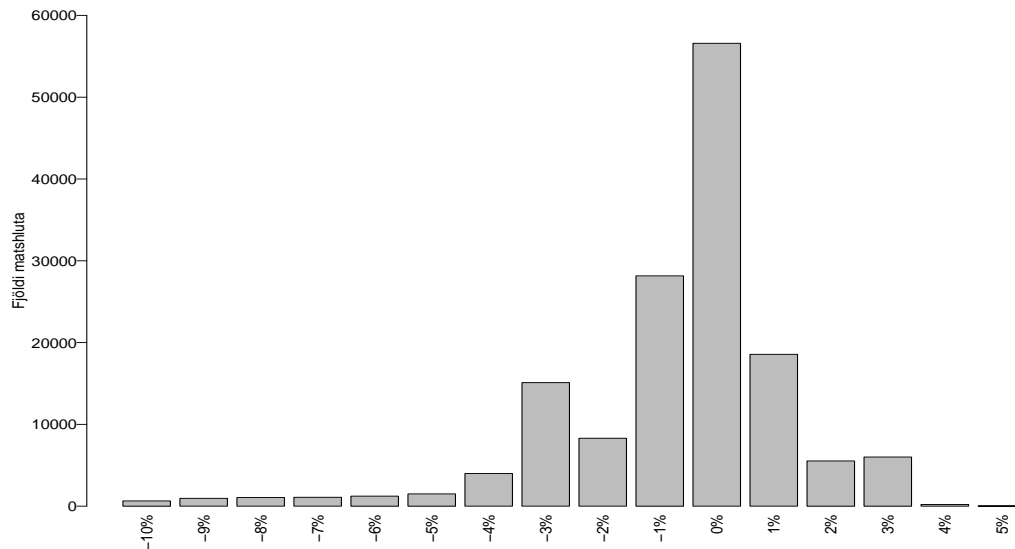
Tafla í viðauka F sýnir brunabótamat eigna allra sveitarfélaga í landinu miðað við stöðu fasteignaskrár 1. júní 2013. Heildarbrunabótamat á landinu er 6.556 milljarðar kr. eftir endurmat. Alls voru 150.191 matshlutar<sup>7</sup> endurmetnir og þar af 101.493 endurreiknaðar frá grunni með nýjum frumþáttaverðum eða um 68% matshluta. Í 13. töflu má sjá heildarbrunabótamat á landinu fyrir hverja matsaðferð fyrir sig, en byggingar í kostnaðar- og vélmati eru endurreiknaðar frá grunni á meðan handmatshús eru framreiknuð með framreiknistuðlum.

13. tafla. Niðurstöður endurmats

	Fjöldi matshluta	Fjöldi matseininga	Brunabótamat
Kostnaðarmat	30.177	86.750	2.355.390
Vélmat	71.316	108.546	2.564.126
Handmat	48.698	54.439	1.636.554
Alls	150.191	249.735	6.556.070

Allar tölur eru í milljónum króna.

Í 13. töflu sést að um 75% af heildarupphæð brunabótamats er endurreiknuð frá grunni. Brunabótamat fyrir endurreikning var byggt á frumþáttaverðum á janúarverðlagi 2012, en haldið við með framreikningi út frá byggingarvísitölu Hagstofunnar. Þann 1. júní tók við endurreiknað brunabótamat með nýjum frumþáttaverðum. Á 13. mynd má sjá breytingu á brunabótamati frá maí til júní 2013<sup>8</sup>.



13. mynd. Breyting á brunabótamati frá maí 2013 til júní 2013.

<sup>7</sup>Matshluti er mannvirki í heild eða sá hluti sem fær sér skráningatöflu.

<sup>8</sup>Byggingarvístalan var 593,9 í maí 2013 en 592,4 í júní skv. Hagstofu Íslands.



Brunabótamat lækkaði að meðaltali um 0.8%, en timburhús voru helst að lækka meðan steypt hús hækkuðu.

## 6.1 Endurstofnverð

Töflur í viðauka G og H sýna endurstofnverð (EST) og afskrifað endurstofnverð (AEST) eigna í öllum sveitarfélögum í landinu miðað við stöðu fasteignaskrár 1. júní 2013. Í 14. töflu má sjá heildar EST og AEST á landinu fyrir hverja matsaðferð fyrir sig.

**14. tafla. Niðurstöður endurmats**

	Fjöldi matshluta	Fjöldi matseininga	EST	AEST
Kostnaðarmat	36.125	101.577	2.611.606	2.254.640
Vélmat	71.578	108.881	2.784.407	2.228.026
Handmat	50.688	56.727	1.824.136	1.438.972
Alls	158.391	267.185	7.220.149	5.921.638

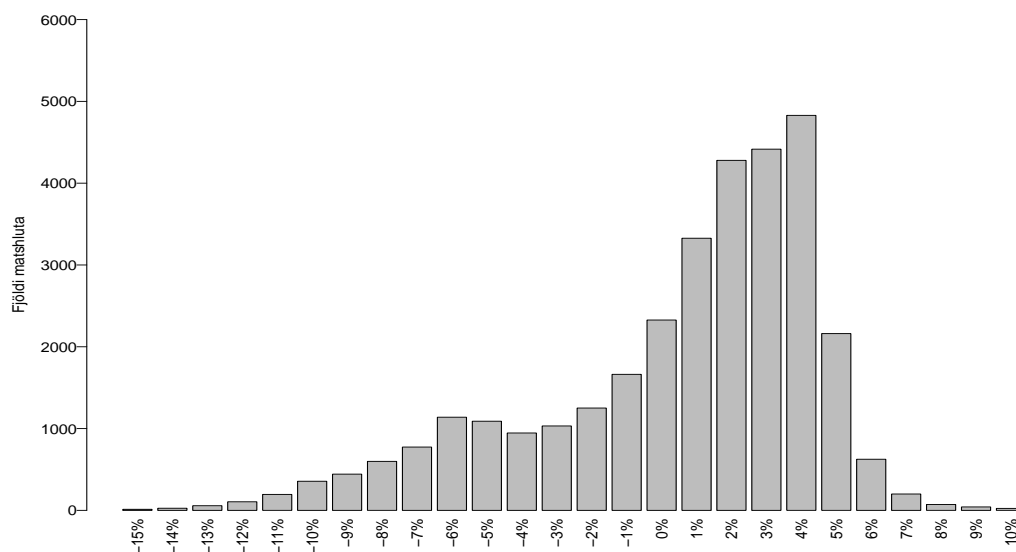
*Allar tölur eru í milljónum króna.*

Í 14. töflu sést að um 75% af heildarupphæð endurstofnverðs er endurreiknuð frá grunni.

### 6.1.1 Kostnaðarmat

Í kostnaðarmatskerfinu voru 143.400 sameignar- og séreignarlíkön endurreiknuð. Úr þessum líkönum urðu til 23.725 mismunandi einingaverð fyrir þá 140 mismunandi byggingarhluta sem eru í kerfinu. Byggingarhlutar voru að meðaltali með 169 mismunandi einingaverð, en mest urðu þau 2.500.

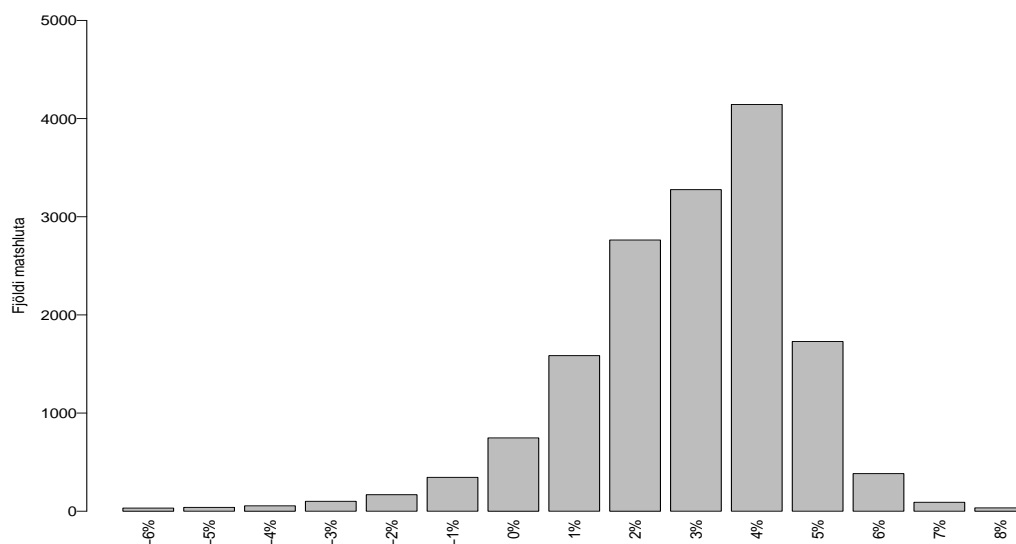
Alls voru 32.074 matshlutar, á matsstigi 7 eða 8, metnir með kostnaðarmati. Á 14. mynd má sjá hvernig endurstofnverð þessara matshluta breyttist frá janúar 2012 til janúar 2013.



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

Meðalhækkun matshluta er 0,8%. Timburhús lækka mest, sem má rekja til þess að verð á timbri hefur lækkað. Hafa þarf í huga að matshluti getur verið allt frá litlum skúr upp í stórt fjölbýlishús. Þar sem líkönin eru með mismunandi frumbætti og hlutföll efnis-, vinnu- og vélaliða er verðbreyting matshluta dreifð.

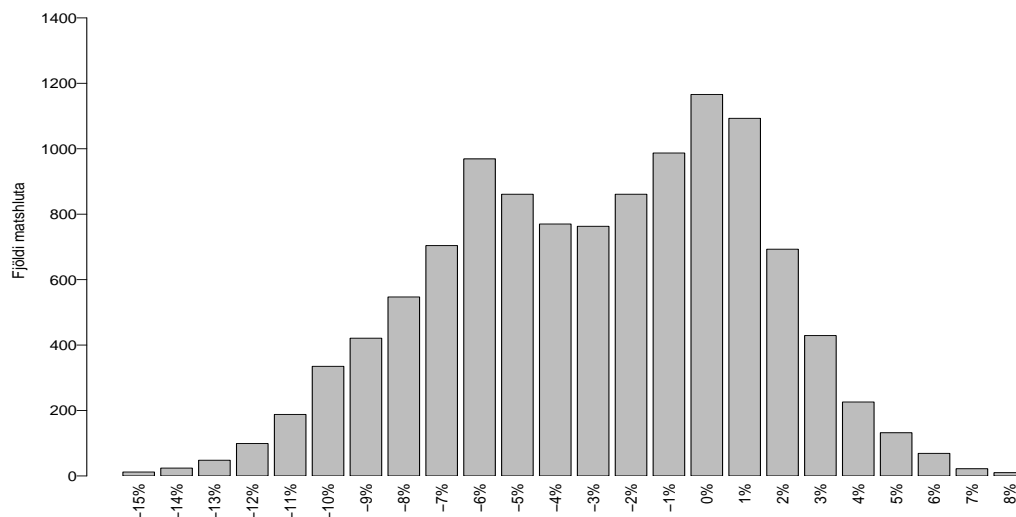
Ef við skoðum matshluta eftir efni útveggja má sjá á 15. mynd hvernig endurstofnverð matshluta með steypa útveggi breytist á milli ára.



