

BRUNABÓTAMAT 2018

NÓVEMBER 2018

Útgefandi:

Þjóðskrá Íslands

Borgartúni 21, 105 Reykjavík

1. prentun nóvember 2018

Prentun: Prentsmiðjan Leturprent ehf

Ritið er á vefsíðu Þjóðskrár Íslands

ISSN 2298-3287 (prentuð útgáfa)

ISSN 2298-3295 (rafræn útgáfa)

Efnisyfirlit

1 Inngangur	6
2 Fræði og forsendur	7
2.1 Brunabótamat	7
2.2 Endurstofnverð	7
2.2.1 Aðferðir	7
2.2.2 Hvað er innifalið í endurstofnverði	8
2.3 Afskrifað endurstofnverð	9
2.3.1 Efnisleg hrörnun	10
2.3.2 Úrelding	15
2.4 Matsaðferðir Þjóðskrár Íslands	16
3 Kostnaðarmat	19
3.1 Reiknilíkön	19
3.2 Frumþættir (efnis-, vinnu- og vélaliðir)	21
3.3 Einingaverð byggingarhluta	23
3.4 Skipting sameignarkostnaðar	26
3.5 Einbýlishús í kostnaðarmati	29
4 Vélmat	40
4.1 Fjölbýlishúsamódel	40
4.1.1 Viðmiðunarlíkan fyrir fjölbýlishús í vélmati	41
4.2 Einbýlishúsamódel	41
4.2.1 Viðmiðunarlíkan fyrir einbýlishús í vélmati	41
4.3 Bílskúramódel	41
4.3.1 Viðmiðunarlíkan fyrir bílskúra í vélmati	41
5 Handmat	45
6 Niðurstöður	46
6.1 Endurstofnverð	47
6.1.1 Kostnaðarmat	47
6.1.2 Vélmat	49
6.1.3 Handmat	51
A Frumþáttaverð	52
B Byggingarhlutar	64
C Líftími byggingarhluta	72
D Skráningartafla	84

E	Magntöluformúlur byggingarhluta	86
F	Meðalfermetraverð	93
G	Niðurstöður mats (brunabótamat)	95
H	Niðurstöður mats (endurstofnverð)	99
I	Niðurstöður mats (afskrifað endurstofnverð)	103
J	Lög nr. 48/1994 um brunatryggingar	107
K	Reglugerð um lögboðna brunatryggingu húseigna	110

Töfluskrá

1	Matsstig og helstu kostnaðarliðir	9
2	Viðhaldseinkunnir og afskriftamörk fyrir öll hús nema útihús	11
3	Viðhaldseinkunnir og afskriftamörk fyrir útihús og sambærileg hús	11
4	Úreldingarafskriftir	16
5	Útreikningur á einingaverði frumþátta fyrir massamikla sökklá í kostnaðarmati	24
6	Tafla sem sýnir valstuðla fyrir massamikla sökklá í kostnaðarmati	25
7	Áætlaður líftími sökklá eftir steypugæðum og jární	26
8	Einingaverð byggingarhluta	30
9	Byggingarhlutum skipt upp í efnis, vinnu- og vélaliði	33
10	Vægi hvers frumþáttar í viðkomandi matshluta	36
11	Kostnaðarmetið verð byggingarhluta fyrir viðmiðunarlíkan fjölbýlishúsa í vélmati	42
12	Kostnaðarmetið verð byggingarhluta fyrir viðmiðunarlíkan einbýlishúsa í vélmati	43
13	Kostnaðarmetið verð byggingarhluta fyrir viðmiðunarlíkan bílskúra í vélmati .	44
14	Niðurstöður endurmats brunabótamats	46
15	Niðurstöður endurmats endurstofnverðs	47
16	Frumþáttaverð á verðlagi í janúar 2018	52
17	Byggingarhlutar í kostnaðarmati og það matsstig sem þeir reiknast með á . . .	64
18	Líftími byggingarhluta í kostnaðarmati	72
19	Meðalfermetraverð einbýlishúsa	93
20	Meðalfermetraverð fjölbýlishúsa	94
21	Niðurstöður endurmats brunabótamats (í milljónum króna)	95
22	Niðurstöður endurmats endurstofnsverðs (í milljónum króna)	99
23	Niðurstöður endurmats afskrifaðs endurstofnsverðs (í milljónum króna)	103