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

Alls voru 15.565 matshlutar með steypa útveggi metnir með kostnaðarmati. Meðalhækkun þeirra var 3,4%.

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

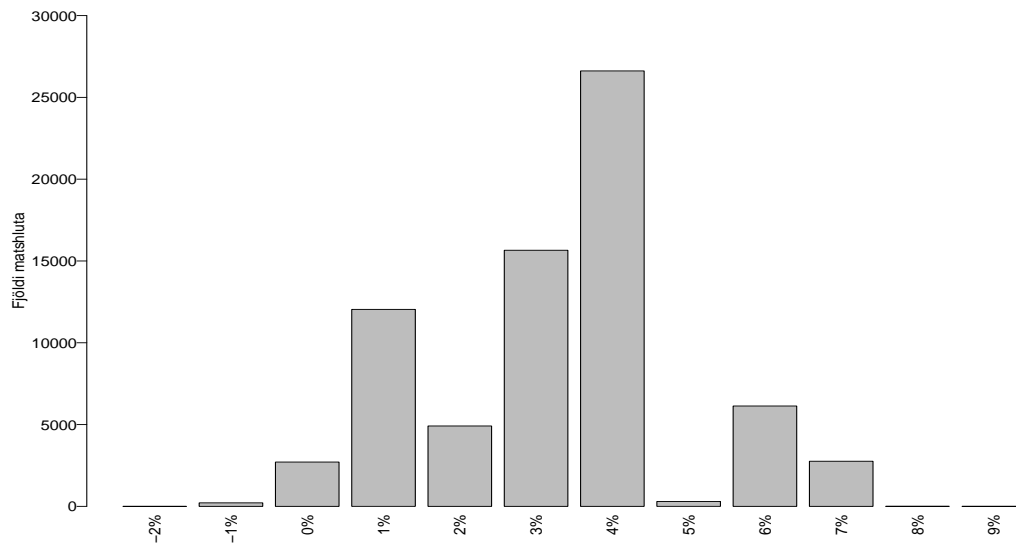


16. mynd. Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati með útveggi úr timbri og á matsstigi 7 eða 8.

Alls voru 11.476 matshlutar með útveggi úr timbri metnir með kostnaðarmati. Matshlutar með timbur útveggi lækka um 2,9% að meðaltali. Þessi lækkun er til komin vegna lækkunar á timbri á markaði. Á 15. mynd sjást tveir toppar, en möguleg skýring á því er að síðari toppurinn sé timburhús með steypa kjallara.

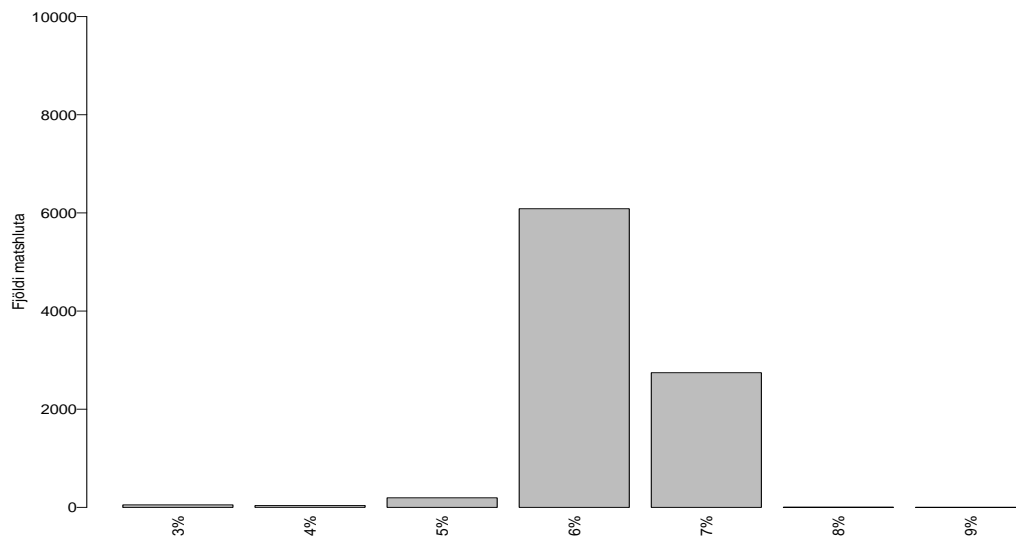
### 6.1.2 Vélmat

Alls voru 71.352 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 17. mynd má sjá hvernig endurstofnverð hjá matshlutum í vélmati breyttist frá janúar 2012 til 2013.

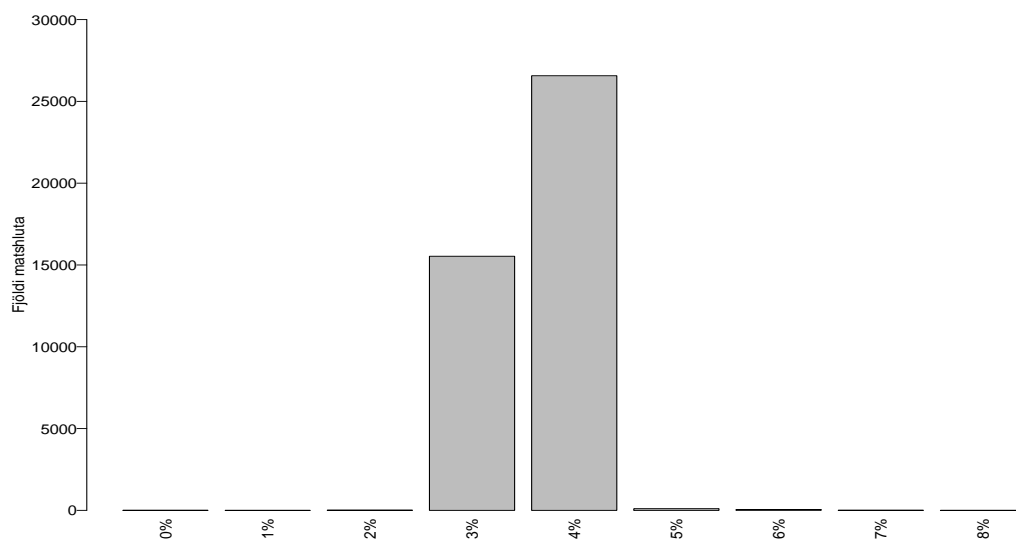


**17. mynd.** *Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í vélmati og á matsstigi 7 eða 8.*

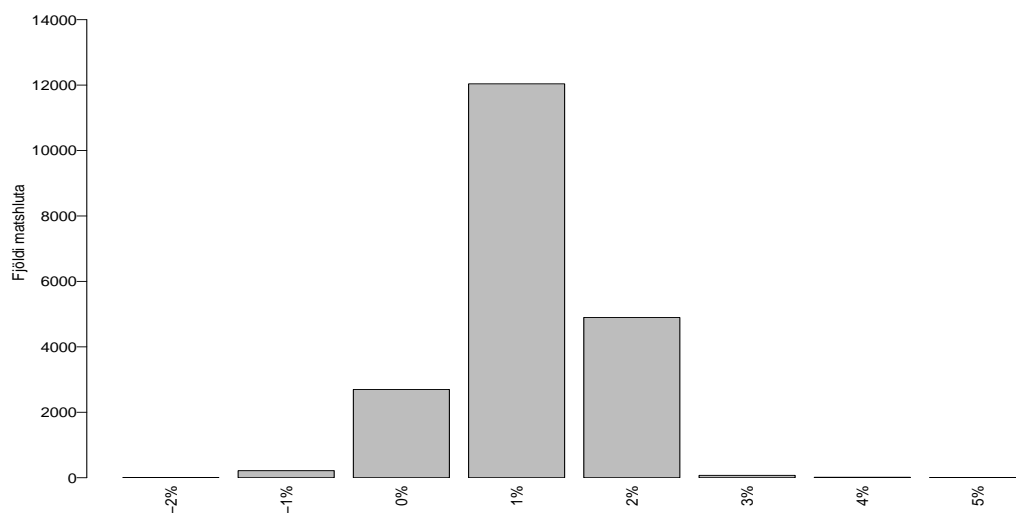
Matshlutar í vélmati hækkuðu að meðaltali um 3,2%. Á 17. mynd má sjá 3 toppa, fyrsta fyrir bílskúralíkön, næsta fyrir einbýlishúsalíkön og þriðja fyrir fjölbýlishúsalíkön. Á 18, 19 og 20. mynd má síðan sjá hvernig endurstofnverð hækkar hjá hverju líkani fyrir sig.



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



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



20. 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 9.116 talsins og hækkuðu að meðaltali um 6,3%. Einbýlishús voru alls 42.299 og hækkuðu að meðaltali um 3,6%. Loks var fjöldi bílskúra 19.937 og þeir hækkuðu að meðaltali um 1,1%.

### 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 endur-

reikna en þau eru framreiknuð árlega miðað við meðalhækkunir reiknaðra endurstofnverða. Út frá meðaltals- og summuhækkunum í kostnaðar- og vélmati var ákveðið að nota framreikni-  
stuðulinn 1.032 fyrir framreikning endurstofnverða handmatshúsa. Hækkun vísitölu Hagstofu Íslands var einmitt 3,1% á þessu tímabili. Alls voru 50.688 matshlutar framreiknaðir, en helmingur þeirra var útihús og restin sumarhús, iðnaðarhús eða verslun/skrifstofa.

## A Frumþáttarverð

Í 15. töflu má sjá alla frumþætti í kostnaðarmati. Númer vinnuliða byrjar á 1, vélaliða á 2 og efnisliða á 3.

**15. tafla.** *Frumþættir í kostnaðarmati á verðlagi í janúar 2013*

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
1100100	Útseld vinna vélstjóra með VSK (stj. jarðvinnuvéla)	klst	4.004
1100150	Útseld vinna verkamanna með VSK	klst	3.814
1100160	Útseld vinna verkamanna með 40% VSK	klst	3.348
1100200	Útseld vinna húsasmiða með VSK	klst	5.370
1100202	Útseld vinna húsasmiða með VSK með 40% VSK	klst	4.716
1100402	Útseld vinna rafvirkja með 40% VSK	klst	4.716
1100450	Útseld vinna blikksmiða með 40% VSK	klst	4.716
1100455	Útseld vinna járnsmiða á byggingarstað	klst	4.716
1100460	Útseld vinna blikksmiða 1 með 100% VSK	klst	5.370
1100461	Útseld vinna blikksmiða 2 með 100% VSK	klst	5.370
1100550	Útseld verkstæðisvinna (trésm.) með 100%VSK	klst	5.370
1100555	Útseld verkstæðisvinna járnsmiða með 100% VSK	klst	5.370
1100601	Eftirlit	heild	8.055.611
1200050	Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur 100%VSK	mæliein	1.851
1200051	Útseld mælieining húsasmiða, tréverk 100% VSK	mæliein	1.851
1200052	Útseld mæliein húsasmiða, handlang 100% VSK	mæliein	1.851
1200053	Útseld mæliein rif og hreinsun móta 100% VSK	mæliein	1.851
1200060	Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur 40%VSK	mæliein	1.626
1200061	Útseld mælieining húsasmiða, tréverk 40% VSK	mæliein	1.626
1200062	Útseld mælieining húsasmiða, handlang 40% VSK	mæliein	1.626
1200063	Útseld mælieining húsasmiða, rif og hreinsun móta	mæliein	1.626
1200100	Útseld mælieining múrara, múrverk 100% VSK	mæliein	235
1200110	Útseld mælieining múrara, múrverk 40% VSK	mæliein	205
1200112	Útseld mælieining múrara, handlang 40% VSK	mæliein	205
1200150	Útseld mælieining málara	mæliein	1.097
1200160	Útseld mælieining málara með 40% VSK	mæliein	964
1200200	Útseld mælieining pípulagningamanna 100% VSK	mæliein	988
1200210	Útseld mælieining pípulagningamanna 40% VSK	mæliein	867
1200250	Útseld mælieining rafvirkja 100% VSK	mæliein	1.385
1200260	Útseld mælieining rafvirkja 40% VSK	mæliein	1.216
1200310	Útseld mælieining veggfóðrara 40% VSK	mæliein	1.983
2000010	Ýta D7E48A, 160 hö.	klst	21.599

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
2050001	Veghefill CAT 12F/12G m/söluskatti	klst	20.444
2100502	Traktorsgröfur, vökvakn. 4x4 ca. 8 tonn	klst	10.411
2100600	Bröyt gröfur X-2	klst	10.975
2200010	Bílkraní 15 tonn	klst	14.014
2200020	Bílkraní 30 tonn	klst	33.933
2300005	Vörubifreiðar 10-13 tonn dagtaxti	klst	14.575
2300104	Dráttarbíll m. tveim flutn. vögnum 30 tonna	klst	21.981
2300201	Sendibílar dagtaxti, atv. hús	heild	424.258
2300301	Fólksbifreiðar, atv. hús	heild	608.674
2400101	Vibrokefli (dregid) 580 kg	klst	3.480
2400500	Steypudæla	klst	28.501
2800120	Leiga á byggingamótum loftamót	m <sup>2</sup>	1.266
2800130	Leiga á byggingamótum stigamót	m <sup>2</sup>	1.266
2800601	Vinnuskúr 30 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> ×mann	882
2800701	Verkfærageymsla 15 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> ×mann	392
2800751	Verkfæri sérst. athugun, atv. hús	heild	1.314.542
3005010	Byggingatimbur fura 25×100mm	m	235
3005011	Byggingatimbur fura 25×125mm	m	328
3005012	Byggingatimbur fura 25×150mm	m	343
3005029	Byggingatimbur, þakviður 50×100	m	390
3005030	Byggingatimbur fura 50×100mm	m	390
3005032	Byggingatimbur fura 50×150mm	m	509
3005034	Byggingatimbur fura 50×200mm	m	701
3006011	Húspurrt timbur fura 25×125mm	m	247
3006025	Húspurrt timbur fura 38×100mm	m	340
3006030	Húspurrt timbur fura 50×100mm	m	390
3006032	Húspurrt timbur fura 50×150mm	m	560
3006125	Húspurrt timbur hefluð fura 21×45mm	m	100
3006136	Húspurrt timbur hefluð fura 34×45mm	m	140
3006137	Húspurrt timbur hefluð fura 34×70mm	m	219
3006138	Húspurrt timbur hefluð fura 34×95mm	m	310
3006145	Húspurrt timbur hefluð fura 45×45mm	m	184
3006146	Húspurrt timbur hefluð fura 45×70mm	m	257
3006147	Húspurrt timbur hefluð fura 45×95mm	m	373
3006149	Húspurrt timbur hefluð fura 45×120mm (2×5)	m	471
3006210	Fúavarið timbur A-vörn, hefluð fura 22×95mm	m	194
3006216	Fúavarið timbur A-vörn, hefluð fura 34×95mm	m	284
3006220	Fúavarið timbur A-vörn, hefluð fura 95×95mm	m	730
3007030	Smíðaviður fura 50×100mm	m	731



Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3007031	Smíðaviður fura 50×125mm	m	914
3007032	Smíðaviður fura 50×150mm	m	1.097
3007041	Smíðaviður fura 63×125mm	m	770
3007051	Smíðaviður fura 75×125mm	m	922
3008010	Smíðaviður þurrkaður Oregon Pine 50×125mm	m	2.217
3008015	Smíðaviður þurrkaður Oregon Pine 63×125mm	m	2.793
3008022	Smíðaviður þurrkaður Oregon Pine 75×150mm	m	4.154
3008040	Smíðaviður þurrkaður Oregon Pine	fet <sup>3</sup>	10.043
3008190	Spónn, beyki	m <sup>2</sup>	957
3008290	Spónn, eik	m <sup>2</sup>	957
3010013	Límtrébitar 65×200mm	m	5.223
3010031	Límtrébitar 90×300mm	m	9.697
3010048	Límtrébitar 115×200mm	m	7.909
3010093	Límtrébitar 140×500mm	m	22.941
3015004	Venjulegar spónaplötur, þykkt 10mm	m <sup>2</sup>	832
3015006	Venjulegar spónaplötur, þykkt 12mm	m <sup>2</sup>	883
3015008	Venjulegar spónaplötur, þykkt 16mm	m <sup>2</sup>	1.061
3015016	Venjulegar spónaplötur, þykkt 22mm	m <sup>2</sup>	1.559
3015106	Rakaþolnar spónaplötur, þykkt 12mm	m <sup>2</sup>	1.559
3015108	Rakaþolnar spónaplötur, þykkt 16mm	m <sup>2</sup>	2.075
3015114	Rakaþolnar spónaplötur, þykkt 22mm	m <sup>2</sup>	2.831
3015222	Eldtefjandi spónaplötur, A efni Fl-1, 12mm	m <sup>2</sup>	3.341
3015411	Spónalagðar spónaplötur eik	m <sup>2</sup>	4.100
3015510	Nótaðar spónaplötur 12mm, 60×253cm	m <sup>2</sup>	1.173
3015512	Nótaðar spónaplötur 16mm, 60×253cm	m <sup>2</sup>	1.708
3015516	Nótaðar spónaplötur, rakaþolnar, 12mm, 60×253cm	m <sup>2</sup>	1.674
3015518	Nótaðar spónaplötur, rakaþolnar, 16mm, 60×253cm	m <sup>2</sup>	2.535
3016109	Sléttur vatnsþolinn birkikrossviður þykkt 9,0mm	m <sup>2</sup>	2.309
3016410	Rásaður vatnsþ. krossviður Oregon Pine þykkt 9mm	m <sup>2</sup>	3.433
3016412	Rásaður vatnsþ. krossviður Oregon Pine þykkt 12 m	m <sup>2</sup>	7.910
3017006	Tréexplötur, þykkt 12mm	m <sup>2</sup>	1.059
3017007	Tréexplötur, þykkt 12mm, tjörusoðið	m <sup>2</sup>	1.176
3017121	Harðtexplötur - MDF 12mm	m <sup>2</sup>	1.762
3017151	Harðtex nótaðar loftaplötur, 11mm, 60×120cm	m <sup>2</sup>	4.730
3017156	Harðtex nótaðar loftaplötur Antik hvít, 11mm, 60×120cm	m <sup>2</sup>	4.730
3017201	Hálmsementsplötur 25mm, Heraklith 50×200	m <sup>2</sup>	3.190
3017303	Gipsplötur, þykkt 13mm	m <sup>2</sup>	697
3017510	Harðplastplötur	m <sup>2</sup>	3.077
3017610	Herakustikplötur, þykkt 25mm, stærð 50×100	m <sup>2</sup>	3.767

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3020105	Spónlagðar eikarþiljur, B=22,5cm	m <sup>2</sup>	3.847
3020122	Spónlagðar eikarþiljur, 21 x 250	m <sup>2</sup>	3.847
3020235	Parket beyki natur., spónlagt	m <sup>2</sup>	6.641
3020305	Gólfborð fura, 20 mm	m <sup>2</sup>	4.263
3040105	Gluggagrindur fura	m	807
3040115	Gluggakarmar fura ÍST - 20, 58×115mm	m	1.304
3040130	Gluggapóstar ÍST - 20, 68×105mm	m	1.443
3040145	Glerlistar fura 20×30mm	m	487
3040146	Glerlistar fura 17×17mm	m	314
3040550	Þakgluggi Velux GL-N9 55×78cm	stk	66.390
3040590	Reykgluggar m/umgj. og opnunarýlinder	stk	216.180
3042005	Gluggalamir messing, 4 gluggahorn	sett	3.090
3042020	Gluggalamir f/gluggagrindur ísl. hornalamir	par	3.090
3042110	Stormjárn ASSA krómað stál, algeng gerð	stk	3.790
3045000	Einfalt gler, þykkt 5mm	m <sup>2</sup>	6.426
3045903	Gler tvöfalt, opnanleg fög 84×75cm	stk	11.982
3045920	Gler tvöfalt, fastar rúður 113×112cm	stk	24.072
3050028	Spónlagðar innihurðir, 90cm, harðviðarkarm læsanl.	stk	118.573
3050032	Innihurðaspjöld með úrtaki Harðtex B=800	stk	15.090
3050036	Innihurðaspjöld með úrtaki spónl beyki B=800mm	stk	25.263
3050040	Innihurðir karmur fura, 120mm	sett	9.190
3050041	Innihurðir karmur spónlagður, 95mm	sett	13.785
3050045	Þröskuldar fyrir innihurðir harðviður lakkaður	stk	2.882
3050049	Sóplistar harðviður 0,6-1m 14×18 mm	stk	690
3050066	Karmlistar úr furu 6,5cm breiðir	m	467
3075102	Steinull, léttull, þykkt 75 mm 22kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	713
3075103	Steinull, léttull, þykkt 100 mm 22kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	951
3075104	Steinull, léttull, þykkt 125 mm 22kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1.189
3075105	Steinull, ísl. þykkt 150mm, 23kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1.447
3075110	Steinull, þykkt 50mm, 33kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	524
3075111	Steinull, þéttullarplötur 75 mm, 30kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	744
3075112	Steinull, þykkt 100mm, 33kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1.122
3075113	Steinull, þéttullarplötur 125 mm, 30kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1.287
3075114	Steinull, þéttullarplötur 150 mm, 30kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1.676
3075120	Steinull, þakull, 180 mm, 30 kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1.695
3075160	Steinull, plata 100, 25 mm, 100 kg/m <sup>3</sup> , 60 x 90 cm	m <sup>2</sup>	438
3075161	Steinull, plata 100, 50 mm, 100 kg/m <sup>3</sup> , 60 x 90 cm	m <sup>2</sup>	877
3075180	Steinull vindplata 25 mm, 70 kg/m <sup>3</sup> , 56 x 120 cm	m <sup>2</sup>	674
3075210	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m <sup>3</sup> , þykkt 25mm	m <sup>2</sup>	524