Myndaskrá

1	Afskriftaferill miðað við venjulegt viðhald í reiknilíkani.	12
2	Afskriftaferill miðað við raunverulegt viðhald og engin afskriftamörk.	13

3	Samanburður á afskriftaferlum fyrir meðalviðhald í reiknilíkani og raunverulegt viðhald án afskriftamarka.	13
4	Meðalafskriftir á öllu íbúðarhúsnæði eftir byggingarári í kostnaðar- og vélmati, frá árinu 2010 aftur til 1920.	14
5	Byggingarkostnaður og viðhaldskostnaður við raunverulegt viðhald.	14
6	Skipting matshluta eftir matsaðferð.	17
7	Skipting matseininga eftir matsaðferð.	18
8	Brunabótamat með kostnaðarmatsaðferð.	20
9	Verðbreytingar efnisliða frá árinu 2017 til 2018.	21
10	Verðbreytingar vinnu- og vélaliða frá árinu 2017 til 2018.	22
11	Skipting efnis-, vinnu- og vélaliða í kostnaðarmati.	22
12	Breyting á brunabótamati matshluta á matsstigi 7 og 8 við endurreikning. . . .	46
13	Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati og á matsstigi 7 eða 8.	48
14	Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati með steypa útveggi og á matsstigi 7 eða 8.	48
15	Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati með útveggi úr timbri og á matsstigi 7 eða 8.	49
16	Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í vélmati og á matsstigi 7 eða 8. . . .	49
17	Breyting milli ára á endurstofnverði fjölbýlishúsa í vélmati og á matsstigi 7 eða 8. . . .	50
18	Breyting milli ára á endurstofnverði einbýlishúsa í vélmati og á matsstigi 7 eða 8. . . .	50
19	Breyting milli ára á endurstofnverði bílskúra í vélmati og á matsstigi 7 eða 8. . . .	51
20	Kassarit sem sýnir fermetraverð mismunandi einbýlishúsa í kostnaðarmati. . . .	93
21	Kassarit sem sýnir fermetraverð mismunandi stórra fjölbýlishúsa í kostnaðarmati. . . .	94

1 Inngangur

Hér eru kynntar niðurstöður árlegs endurmats brunabótamats. Endurmatið fer fram í maí á hverju ári og er þá brunabótamat allra bygginga á landinu endurreiknað. Tilgangur brunabótamats er að finna váttryggingarverðmæti bygginga. Brunabótamat tekur til þeirra efnislegu verðmæta byggingar sem eyðilagst geta í eldi og miðast við byggingarkostnað að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar.

Upplýsingar um nýjar byggingar eru skráðar í sérstaka skráningartöflu samkvæmt skráningarreglum Þjóðskrár Íslands og byggingarfulltrúa. Þrjár mismunandi reikniaðferðir eru notaðar til að ákvarða brunabótamat. Aðferðin sem notuð er í dag heitir kostnaðarmatsaðferð og er notuð á allar byggingar með skráningartöflu. Einnig er þó haldið við eldri aðferðum, vélmatsaðferð og handmatsaðferð, en unnið er að því að færa allar byggingar yfir í kostnaðarmatsaðferð eftir því sem skráningartöflum fjölgar. Vélmatsaðferð er notuð á fjölbýlishús, einbýlishús og bílskúra sem ekki hafa skráningartöflu, en handmatsaðferð er notuð á byggingar án skráningartöflu sem eru frábrugðnar þessum þremur húsgerðum.

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

Með endurmatinu 2018 varð engin breyting á aðferðafræði við brunabótamat nýrra bygginga. Brunabótamat þeirra er endurstofnverð (endurbyggingarkostnaður sambærilegrar byggingar) að viðbættum kostnaði við hreinsun brunarústa. Samkvæmt könnunum Þjóðskrár Íslands nemur sá kostnaður nú að jafnaði allt að 12% af endurstofnverði bygginga. Endurstofnverð eldri bygginga er afskrifað m.t.t. aldurs, slits og viðhalds áður en brunabótamat er ákvarðað. Hægt er að nálgast upplýsingar um brunabótamat einstakra bygginga á vef Þjóðskrár Íslands, www.skra.is, með því að slá inn götuheiti, fasteignanúmer eða landeignanúmer.