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3075211	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m <sup>3</sup> , þykkt 50mm	m <sup>2</sup>	988
3075212	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m <sup>3</sup> , þykkt 63mm	m <sup>2</sup>	1.245
3075213	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m <sup>3</sup> , þykkt 75mm	m <sup>2</sup>	1.466
3075214	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m <sup>3</sup> , þykkt 100mm	m <sup>2</sup>	1.944
3075220	Einangrunarplast 25 kg/m <sup>3</sup> , þykkt 50mm	m <sup>2</sup>	1.024
3075221	Einangrunarplast 25 kg/m <sup>3</sup> , þykkt 75mm	m <sup>2</sup>	1.530
3077005	Þakpappi B=1m,L=20m,10-20 pam, (B-þykkt ísl)	rúlla	11.990
3077006	Þakpappi br. 1,25 m ísl.	rúlla	11.990
3077020	Veggpappi ÍSL br 1,25 m	m <sup>2</sup>	310
3077106	Byggingaplast þ=0,20mm 2 x 50m	m <sup>2</sup>	209
3077110	Þolplast 0,20 mm	m <sup>2</sup>	209
3077502	Parket undirlegg, svampur 3mm	m <sup>2</sup>	438
3080125	Saumur, svartur m/haus, 2 1/2	kg	378
3080126	Saumur, svartur m/haus, 3	kg	360
3080145	Pappasaumur, galv.	kg	1.040
3080148	Þaksaumur, galv., ríflaður 2,5 kg/pk	pakki	2.995
3080230	Tréskrúfur, stál, flatur undirsink haus 5×70	stk	6
3080236	Tréskrúfur stál, flatur undirs. haus 6×70mm	stk	10
3080239	Tréskrúfur stál, flatur undirs. haus 6×100mm	stk	12
3080250	Tréskrúfur kopar 4×30mm	stk	14
3080252	Tréskrúfur kopar 4×40mm	stk	17
3080292	Skrúfur kopar, kúptur haus, 3,5×40mm, 200stk/pk	pakki	1.995
3080315	Borðboltar Galvclass 3,6 - 4,6 M12×200mm, ró/s	stk	245
3080322	Múrboltar jafnbola galv. með ró 8×90mm	stk	145
3080324	Múrboltar jafnbola galv. með ró 10×110mm	stk	175
3080326	Múrboltar jafnbola galv. með ró 12×100mm	stk	395
3080330	Múrboltar, 10×165 mm, galv.	stk	349
3080344	Stálboltar galv. class 8,8 10×50mm ró/2skinn	stk	264
3080353	Stálboltar galv. class 8,8 12×150mm ró/2skinn	stk	463
3080360	Galvborðboltar 12mm (1/2) L=300 mm	stk	495
3080415	Einangrunarfestingar, plastdyflur, 10×90 mm	stk	65
3080416	Einangrunarfestingar, plastdyflur, 1×110 mm	stk	74
3080515	BMF Bjálkaskór U-51×105mm	stk	529
3080516	Bjálkaskór 51x195 mm	stk	829
3080520	BMF vinklar 90 gráður L=90×90m, með styrkingu	stk	245
3080525	BMF vinklar 40390 B=40 P=3,0 L=93x93mm	stk	145
3080526	BMF vinklar 90265 B=90 P=2,0 L=67x67mm	stk	245
3080536	BMF múranker 600	stk	1650
3080541	BMF vindbönd 40×2,0mm 50m í rúllu	rúlla	25.990

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3080555	BMF gataplötur 140×200×1,5 mm	stk	524
3080591	BMF kambsaumur 31/40mm	stk	5
3080593	BMF kambsaumur 40/60 mm	stk	8
3080621	Mótavír, venjulegur 4mm	kg	621
3080631	Girði 25mm	kg	595
3082450	Gluggakitti í 0,33l. túpum	túpa	1.490
3082501	Glerisetningarlistar 3×9m, úr gúmmi	m	56
3082503	Glerisetningarlistar 5×10mm úr gúmmi	m	68
3082530	Gluggaþéttlisti, slottlisti 14 mm typ L	m	193
3101010	Sléttstál galv. 063 mm, fr. vírnet	m <sup>2</sup>	2.876
3101310	Gardastál GS20 lituð plasth.Nbr=1m/p=0,7mm	m	4.630
3101311	Gardastál GS20 ólitað/álsinkv.Nbr=1m/p=0,7mm	m	2.675
3101324	Gardastál gluggastykki 652/plasthúðað/L=3,15m	m	1.985
3101330	Gardastál sökkullisti670/plasthúðaður/L=3,15m	m	1.164
3101333	Gardastál kjöljárn 501 plasthúðað /L315m	m	2.917
3101336	Gardastál vindskeid 524/plasth.L=3,15m	m	1.164
3103020	Plötukl steni-bergmulningur, hvítur 119×279,5cm	m <sup>2</sup>	11.013
3161100	Eldhúsinnrétting í Rb einbýlishús	heild	853.791
3162002	Svefnskápur 3,2×2,5m, spónl. skúffur o.fl.	heild	402.038
3200110	Pússningasandur	tunna	283
3200112	Pússningasandur, verð á bygg. stað	tunna	283
3200115	Sandur þveginn	tunna	89
3200205	Möl með kornastærð 25-65mm völusteinn	tunna	327
3200210	Uppfylling, bögglaberg, komið á bíl í námu	tunna	38
3200232	Uppfyllingarefni, grús	tunna	101
3200240	Uppfylling, hraun, á ábyggingastað	tunna	243
3200310	Marmara mulningur á vegg	tonn	104.500
3205007	Steinsteypa Portlandsement, S-160	m <sup>3</sup>	25.120
3205009	Steinsteypa Portlandsement, C-20	m <sup>3</sup>	26.167
3205010	Steinsteypa Portlandsement, C-25	m <sup>3</sup>	27.268
3205012	Steinsteypa Portlandsement, C-30	m <sup>3</sup>	28.806
3205102	Sekkjað Portlandsement, 50 kg poki	poki	2.238
3205150	Kalk í pússningu í pokum	kg	148
3205155	Múrméla 25 kg	poki	1.760
3205210	Loftblendi, 3,8 lítrar í brúsa	brúsi	1.826
3205220	Þjálnefni Flot 78 blandað	L	430
3205301	Thoroseal foundation coating 25 kg	poki	3.590
3205315	Thoroseal akríl íblöndunarefni	L	2.048
3206007	Milliveggjaplötur stærð 50×50×7cm	stk	847

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3206010	Milliveggjaplötur stærð 50×50×10cm	stk	1.086
3206022	Milliveggjaplötur gjall 50×50×7cm	stk	847
3206105	Steinsteyptar hellur stærð 50×50×5cm	stk	1.176
3206111	Steinsteyptar hellur stærð 40×20×5cm	stk	376
3210012	Slétt stál ST-37, 10mm	kg	258
3210020	Kambstál KS-40, suðuhæft, 8mm	kg	169
3210022	Kambstál KS-40, suðuhæft, 10mm	kg	169
3210024	Kambstál KS-40, suðuhæft, 12mm	kg	169
3210202	Ryðfrítt slípað stál AISI 304 10 mm	kg	678
3210310	Strengjastál	kg	288
3215005	Múrhúðunarnet, hænsnanet í heilum rúllum	m <sup>2</sup>	284
3215040	Réttskeiðar, fura 1/3×3	m	152
3230900	Veggflísar, 10×20 og 15×20cm, sléttar	m <sup>2</sup>	4.750
3230901	Gólfplísar leirflísar 10×20 cm	m <sup>2</sup>	8.492
3300001	PVC skolprör þvermál 100mm	m	1.070
3300002	PVC skolprör þvermál 150mm	m	1.966
3300020	PVC beygjur 100mm, 45 gráður	stk	447
3300022	PVC beygjur 150mm, 45 gráður	stk	1.231
3300030	PVC greinar 100/100 mm, 45 gráður	stk	1.011
3300032	PVC greinar 150/150 mm, 45 gráður	stk	2.403
3300070	Þéttihringir fyrir PVC rör, 100mm	stk	148
3300072	Þéttihringir fyrir PVC rör, 150mm	stk	247
3300118	PEH rör 50mm	m	465
3300210	Steinsteypt ójárn bent rör, 100mm	m	2.018
3300211	Steinsteypt ójárn bent rör, 150mm	m	2.942
3300213	Steinsteypt ójárn bent rör, 200mm L=100	m	3.727
3300220	Steinsteyptar beygjur 100mm, 45 gráður	stk	3.567
3300222	Steinsteyptar beygjur 150mm, 45 gráður	stk	4.227
3300224	Steinsteyptar beygjur 200mm, 45 gráður	stk	5.993
3300230	Steinsteyptar greinar 100/100mm, 45 gráður	stk	4.367
3300234	Steinsteyptar greinar 150/150mm, 45 gráður	stk	5.022
3300240	Steinsteyptar greinar 200/200mm, 45 gráður	stk	8.865
3300250	Gúmmíhringir fyrir 100mm pípu	stk	526
3300252	Gúmmíhringir fyrir 150mm pípu	stk	626
3300254	Gúmmíhringir fyrir 200mm pípu	stk	800
3300296	Steyptur brunnur, þverm. 100 cm, dýpt 22 m m/loki	stk	126.103
3302012	PPPlaströr, 50mm	m	480
3302017	PPPlaströr, 100mm	m	1.307
3302201	Vatnsrör, svart 10 mm (3/8)	m	617

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3302202	Vatnsrör, svart 15 mm (1/2)	m	720
3302203	Vatnsrör, svart 20 mm (3/4)	m	881
3302204	Vatnsrör, svart 25 mm (1)	m	1.361
3302206	Vatnsrör, svart 40 mm (1 1/2)	m	1.815
3302212	Hné, svart 20 mm (3/4)	stk	191
3302401	Vatnsrör, galvaniserað 10 mm (3/8)	m	770
3302610	Hitaþolin plaströr, 20mm	m	310
3302620	Hitaþolin plaströr, 25mm	m	407
3302710	Gólfniðurfall með vatnslás og rist 50mm	stk	11.482
3302712	Gólfniðurfall 6 bollavatnslás álsteypa	stk	17.787
3305002	Renniloki 20mm (3/4)	stk	2.617
3305003	Renniloki 25mm (1)	stk	3.520
3305048	Einstreymisloki 25mm (1)	stk	3.194
3305081	Slöngukrani króm 1/2	stk	3.365
3305110	Ofnloki Dannfoss, lokahús RA-N 10	stk	6.845
3305202	Þrýstijafnari Dannfoss AVD - 25	stk	91.190
3305252	Segulloki, Dannfoss EVSI - 10 (1/2)	stk	23.999
3305401	Hita og þrýstimælir, 6 kg 120 C	stk	2.965
3307005	Þakrennur, galv. járn, sívalar, P=125mm	m	1.663
3307015	Þakrennubönd, galv. járn, sívöl, P=125mm	stk	975
3310010	Hitablásari BH 73/3	stk	213.488
3310011	Hitablásari BH 61/3	stk	167.720
3310020	Hraðastillir f. hitablásara 2296AG	stk	30.431
3310191	Ofnar skv. sérstakri athugun	stk	868.728
3310210	Rafmagns þilofnar Telco 400W, 86×150×335mm	stk	9.996
3310215	Rafmagns þilofnar Telco 800W, 86×150×600mm	stk	19.992
3310220	Rafmagns þilofnar Telco 1200W, 86×150×865mm	stk	29.988
3310225	Rafmagns þilofnar Telco 1600W, 86×150×1130mm	stk	39.984
3315010	Ólitað vatnssalerni með kassa og setu	stk	52.180
3315020	Litað vatnssalerni með kassa og setu	stk	102.179
3315210	Ólituð handlaug ca. 600×450mm	stk	17.900
3315220	Lituð handlaug ca. 600×450mm	stk	50.989
3315310	Ólitað baðkar úr stáli, ca. 730×1700mm	stk	94.988
3315322	Litað baðkar úr stáli, með sv. ca. 700×1680mm	stk	154.990
3315330	Botnstykki í baðker, með lyftitappa	stk	13.809
3315410	Ólitaður sturtubotn úr stáli, 800×800mm	stk	40.989
3315420	Litaður sturtubotn úr stáli, 800×800mm	stk	56.989
3315508	Eldhúsvaskur úr stáli, tvöfaldur	stk	69.990
3315510	Einfaldur eldhúsvaskur með borði úr stáli	stk	43.989

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3315511	Einfaldur eldhúsvaskur án borðs, úr stáli	stk	32.989
3315610	Skolvaskur úr stáli	stk	32.989
3315620	Skolvaskur úr plasti	stk	16.290
3315701	Þvagskálar á vegg	stk	52.989
3317110	Blöndunartæki fyrir handlaugar	stk	24.995
3317115	Blöndunartæki fyrir baðkör	stk	46.495
3317120	Blöndunartæki fyrir sturtur	stk	54.995
3317125	Blöndunartæki fyrir eldhúsvask	stk	30.795
3317210	Þvagskálabyssa	stk	31.350
3322010	Forhitari ALFA LAVAL M6 seria 1, plötufjöldi 11	stk	224.007
3330020	Brunaslanga í kassa með slöngustút (25m)	stk	135.988
3400110	Rafmagnsrör, 16mm plast	m	90
3400210	Rofa- og tengladósir í múr 1-3st	stk	345
3400310	Rafmagnsvír 1,5q	m	70
3400312	Rafmagnsvír 40q	m	199
3400320	Rafmagnsvír 2×0,6q	m	85
3400351	Strengur 3×1,5q	m	289
3400358	Strengur 5×2,5q	m	819
3400363	Strengur 5×4q	m	1.550
3400381	Lausataugar 3×1,5q	m	399
3400412	Lekastraumsrofar 4×100 A	stk	62.677
3400431	Sjálfvör 3×16 A	stk	3.090
3400508	Tenglar 16 A 3f utaná 1	stk	4.190
3400630	Töflukassi með öllu (einbýlishús)	stk	81.213
3400640	Tengikassar 0,2mm <sup>2</sup> með hlíf	stk	11.975
3405001	Eldavél skv. sérstakri athugun	stk	195.294
3420001	Loftnetsstrengur	m	195
3420005	Mastur fyrir loftnet	stk	21.313
3420010	Sjónvarpsgreiða 6 element	stk	20.808
3420015	Magnari fyrir sjónvarp	stk	43.759
3420020	Loftnetstenglar án loks	stk	1.370
3420025	Útvarpsloftnet	stk	16.953
3425005	Afriðill f/dyrasíma	stk	6.990
3425010	Dyrasími Útstöð fyrir (10 íb.)	stk	58.902
3425015	Dyrasími innistöð, algeng gerð	stk	29.995
3425020	Bjölluhnappur	stk	4.990
3500004	Galvaniseraðar blikkplötur P=0,6 mm	kg	615
3500005	Galvaniseraðar blikkplötur BG P=0,5-2,5mm	kg	584
3500015	Svartar járnplötur, P=0,5-3,0mm	kg	225

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3500020	Ryðfríar stálplötur, P=0,5-2,0	kg	678
3500025	Álplötur, P=0,5-3,0mm	kg	1.976
3500030	Eirplötur, P=0,5-2,0mm	kg	3.006
3500205	Sorprennur úr blikki, sívalar, þvermál=300mm	m	20.947
3500209	Sorprennur úr blikki, sívalar, þvermál=400mm	m	28.186
3506310	Inntaksrist m/vírneti 530×1080	stk	111.001
3508110	Fischbach D 270/E60-4	stk	242.764
3520003	Stálbiti IPE 140mm sandblásið og grunnað	m	2.970
3520010	Stálbiti IPE 300mm sandblásið og grunnað	m	9.675
3520030	Stálbiti UNP 50mm	m	1.283
3520070	Stálbiti HEB100, sandblásið og grunnað	m	4.680
3520072	Stálbiti HEB140, sandblásið og grunnað	m	7.763
3520077	Stálbiti HEB240, sandblásið og grunnað	m	19.125
3520310	Flatt stangarjárn sandblásið og grunnað 6×40mm	m	432
3520450	Vinkiljárn jafnarma 20×20×3, sandblásið og grunn.	m	203
3520475	Vinkiljárn jafnarma 50×50×5, sandblásið og grunn.	m	866
3520486	Vinkiljárn jafnarma 70×70×7, sandblásið og grunn.	kg	225
3520495	Vinkiljárn jafnarma 100×100×10, sandblásið og grunn.	m	3.465
3520710	Heildregnar stálpípur 3/4	m	454
3520712	Heildregnar stálpípur 1	m	762
3520715	Heildregnar stálpípur 2	m	1.944
3520718	Heildregnar stálpípur 4	m	5.292
3520724	Heildregnar stálpípur 8	m	13.230
3521310	VinkilÁl, 70×70×7mm	kg	1.181
3600001	Innimálning plastmálning	L	1.498
3600035	Hraunmálning útimálning	L	2.099
3600045	Útimálning 4 l.dós	L	1.823
3600101	Olúmálning 4 lítrar í dós	L	2.295
3600111	Olúmálning	L	2.098
3600201	Þakmálning	L	1.598
3600301	Gólfmálning	L	2.898
3600310	Gólfak 4 lítrar í dós	L	4.423
3600311	Epoxy gólfak	L	4.163
3600401	Kjarnalakk	L	3.648
3600410	Þellakk matt	L	2.748
3600500	Fúavari Solignum Architectural	L	1.848
3600512	Glær viðarvörn, grunnvörn	L	1.223
3600915	Spartl	kg	945
3700002	Linoleum gólfdukur For Marmoleum, P=2,5mm	m <sup>2</sup>	5.978



Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3700004	Linoleum gólfdukur For Marmoleum, Þ=3,2mm	m <sup>2</sup>	6.778
3700046	Vinil- eða plastdukur með undirlagi	m <sup>2</sup>	3.629
3705010	Teppi á stiga og ganga, gerfi efni, ekki álagt	m <sup>2</sup>	4.520
3705210	Ullarteppi eða ull/gerfiefni á stofu, ekki álagt	m <sup>2</sup>	11.118
3710010	Veggstrigi	m <sup>2</sup>	974
3720001	Flísalím í brúsum	L	795
3720100	Lím á gólfdukk, vatnsþolið	L	795
3800100	Malbik Y-12	tonn	20.048
3805100	Dínamít	kg	1.123
3805210	Hvellhettur, tímastilltar	stk	816
3999101	Rafmagn til húsa í byggingu	kWh	13
3999120	Teikningar	heild	5.892.807
3999555	Festingar, vinklar, rær, skrúfur o.fl.	heild	187.725
3999556	Festingar, fylling í raufar o.fl.	heild	145.423
3999557	Ýmislegt, saumur o.fl.	heild	148.856
3999571	Ýmislegt í frárennislögn innanhúss	heild	49.843
3999572	Ýmis stjórnæki í hitalögn	heild	162.528
9999998	Annað	kr	1
9999999	Fjármagnskostnaður	%	0
20000292	Borvél rafhlöðu	klst	275
20000337	Hjólög	klst	455
20000423	Pressutöng raf	klst	1.188
30132813	Smíðaviður þurrk. 50×125mm	m	914
30133201	Oregone pine þurr 63×125mm	m	2.793
30134201	Maghony þurrk 63×125mm kantskorinn	m	3.638
30194802	Snittteinn 12×1000mm Heit	stk	619
32022529	PEX hné 18mm 2.0	stk	1.271
32022589	PEX 12×2mm m/barka blátt	m	392
32030203	Hornbaðkar án nudds	stk	212.976
32030205	Baðkar m/nuddi	stk	274.989

## B Byggingarhlutar

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

Nr.	Lýsing	Eining	Matsstig
<b>Grunnur</b>			
311110	Uppúrtekt	m <sup>3</sup>	2
311111	Fylling	m <sup>3</sup>	2
<b>Undirstöður</b>			
311210	Sökkjar	m <sup>2</sup>	2
311211	Súluundirstöður	stk	2
311230	Botnplata	m <sup>2</sup>	3
311231	Hellur	m <sup>2</sup>	5
311232	Malbik	m <sup>2</sup>	5
<b>Burðarútveggir og súlur</b>			
312110	Steyptir veggir	m <sup>2</sup>	3
312111	Hlaðnir veggir	m <sup>2</sup>	5
312112	Timburgrind burðarveggja	m <sup>2</sup>	3
312113	Trjábólaveggir	m <sup>2</sup>	3
312114	Plankaveggir	m <sup>2</sup>	3
312115	Bjálkaveggir	m <sup>2</sup>	3
312116	Steyptar útveggjaeiningar	m <sup>2</sup>	3
312120	Steyptar súlur	m	3
312121	Stálsúlur	m	3
312122	Límtréssúlur	m	3
312123	Límtrésbitar	m	3
312124	Stálbitar	m	3
<b>Burðarinnveggir og súlur</b>			
312210	Steyptir veggir	m <sup>2</sup>	3
312211	Hlaðnir veggir	m <sup>2</sup>	5
312212	Timburgrind innveggja	m <sup>2</sup>	5
312213	Trjábólaveggir	m <sup>2</sup>	3
312214	Plankaveggir	m <sup>2</sup>	3
312215	Bjálkaveggir	m <sup>2</sup>	3
312220	Steyptar súlur	m	3
312221	Stálsúlur	m	3
312222	Límtréssúlur	m	3
312223	Límtrésbitar	m	3
312224	Stálbitar	m	3
<b>Berandi gólf og stigar</b>			

Nr.	Lýsing	Eining	Matsstig
312310	Steyptar plötur	m <sup>2</sup>	3
312311	Forsteyptar plötur	m <sup>2</sup>	3
312312	Timburgrind gólfa	m <sup>2</sup>	3
312313	Steyptir bitar	m	3
312314	Forspenntir bitar	m	3
312320	Steyptir stigar	stk	3
312321	Timburstigar	stk	5
312322	Stálstigar	stk	5
312323	Hringstigar	stk	6
<b>Berandi þök og þakvirki</b>			
312410	Sperruþak	m <sup>2</sup>	3
312411	Uppstólað þak	m <sup>2</sup>	3
312412	Kraftsperrur	m	3
<b>Útihurðir og gluggar</b>			
313120	Útigluggar, tré	m <sup>2</sup>	4
313121	Álútigluggar	m <sup>2</sup>	4
313122	Tréútihurðir	stk	5
313123	Álútihurðir	stk	5
313124	Bílskúrshurðir	stk	5
<b>Ytri klæðning útveggja</b>			
313125	Aksturshurðir (Vöruhurðir)	stk	5
313131	Ytri klæðning útveggja, klæðning á grind	m <sup>2</sup>	4
313132	Ytri klæðning útveggja, múr	m <sup>2</sup>	4
<b>Innri klæðning útveggja</b>			
313140	Innri klæðning útveggja - tréklæðning	m <sup>2</sup>	5
313141	Innri klæðning útveggja - múrhúðun	m <sup>2</sup>	5
<b>Útveggjaeiningar</b>			
313151	Steyptar útveggjaeiningar	m <sup>2</sup>	3
313152	Glerveggir	m <sup>2</sup>	4
313153	Blikklæddar samlokueiningar	m <sup>2</sup>	4
<b>Öryggisvörn, handrið, skyggni o.fl.</b>			
313161	Öryggisgrindur fyrir glugga, hurðir og önnur útiop	m <sup>2</sup>	5
313162	Handrið, úti	m	5
<b>Innihurðir og gluggar</b>			
313220	Innihurðir	stk	6
313221	Innigluggar, tré	m <sup>2</sup>	6
313222	Eldvarnarhurð, stál tvöföld	stk	6
313223	Eldvarnarhurð, stál einföld	stk	6
313224	Eldvarnarhurð, stál hlerar	stk	6
<b>Klæðning innveggja</b>			