Heildarbrunabótamat allra bygginga á landinu er 8.711 milljarðar króna eftir endurmat og hefur hækkað úr 7.857 milljörðum frá síðasta endurmati. Hækkunin er 10,9% og 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 byggingarvísitölu¹ Hagstofu Íslands.

2.1 Brunabótamat

Tilgangur matsins er að finna vátryggingarverðmæti húseignar svo að eigandi fái bætur sem nema kostnaði við að endurbyggja eða gera við húseignina þannig að hún verði sambærileg því sem hún var fyrir tjón. Bæturnar miðast við byggingarkostnað húseignar að frádregnum afskriftum vegna aldurs, slits, viðhalds og ástands. Auk þess er bætt við kostnaði við hreinsun á brunastað sem er 12% af endurstofnverði (sjá kafla 2.2). Brunabótamat er því reiknað á eftirfarandi hátt:

$$\text{Brunabótamat} = \text{Afskrifað endurstofnverð} + 0,12 \times \text{Endurstofnverð}$$

Fyrir íbúðarhúsnæði er einnig gert ráð fyrir 60% endurgreiðslu af VSK vegna vinnu manna á byggingarstað. Brunabótamat tekur ekki til lóðarinnar eða staðsetningarverðmætis. Tvö eins hús sem byggð eru á sama tíma, annars vegar á eftirsóttu svæði og hins vegar á lítt söluvænu svæði, hafa því jafnhátt brunabótamat. Rétt er þó að benda á að brunabótamat og heildarbyggingarkostnaður er ekki sá sami. Þótt hús brenni til grunna fer ekki allt forgörðum sem kostað hefur verið til byggingarinnar. Ef hús brennur og annað sams konar hús er byggt á sömu lóð þarf ekki að greiða aftur opinber gjöld til sveitarfélagsins og þann lóðarkostnað sem tilheyrir lóðinni en ekki húsinu.

2.2 Endurstofnverð

Endurstofnverð er endurbyggingarkostnaður sambærilegrar byggingar, miðaður við samskonar byggingarefni og þær byggingaraðferðir sem tíðkast í dag. Endurstofnverð bygginga er grunnur fyrir brunabótamat sem og fasteignamat hjá byggingum sem ekki eru í markaðs- eða tekjumati².

2.2.1 Aðferðir

Til eru nokkrar mismunandi aðferðir til þess að reikna endurstofnverð. Helstu aðferðirnar eru samanburðaraðferð (e. the comparative-unit method), byggingarhlutaaðferð (e. the segregated cost method/unit-in-place method) og magntökuaðferð (e. the quantity survey method).

¹Upplýsingar um byggingarvísitölu er hægt að finna á vef Hagstofu Íslands á www.hagstofa.is og skal velja grunn frá 1987.

²Markaðsmat áætlar verðmæti fasteignar út frá verðmæti nýseldra og nálæggra fasteigna með sömu eiginleika. Tekjumat áætlar verðmæti fasteignar út frá upplýsingum um tekjur sem afla má af sambærilegri fasteign.

Samanburðaraðferð (e. the comparative-unit method)

Samanburðaraðferðin er fljótlegust, auðveldust í notkun og krefst minnstu reynslunnar. Matsmaður leitar eftir sambærilegri byggingu í töflum. Þar finnur hann fermetraverð sem hann margfaldar með heildarstærð byggingarinnar. Rúmmetraverð getur verið notað þegar við á. Þessi aðferð er sambærileg handmatsaðferð sem notuð er af Þjóðskrá Íslands og fjallað er um í kafla 5.

Byggingarhlutaaðferð (e. the segregated cost method/unit-in-place method)

Byggingarhlutaaðferðin er nákvæmari heldur en samanburðaraðferðin þar sem byggingunni er skipt niður í byggingarhluta og kostnaður hvers byggingarhluta reiknaður sérstaklega. Byggingarhlutarnir eru síðan margfaldaðir með stuðlum sem taka tillit til gæða viðkomandi byggingarhluta. Aðferðin er flóknari en samanburðaraðferðin og krefst meiri kunnáttu. Þessi aðferð er sambærileg vélmatsaðferðinni sem notuð er af Þjóðskrá Íslands og fjallað er um í kafla 4.