Nr.	Lýsing	Eining	Matsstig
313230	Klæðning timburgrindar og einangrun	m <sup>2</sup>	5
313231	Klæðning innveggja - múrhúðun	m <sup>2</sup>	5
<b>Innveggjaeiningar</b>			
313241	Innveggjaeiningar - veggir	m <sup>2</sup>	6
313242	Innveggjaeiningar - hurðir	m <sup>2</sup>	6
313243	Innveggjaeiningar - gluggar	m <sup>2</sup>	6
<b>Öryggisgrindur, handrið o.þ.h.</b>			
313251	Öryggisgrindur fyrir glugga, hurðir og inniop	m <sup>2</sup>	6
313252	Handrið, inni	m	6
<b>Gólfklæðning berandi milliplatna</b>			
313310	Gólfklæðning - tré gólf	m <sup>2</sup>	6
313311	Gólfklæðning - steipt gólf	m <sup>2</sup>	6
<b>Stigaklæðning</b>			
313321	Stigaklæðning	m <sup>2</sup>	6
<b>Loftaklæðning milliplatna</b>			
313331	Klæðning timburlofta	m <sup>2</sup>	6
313332	Klæðning lofta á stein	m <sup>2</sup>	6
<b>Stigabaksklæðning</b>			
313341	Klæðning lofta á stigabök	m <sup>2</sup>	6
<b>Handrið, öryggis- og hlífðargrindur gólfa og stiga</b>			
313351	Stigahandrið, inni	m	6
<b>Þakklæðning ofan</b>			
313411	Þakklæðning ofan, tréþak	m <sup>2</sup>	4
313412	Dúklögð þök, einangruð að ofan	m <sup>2</sup>	3
<b>Þakloftaklæðning</b>			
313421	Þakloftaklæðning - múrh. og einangr. á stein	m <sup>2</sup>	6
313422	Þakloftaklæðning - klæðning á óeinangr. stein	m <sup>2</sup>	6
313423	Þakloftaklæðning - klæðning timburþaks	m <sup>2</sup>	6
<b>Þakopnun</b>			
313431	Þakgluggar	stk	4
<b>Hlífar, þakvörn og öryggisatriði</b>			
313441	Þakstigar	m	5
313442	Þakhandrið	m	5
313451	Blikkklaeddar samlokueiningar á þök	m <sup>2</sup>	3
313610	Gólfklæðning - tré gólf	m <sup>2</sup>	6
313611	Gólfklæðning - steipt gólf	m <sup>2</sup>	6
<b>Aðstaða á byggingarstað</b>			
319111	Útbúnaður á byggingarstað	m <sup>2</sup>	2
<b>Aðrir byggingahlutar og niðurrif</b>			
319999	Annað	kr	4

Nr.	Lýsing	Eining	Matsstig
<b>Fráveitulagnir</b>			
321000	Fráveitulagnir í grunnni	m	2
321001	Frárennslislagnir inni	m	5
<b>Neysluvatnslagnir og hreinlætistæki</b>			
322001	Vatnslagnir úr stáli	m	5
322002	Brunaslöngur	stk	6
322003	Eldhúsvaskar	stk	6
322004	Ræstivaskar	stk	6
322005	Handlaugar	stk	6
322006	Baðkór	stk	6
322007	Sturtuböð	stk	6
322008	Vatnssalerni	stk	6
322009	Þvagskálar	stk	6
322010	Skolskálar	stk	6
322011	Gólfniðurföll	stk	5
322012	Vatnslagnir álpex	m	5
322013	Vatnslagnir, plast	m	5
<b>Hitalagnir</b>			
323001	Hitalagnir úr stáli	m	5
323002	Gólfhitalagnir	m <sup>2</sup>	5
323003	Ofnar	stk	5
323004	Hitablásarar	stk	5
323005	Rafmagnsofnar	stk	5
323006	Arnar	stk	5
323007	Heitir pottar hitaveita	stk	6
323008	Hitalagnir álpex	m	5
323009	Hitalagnir, plast	m	5
<b>raflagnir</b>			
325001	Raflagnir, ljósa- og tenglastaðir	stk	5
<b>Sæimalagnir (fjarskiptalagnir)</b>			
326001	Dyrasími, innistöðvar	stk	6
326002	Loftnetskerfi	stk	6
<b>Loftræstilagnir</b>			
327001	Útsogsristar	stk	5
327002	Útiloftristar	stk	5
327003	Innblástursristar	stk	5
327004	Innblásturstúður	stk	5
327005	Loftstokkar, sívalir	m	5
327006	Loftstokkar	m	5
<b>Hitakerfi</b>			

Nr.	Lýsing	Eining	Matsstig
333001	Tengigrindur hitaveitu	stk	5
333002	Neysluvatnshitari með hitakút	stk	5
333003	Neysluvatnshitari án hitakúts	stk	5
333004	Miðstöðvarkatlar	stk	5
<b>Loftræstikerfi</b>			
337001	Loftræsisamstæður	stk	5
337002	Þakblásarar	stk	5
<b>Önnur tækni kerfi</b>			
338001	Lyftur	stk	5
<b>Föst innbyggð húsgögn</b>			
341011	Fataskápar	m	6
<b>Eldhúsinnréttingar</b>			
341021	Eldhúsinnréttingar	m	6
341022	Eldavélar	stk	6
<b>Girðirngar og hlið</b>			
511001	Skjólveggir úr timbri	m	7
<b>Skolp</b>			
531001	Brunnar	stk	2
531002	Fráveitulagnir á lóð	m	4
<b>Vatn</b>			
532001	Heimæð fyrir neysluvatn	m	2
<b>Leik og hvíldarsvæði</b>			
562001	Sólpallar úr timbri	m <sup>2</sup>	7
<b>Gámar og síló</b>			
564001	Byrði stáltanka	m <sup>2</sup>	4
564002	Stigar stáltanka	m	4
564003	Mannop stáltanka	stk	4
564004	Stútar stáltanka	stk	4
<b>Hönnun arkitekta og verkfræðinga</b>			
721001	Hönnun arkitekta	m <sup>3</sup>	1
721002	Hönnun verkfræðinga	m <sup>3</sup>	1
<b>Eftirlit ráðgjafa</b>			
733001	Eftirlit ráðgjafa	m <sup>2</sup>	6
<b>Stjórnkostnaður verkkaupa</b>			
734001	Yfirstjórn verkkaupa	m <sup>2</sup>	6
<b>Fjármögnun á byggingartíma</b>			
742000	Fjármagnskostnaður	%	0

## C 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 eru skráningartöflur ávallt fyrir hendi og einnig fyrir sum eldri hús.

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

- Rými.
  - Hvert rými innan hversrar hæðar myndar rýmislínu og fær rýmisnúmer.
- 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.
- Heiti notkunar.
  - T.d. íbúð, geymsla, verslun, skrifstofa eða sorpgeymsla.
- Höfuðflokkun.
  - Notarými(N), umferðarrými(U), tæknirými(T), bílageymslurými(B), fylgirými(F) og afgangsrými(V).
- Eignarhald.
  - Rými í sameign allra eru merkt með X og rými í sameign sumra eru merkt með Y.
- Botnflatarmál.
- Flatarmál milliflata.
- Flatarmál stiga.
- Flatarmál opa.
- Brúttóflatir.
  - Brúttóflatarmál hvers rýmis án tillits til salarhæðar.
- Brúttóflatarmál rýma með salarhæð undir 1,80 m.
- Minnsta og mesta salarhæð.
- Brúttórúmmál.

- Nettóflatarmál.
- 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.

Þjóðskrá Íslands fær skráningartöflur frá byggingafulltrúa viðkomandi sveitarfélags.



## D Magntöluformúlur byggingarluta

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

### Innslegið magn

Hér notar matskerfið þá magntölu sem er innslegin í magnreit. Magntalan tengist ekki við neina þekkta 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 módela þ.e. hrábyggingu (matshluta), frágangi sameignar og frágangi matseiningar.

### Nettóflatarmál

Nettóflötur rýmis er botnflötur þess að frádregnum:

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

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

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

### Brúttórúmmál

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

### Ummál matshluta

Ummál er ekki skráð í skráningartöflu, en hægt er að skrá það sérstaklega í skráningarkerfinu sem innslegið ummál. Ef sá reitur er óútfylltur 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 sökklá og frárennislagnir umhverfis hús.

### **Flatarmál grunngraftar**

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

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

### **Flatarmál plötu á fyllingu**

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

### **Brúttóflatarmál útveggja**

Brúttóflatarmál útveggja er reiknað á eftirfarandi hátt

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

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

### **Flatarmál berandi plötu**

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

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

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

### **Heildarflatarmál þaks**

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

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

### **Fjöldi eldhúsa**

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

### Fjöldi þvottahúsa

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

### Fjöldi innihurða

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

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

### Flatarmál veggopa

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

### Fjöldi stiga

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

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

### Fjöldi herbergja

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

### Brúttóflatarmál innveggja

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

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

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

### Nettóflatarmál innveggja

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

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

### **Nettóflatarmál útveggja**

Nettóflatarmál útveggja er reiknað út frá brúttóflatarmáli útveggja og flatarmáli veggopa

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

### **Þakhjúpur**

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

### **Fjöldi baðherbergja**

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

### **Fjöldi baðherb. + þvottah.**

Fjöldi baðherbergja og þvottahúsa er sótt í skráningarkerfi.

### **Flatarmál svala**

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

### **Flatarmál stiga**

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

### **Fjöldi rýma**

Fjöldi rýma er fundinn með eftirfarandi formúlu

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

**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 fráðregnu 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

$$\text{Fjöldi aukarýma í sameign} = \text{Fjöldi geymsla í sameign} + \text{Fjöldi þvottaherbergja í sameign} \\ + \text{Fjöldi baðherbergja í sameign} + \text{Fjöldi herbergja í sameign}$$

### **Fjöldi lyfta**

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

## Flatarmál þakopa

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

## Heildarflatarmál þaks án opa

Heildarflatarmál þaks án opa er fundið með eftirfarandi formúlu

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

## Þakhjúpur án opa

Heildarflatarmál þaks án opa er fundið með eftirfarandi formúlu

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

## Fjöldi bílgeymsla

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

## Meðalhæð útveggja, hrábygginga

Meðalhæð útveggja er fundin með eftirfarandi formúlu

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

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

## Meðalhæð matseiningar

Meðalhæð matseiningar er fundin með eftirfarandi formúlu

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

## Brúttóflatarmál A-rýma

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

## Brúttóflatarmál innveggja allra matseininga + skilveggir

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

## E Meðalfermetraverð

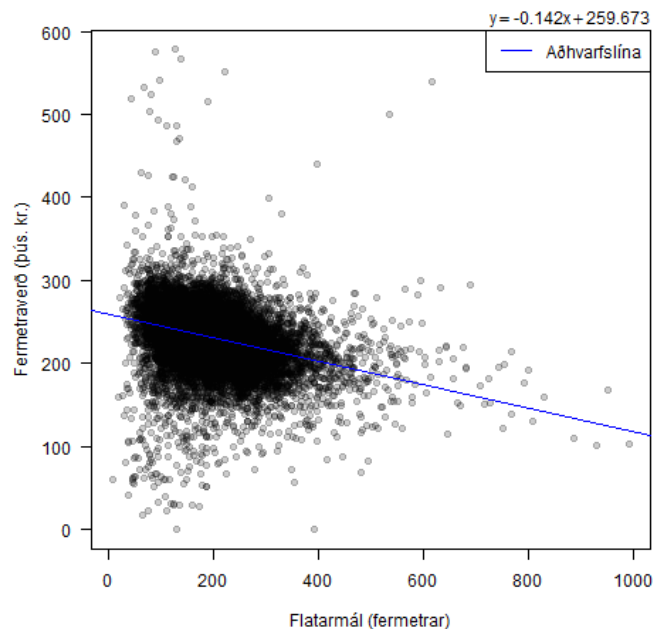
Í þessum kafla er umfjöllun um meðalfermetraverð bygginga. Í 17. töflu má sjá meðalfermetraverð allra fasteigna á landinu á matsstigi 6-8 eftir húsagerð. Einnig eru gefin upp 15% og 85% mörk<sup>9</sup>. Allir byggðir fermetrar eru innifaldir í þessum reikningum t.d. flatarmál bílskúra hjá einbýlishúsum, flatarmál allra sameignarrýma og bílageymslna hjá fjölbýlishúsum.

17. tafla. Meðal fermetraverð fasteigna á matsstigi 6-8

	Meðal-fermetraverð (kr.)	15% mörk (kr.)	85% mörk (kr.)
Íbúðareignir	217	187	248
Frístundabyggð	225	137	291
Atvinnueignir	196	119	221
Stofnanir og samkomustaðir	254	164	316
Eignir á jörðum	271	167	267
Aðrar eignir	178	63	215

Öll verð eru í þúsundum króna.

Á 21. mynd er búið að teikna upp fermetraverð á móti flatarmáli allra einbýlis- og raðhúsa á landinu.



21. mynd. Fermetraverð á móti flatarmáli einbýlis- og raðhúsa.

<sup>9</sup>70% fermetraverða er innan þessara tveggja verða



Við sjáum af afhvarfslínunni að það virðist vera nokkurs konar línulegt samband milli fermetraverðs og flatarmáls einbýlis- og raðhúsa í kerfinu. Fermetraverð lækkar eftir því sem flatarmál húsa eykst. Meðalfermetraverð þessara einbýlis- og raðhúsa er 231.700 kr og jafna aðhvarfslínu er

$$\text{Fermetraverð} = -0,142 \times \text{Flatarmál} + 259,673 \quad (\text{þús. kr./m}^2)$$

Ef við stingum fermetrafjölda einbýlishússins í 9. töflu í kafla 3, sem var  $215,6 \text{ m}^2$ , inn í þessa jöfnu fæst fermetraverð upp á rúmar 229.000 kr. En fermetraverð hússins í kerfinu sjálfu var reiknað sem rúmar 235.000 kr.

## F Niðurstöður mats

18. tafla. Niðurstöður endurmats brunabótamats

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Fristunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Reykjavík	1.340.249	1.190	615.663	276.015	4.044	22.311	2.259.472
Kópavogur	379.831	652	91.321	46.884	169	2.898	521.756
Seltjarnarnes	60.128		4.022	4.718		99	68.967
Garðabær	188.504	3	35.234	15.773	2.876	694	243.084
Hafnarfjörður	298.805	622	74.434	33.459	2	3.173	410.495
Mosfellsbær	104.520	2.797	13.224	11.083	1.857	2.498	135.978
Kjósarhreppur	2.484	6.199	28	147	3.139	124	12.121
Reykjanesbær	191.091	21	47.085	20.535		4.761	263.492
Grindavík	33.193	2.563	14.993	4.964	53	1.079	56.845
Sandgerði	17.613	169	34.176	2.199	576	3.914	58.647
Garður	17.911		3.522	1.981	13	59	23.487
Vogar	13.443	405	1.609	1.673	478	1.771	19.379
Akranes	80.625		20.658	12.422		883	114.589
Skorradalshreppur	697	7.541	80	68	748	63	9.197
Hvalfjarðarsveit	7.408	5.291	30.479	1.924	7.176	278	52.555
Borgarbyggð	39.931	19.225	14.010	10.944	26.235	3.199	113.545
Grundarfjarðarbær	9.815	277	4.361	2.605	1.395	186	18.638
Helgafellssveit	505	171	42	101	1.322	32	2.173
Stykkishólmur	15.234	332	4.744	4.292	75	205	24.883
Eyja- og Miklaholtshreppur	413	519	631	185	3.035	162	4.946
Snæfellsbær	19.758	1.384	9.899	3.976	3.517	331	38.867

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Dalabyggð	4.969	1.196	2.648	2.703	11.975	356	23.846
Bolungarvík	11.928	237	5.578	2.483	350	308	20.882
Ísafjarðarbær	45.965	1.606	18.144	13.370	4.823	1.724	85.632
Reykholahreppur	2.227	1.095	771	996	4.096	267	9.451
Tálknafjarðarhreppur	3.210	132	1.501	848	450	76	6.216
Vesturbyggð	13.326	660	5.308	3.174	3.668	432	26.568
Súðavíkurbhreppur	2.160	2.137	1.444	1.308	1.848	62	8.960
Árneshreppur	281	353	473	238	1.383		2.728
Kaldrananeshreppur	1.253	195	738	336	976	21	3.518
Strandabyggð	5.140	434	2.093	1.532	4.308	361	13.868
Skagafjörður	44.279	2.538	17.952	14.877	24.405	2.466	106.517
Húnaþing vestra	13.357	1.294	5.496	3.570	17.264	762	41.744
Blönduós	12.188	362	5.808	4.970	1.720	494	25.542
Skagaströnd	6.410	15	3.043	1.675	113	125	11.380
Skagabyggð	277	96	41	122	2.845		3.381
Húnavatnshreppur	991	826	142	1.664	11.648	10.358	25.629
Akrahreppur	1.026	183	17	235	4.141	33	5.636
Akureyri	217.935	1.204	71.493	56.028	577	3.778	351.015
Norðurþing	37.736	1.368	13.604	8.831	8.389	824	70.752
Fjallabyggð	29.729	542	12.914	7.397	789	645	52.016
Dalvíkurbyggð	21.237	746	8.252	5.974	5.716	1.028	42.953
Eyjafrjarsveit	10.292	1.070	913	1.538	12.438	729	26.979
Hörgársveit	5.292	793	1.807	1.453	8.574	994	18.914
Svalbarðsstrandarhreppur	5.401	1.399	1.366	846	3.028	103	12.142

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Grytubakkahreppur	4.093	456	1.356	979	2.695	85	9.663
Skútustaðahreppur	4.004	866	2.490	1.488	3.644	2.253	14.745
Tjörneshreppur	320		41	68	1.110	1	1.541
Pingeyjarsveit	6.705	3.861	1.694	4.046	19.513	2.355	38.174
Svalbarðshreppur	334	112	39	157	1.707	95	2.445
Langanesbyggð	5.935	29	3.858	1.860	1.673	108	13.462
Seyðisfjörður	9.388	12	4.381	2.845	383	455	17.464
Fjarðabyggð	57.210	245	25.521	14.788	3.045	1.076	101.886
Vopnafjarðahreppur	7.767	555	3.890	1.857	3.544	222	17.835
Fljótisdalshreppur	283	40		562	1.555	8.664	11.104
Borgarfjarðahreppur	1.487	173	935	360	951	54	3.960
Breiðdalshreppur	2.327	158	1.373	857	1.866	132	6.713
Djúpavogshreppur	4.867	86	2.879	1.122	2.967	283	12.204
Fljótisdalshérað	39.346	2.585	13.736	10.615	14.465	1.841	82.588
Hornafjörður	22.686	1.115	12.224	5.030	8.538	629	50.223
Vestmannaeyjar	54.254	212	20.734	10.695	201	714	86.810
Sveitarfélagið Árborg	102.123	259	29.585	19.127	3.091	2.092	156.278
Mýrdalshreppur	5.275	588	3.176	897	5.261	110	15.308
Skaftárhreppur	3.362	1.445	3.068	1.171	8.791	577	18.415
Ásahreppur	2.102	273	105	68	4.549	17.073	24.170
Rangárþing eystra	15.704	3.924	6.397	5.108	21.718	903	53.754
Rangárþing ytra	15.318	6.196	5.997	4.360	16.268	1.128	49.267
Hrunamannahreppur	7.352	6.222	3.075	1.699	8.882	964	28.194
Hveragerði	30.519	68	6.601	6.638	265	1.210	45.301

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Ölfus	21.533	1.736	8.461	4.337	9.258	14.817	60.141
Grimsnes- og Grafningshreppur	5.010	45.032	1.574	1.760	6.916	10.201	70.493
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	3.850	2.443	684	1.112	11.536	14.575	34.201
Bláskógabyggð	11.248	29.759	2.211	4.732	14.658	413	63.021
Flóahreppur	2.675	885	384	1.567	11.498	320	17.330
Alls	3.765.841	179.176	1.368.231	702.019	382.781	158.021	6.556.070

*Allar tölur eru í milljónum króna*

## G Niðurstöður mats (endurstofniverð)

19. tafla. Niðurstöður endurmats endurstofniverðs

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Reykjavík	1.465.891	1.482	599.383	315.812	4.098	26.634	2.413.300
Kópavogur	407.787	835	116.058	45.971	177	3.866	574.693
Seltjarnarnes	64.972		4.388	5.307		95	74.762
Garðabær	207.603	10	38.352	16.892	2.857	709	266.422
Hafnarfjörður	321.053	670	107.639	37.387	3	4.165	470.916
Mosfellsbær	118.737	3.421	13.983	11.632	2.247	2.563	152.584
Kjósarhreppur	2.830	7.503	25	163	3.433	134	14.087
Reykjanesbær	213.917	29	65.112	23.413		5.212	307.683
Grindavík	36.759	2.476	16.518	4.703	92	1.695	62.243
Sandgerði	19.533	190	35.235	2.240	558	3.938	61.694
Garður	19.534		7.033	2.136	22	79	28.804
Vogar	14.995	606	2.286	1.575	560	2.155	22.177
Akranes	87.756		23.872	12.690		1.101	125.419
Skorradalshreppur	775	9.084	127	69	904	78	11.036
Hvalfjarðarsveit	9.935	6.434	32.063	1.885	8.555	499	59.372
Borgarbyggð	43.718	21.848	14.345	11.572	30.714	4.698	126.895
Grundarfjarðarbær	10.887	303	4.626	2.603	1.600	208	20.228
Helgafellssveit	574	202	73	109	1.495	34	2.488
Stykkishólmur	16.767	350	5.675	4.632	103	229	27.756
Eyja- og Miklaholtshreppur	513	529	639	194	3.669	172	5.716