Magntökuaðferð (e. the quantity survey method)

Í þessari aðferð eru öll aðföng (vinna, vélar, efni o.fl.) sem fara í bygginguna magntekin til þess að fá heildarkostnað hennar. Aðferðin krefst mikillar þekkingar á byggingarhlutum og að magntölur þeirra séu tiltækar. Þessi aðferð er sambærileg kostnaðarmatsaðferðinni sem notuð er af Þjóðskrá Íslands og fjallað er um í kafla 3.

2.2.2 Hvað er innifalið í endurstofnverði

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

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

- **Virðisaukaskattur(VSK).** Fullur virðisaukaskattur er innifalinn.

Undanskilið í endurstofnverði er:

- **Opinber gjöld** þ.e. gatnagerðargjald, byggingarleyfisgjald, skipulagsgjald, heimaæðargjald hitaveitu, heimtaugargjald rafmagns og gjald fyrir vatns- og skolplögn að lóð.
- **Lóðarfrágangur**, annar en grófjöfnun lóðar.
- **Flutningskostnaður** í dreifbýli.
- **Ferðir og uppihald** utan þjónustusvæðis.
- **Aukakostnaður** vegna vetrarvinnu o.fl.

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

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

Tafla 1: Matsstig og helstu kostnaðarliðir

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

Ekki reiknast verð á byggingarhluta fyrr en bygging er komin á viðeigandi matsstig. Sem dæmi reiknast útigluggar úr tré með þegar bygging er komin á matsstig 4.

2.3 Afskrifað endurstofnverð

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

bókhaldslegar eða skattalegar afskriftir. Þær afskriftir sem hér er fjallað um taka framar öðru mið af byggingarfræðilegu ástandi mannvirkis á þeim tímapunkti sem um er að ræða. Vert er að hafa í huga að afskriftir í brunabótamati taka ekki mið af kostnaði við viðhald heldur ástandi byggingar á ákveðnum tíma.

Brunabótamatið afskrifast í reiknilíkaninu eftir aldri hússins, líftíma byggingarhluta og þeirri viðhaldseinkunn sem matsmaður gefur. Viðhaldseinkunn er meðalviðhald nema skoðun leiði annað í ljós. Afskriftir verða mismunandi eftir því hve mikið hinir ýmsu byggingarhlutar vege í kostnaði og tvö hús reist eftir sömu teikningu geta afskrifast mishratt ef t.d. innréttingar eru mismunandi. Fræðilega séð eru tvær megingundir afskrifta:

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

2.3.1 Efnisleg hrörnun

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

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

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

Viðhaldseinkunn

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

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

Við skoðun geta komið fram atriði sem taka verður tillit til við afskriftir. Komi fram gallar á húsi svo sem steypuskemmdir, sprungnar lagnir, sigin gólf, sprungur í veggjum, sökklum og botnplötum o.s.frv. vegna sigs eða hönnunargalla tekur matsmaður tillit til þess með því

Tafla 2: Viðhaldseinkunnir og afskriftamörk fyrir öll hús nema útihús

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

Tafla 3: Viðhaldseinkunnir og afskriftamörk fyrir útihús og sambærileg hús

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

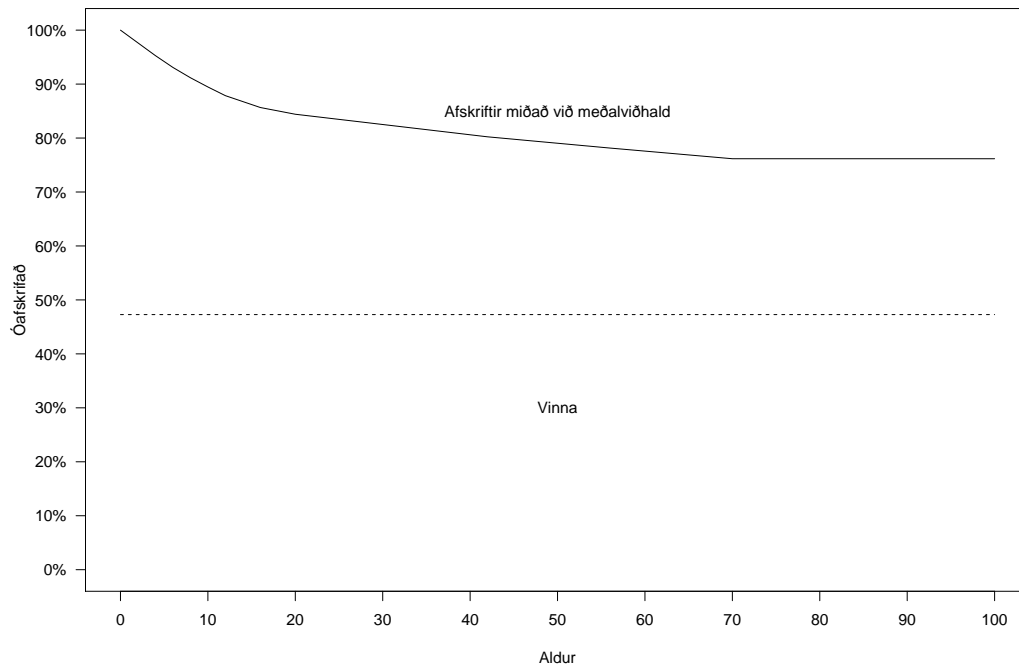
að beita stuðli á brunabótamat viðkomandi byggingarluta og lækka þannig verðgildi hans. Þetta á einnig við þegar hús í heild hefur orðið fyrir svo mikilli áraun að endurbygging er ekki möguleg.

Afskriftaferlar

Afskriftaferlar eru sjálfstæðir fyrir hvert húslíkan. Líkanið er byggt upp af byggingarhlutum og afskriftir fara eftir líftíma þeirra. Afskriftaferlar geta verið mjög breytilegir, bæði vegna breytilegs hlutfalls efnisliða af heildinni og vegna mismunandi hlutfalls langtíma-, millitíma- og skammtímaþátta af heildarkostnaði. Einnig verða afskriftaferlarnir breytilegir eftir viðhaldseinkunn og í hvaða flokki byggingin er þ.e. útihús eða önnur hús. Á 1. mynd má sjá afskriftaferil á dæmigerðu einbýlishúsi, miðað við meðalviðhald.

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

Gert er ráð fyrir því að efnisliðir séu endurnýjaðir jafnóðum og líftíma hvers þeirra lýkur. Í raunveruleikanum er það ekki alltaf þannig og gera má ráð fyrir að nokkur hluti byggingarhlutanna sé endurnýjaður áður en líftíma er lokið. Á 2. mynd má sjá hvernig afskriftaferill hjá dæmigerðu einbýlishúsi lítur út ef byggingarhlutar eru endurnýjaðir um leið og líftíma þeirra



Mynd 1: Afskriftaferill miðað við venjulegt viðhald í reiknilíkani.

er lokið og þeir afskrifaðir línulega með engin afskriftamörk.