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Snæfellsbær	21.713	1.781	11.378	3.862	4.338	392	43.464
Dalabyggð	5.610	1.428	2.826	2.813	14.275	392	27.343
Bolungarvík	13.428	248	5.199	2.464	409	750	22.498
Ísafjarðarbær	51.050	1.719	19.835	13.423	5.728	2.015	93.768
Reykholahreppur	2.485	1.196	842	1.064	4.744	294	10.626
Tálknafjarðarhreppur	3.499	136	1.703	928	526	307	7.098
Vesturbyggð	14.907	705	5.727	3.157	4.307	473	29.277
Súðavíkurbreppur	2.253	2.266	1.472	1.398	2.151	154	9.695
Árneshreppur	306	385	656	248	1.614	18	3.227
Kaldrananeshreppur	1.391	199	743	381	1.104	22	3.840
Strandabyggð	5.663	436	2.186	1.568	4.859	761	15.473
Skagafjörður	47.842	2.631	18.522	15.420	27.188	4.163	115.766
Húnaþing vestra	14.598	1.334	5.723	3.638	19.685	817	45.795
Blönduós	13.311	343	6.012	5.078	1.959	557	27.258
Skagaströnd	7.045	15	3.194	1.700	132	130	12.216
Skagabyggð	303	93	44	127	3.169		3.737
Húnavatnshreppur	1.091	817	145	1.778	13.229	10.321	27.381
Akrahreppur	1.130	192	17	243	4.596	36	6.214
Akureyri	234.428	1.121	73.546	54.727	619	3.993	368.434
Norðurþing	41.395	1.411	15.239	8.817	9.520	908	77.290
Fjallabyggð	33.431	569	13.596	7.480	1.078	706	56.860
Dalvíkurbyggð	23.152	803	8.401	5.925	6.354	1.108	45.742
Eyjafjarðarsveit	10.793	1.068	911	1.964	13.914	739	29.389
Hörgársveit	5.804	811	1.897	1.554	9.743	1.036	20.844

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Svalbarðsstrandarhreppur	5.748	1.446	1.493	798	3.315	120	12.920
Grýtubakkahreppur	4.472	490	1.459	949	2.924	86	10.381
Skútustaðahreppur	4.397	865	2.510	1.512	4.112	2.333	15.730
Tjörneshreppur	356		38	69	1.234	31	1.728
Þingeyjarsveit	7.294	4.114	1.719	4.327	22.008	6.233	45.694
Svalbarðshreppur	363	115	39	161	1.938	95	2.711
Langanesbyggð	6.538	29	4.170	1.862	1.925	117	14.640
Seyðisfjörður	10.567	29	6.490	2.909	434	783	21.213
Fjarðabyggð	62.048	260	112.698	15.218	3.376	1.160	194.761
Vopnafjarðarhreppur	8.607	534	4.223	1.892	3.697	319	19.273
Fljótaldshreppur	292	40		514	1.840	7.785	10.470
Borgarfjarðarhreppur	1.690	170	932	364	1.129	63	4.348
Breiðdalshreppur	2.587	159	1.441	811	2.123	129	7.251
Djúpavogshreppur	5.444	86	2.673	1.109	3.408	265	12.985
Fljótaldshérað	41.769	2.661	13.707	10.443	16.534	2.331	87.445
Hornafjörður	24.591	1.124	12.373	5.222	9.697	655	53.662
Vestmannaeyjar	60.243	206	22.836	10.996	226	922	95.430
Sveitarfélagið Árborg	109.222	294	30.897	19.281	3.635	2.153	165.482
Mýrdalshreppur	5.817	618	3.396	911	5.893	120	16.755
Skaftárhreppur	3.661	1.616	3.065	1.205	10.061	647	20.255
Ásahreppur	2.249	276	98	74	4.942	17.032	24.671
Rangárþing eystra	16.828	4.422	6.523	5.372	25.167	1.051	59.364
Rangárþing ytra	16.575	6.940	6.231	4.369	18.404	1.228	53.746
Hrunamannahreppur	7.981	6.455	3.239	1.725	9.840	1.029	30.269



Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Hveragerði	32.452	74	7.000	6.731	277	1.248	47.782
Ölfus	23.706	1.815	9.040	4.218	9.939	14.147	62.865
Grímsnes- og Grafningshreppur	5.323	47.776	1.638	1.995	7.549	10.586	74.867
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	4.214	2.506	603	1.121	12.555	14.823	35.821
Bláskógabyggð	12.177	30.941	2.272	4.898	15.809	470	66.567
Flóahreppur	3.044	986	463	1.600	13.035	424	19.551
Alls	4.111.419	194.727	1.550.507	753.398	433.356	176.741	7.220.148

*Allar tölur eru í milljónum króna*

## H Niðurstöður mats (afskrifað endurstofnverð)

20. tafla. Niðurstöður endurmats afskrifaðs endurstofnverðs

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Fristunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Reykjavík	1.190.118	1.139	485.554	262.911	3.203	22.258	1.965.183
Kópavogur	347.113	666	101.358	39.693	142	3.402	492.373
Seltjarnarnes	53.067		3.606	4.292		82	61.047
Garðabær	177.238	7	34.282	14.743	2.533	579	229.382
Hafnarfjörður	271.763	545	82.971	31.543	1	3.636	390.457
Mosfellsbær	101.738	2.787	12.048	9.964	1.851	2.140	130.528
Kjósarhreppur	2.459	6.328	23	121	2.603	101	11.636
Reykjanesbær	176.806	23	53.091	19.333		4.316	253.568
Grindavík	30.501	2.144	13.519	4.108	67	1.440	51.779
Sandgerði	16.128	164	29.947	1.857	446	3.328	51.870
Garður	16.191		6.334	1.813	16	64	24.418
Vogar	12.632	519	1.919	1.358	404	1.906	18.738
Akranes	72.204		19.165	10.462		936	102.768
Skorradalshreppur	660	7.796	96	52	645	64	9.313
Hvalfjarðarsveit	7.848	5.498	26.162	1.606	6.142	363	47.620
Borgarbyggð	36.250	18.554	11.874	9.481	21.474	3.815	101.448
Grundarfjarðarbær	8.896	261	3.742	2.174	1.126	164	16.364
Helgafellssveit	483	172	59	83	1.047	30	1.873
Stykkishólmur	13.492	319	4.625	3.780	68	181	22.466
Eyja- og Miklaholtshreppur	415	442	531	151	2.694	141	4.375

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Snæfellsbær	17.304	1.535	9.523	3.115	3.178	301	34.957
Dalabyggð	4.462	1.212	2.263	2.301	9.844	297	20.379
Bolungarvík	10.646	195	4.070	2.045	265	569	17.789
Ísafjarðarbær	40.205	1.397	15.602	10.785	4.080	1.613	73.682
Reykholahreppur	1.999	964	672	855	3.418	231	8.139
Tálknafjarðarhreppur	2.788	118	1.345	749	378	212	5.589
Vesturbyggð	11.600	576	4.553	2.511	2.998	369	22.608
Súðavíkurhreppur	1.924	1.825	1.221	1.112	1.467	120	7.669
Árneshreppur	243	300	459	196	1.149		2.346
Kaldrananeshreppur	1.101	161	610	318	791	17	2.999
Strandabyggð	4.511	364	1.751	1.273	3.362	578	11.838
Skagafjörður	38.715	2.252	15.184	12.539	20.322	2.487	91.498
Húnaþing vestra	11.704	1.119	4.612	2.957	13.966	624	34.982
Blönduós	10.625	305	4.844	4.126	1.389	463	21.752
Skagaströnd	5.573	13	2.504	1.391	96	106	9.683
Skagabyggð	233	80	31	100	2.273		2.718
Húnavatnshreppur	834	702	117	1.371	9.400	8.602	21.025
Akrahreppur	895	166	14	190	3.401	27	4.693
Akureyri	192.724	1.018	60.634	46.641	502	3.342	304.860
Norðurþing	33.026	1.193	12.120	7.152	6.824	722	61.039
Fjallabyggð	25.871	474	10.529	6.068	820	566	44.328
Dalvíkurbyggð	18.545	701	6.854	4.946	4.595	923	36.564
Eyjafjarðarsveit	9.057	910	787	1.483	10.079	624	22.941
Hörgársveit	4.652	684	1.519	1.241	7.020	842	15.959

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Svalbarðstrandarhreppur	4.840	1.280	1.212	706	2.488	71	10.597
Grýtubakkahreppur	3.539	436	1.139	796	2.202	69	8.181
Skútustaðahreppur	3.515	749	2.038	1.257	3.013	1.853	12.423
Tjörneshreppur	278		34	57	901	30	1.300
Þingeyjarsveit	5.909	3.544	1.438	3.357	15.862	4.739	34.847
Svalbarðshreppur	289	94	33	132	1.407	79	2.034
Langanesbyggð	5.216	24	3.365	1.550	1.376	92	11.623
Seyðisfjörður	8.204	24	5.034	2.375	312	655	16.604
Fjarðabyggð	50.215	214	102.911	12.783	2.380	954	169.457
Vopnafjarðarhreppur	6.816	489	3.469	1.549	2.757	257	15.337
Fljótaldshreppur	249	34		477	1.227	7.318	9.304
Borgarfjarðarhreppur	1.281	146	780	298	765	34	3.302
Breiðdalshreppur	2.044	131	1.146	721	1.552	111	5.705
Djúpavogshreppur	4.318	71	2.201	933	2.395	238	10.157
Fljótaldshérað	35.391	2.237	11.594	8.859	11.579	1.994	71.654
Hornafjörður	19.779	931	10.095	4.383	6.856	525	42.569
Vestmannaeyjar	47.589	177	18.021	8.807	167	752	75.513
Sveitarfélagið Árborg	91.310	230	25.727	16.325	2.719	1.795	138.106
Mýrdalshreppur	4.614	498	2.766	728	4.197	92	12.896
Skaftárhreppur	2.973	1.377	2.595	966	6.975	543	15.430
Ásahreppur	1.876	231	88	55	3.851	14.101	20.202
Rangárþing eystra	13.809	3.813	5.378	4.475	17.608	833	45.916
Rangárþing ytra	13.698	6.002	5.213	3.603	13.584	968	43.067
Hrunamannahreppur	6.653	5.657	2.758	1.399	7.149	854	24.471

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Hveragerði	27.228	55	5.936	5.523	223	1.000	39.966
Ölfus	19.840	1.474	7.360	3.628	7.635	12.789	52.726
Grímsnes- og Grafningshreppur	4.629	41.174	1.381	1.711	5.572	8.516	62.983
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	3.492	2.163	503	913	9.405	12.077	28.553
Bláskógabyggð	10.209	26.259	1.912	3.909	11.764	398	54.452
Flóahreppur	2.602	848	387	1.357	9.505	324	15.022
Alls	3.387.643	165.988	1.279.240	628.622	313.506	146.640	5.921.638

*Allar tölur eru í milljónum króna*

## I 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 skipulagsyfyrvöld 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 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 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 yfirfasteignamatnefndar. 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 rikissjóðs].

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