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

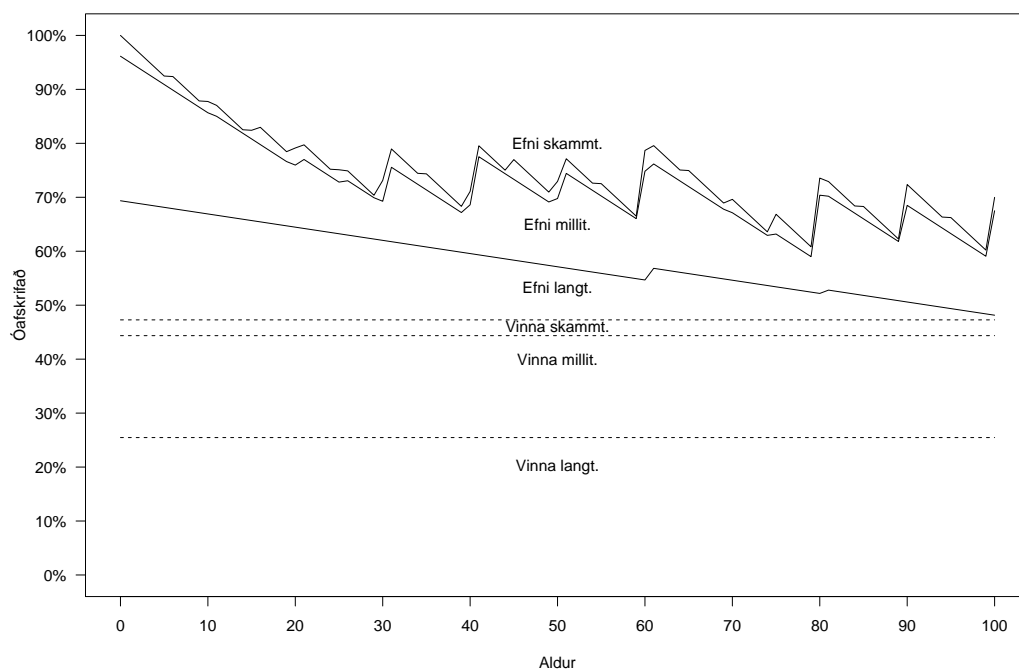
Afskriftir í reiknilíkaninu eru í þessu tilviki minni heldur en miðað við raunverulegt viðhald. Þar sem um tryggingamat er að ræða er mikilvægt að vera frekar íhaldssöm heldur en að afskrifa of mikið.

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

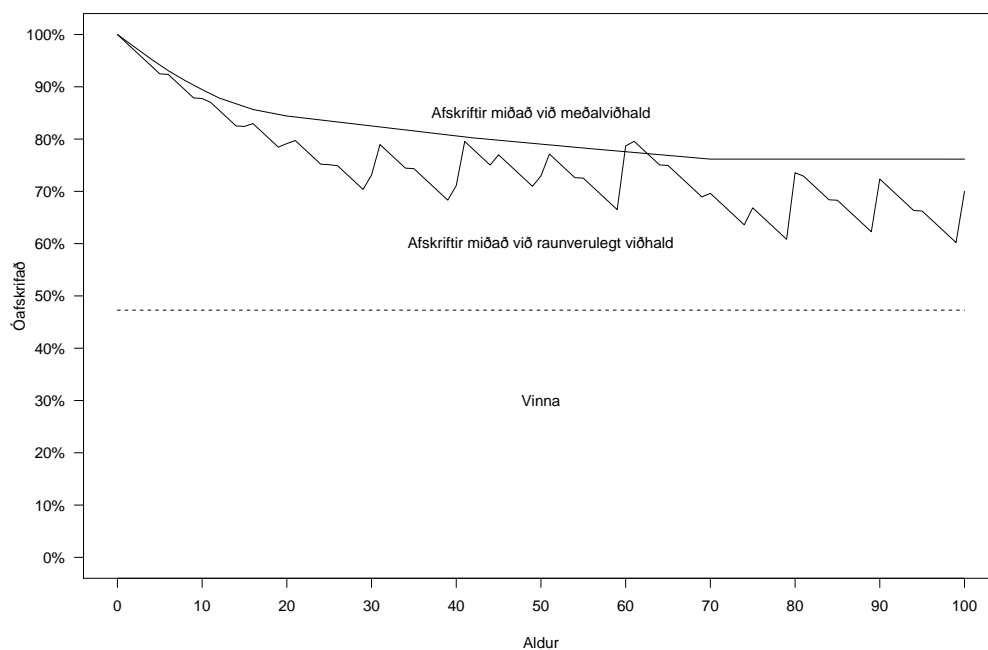
Á 4. mynd má sjá meðalafskriftir hjá öllu íbúðarhúsnæði sem byggt er frá árinu 1920 til ársins í ár og er í kostnaðar- eða vélmati.

Til gamans má á 5. mynd sjá hvernig byggingar- og viðhaldskostnaður dreifist yfir líftíma dæmigerðs einbýlishúss. Gert er ráð fyrir að byggingarhlutar séu endurnýjaðir eftir að líftíma þeirra er lokið og þeir afskrifast línulega með engin afskriftamörk.

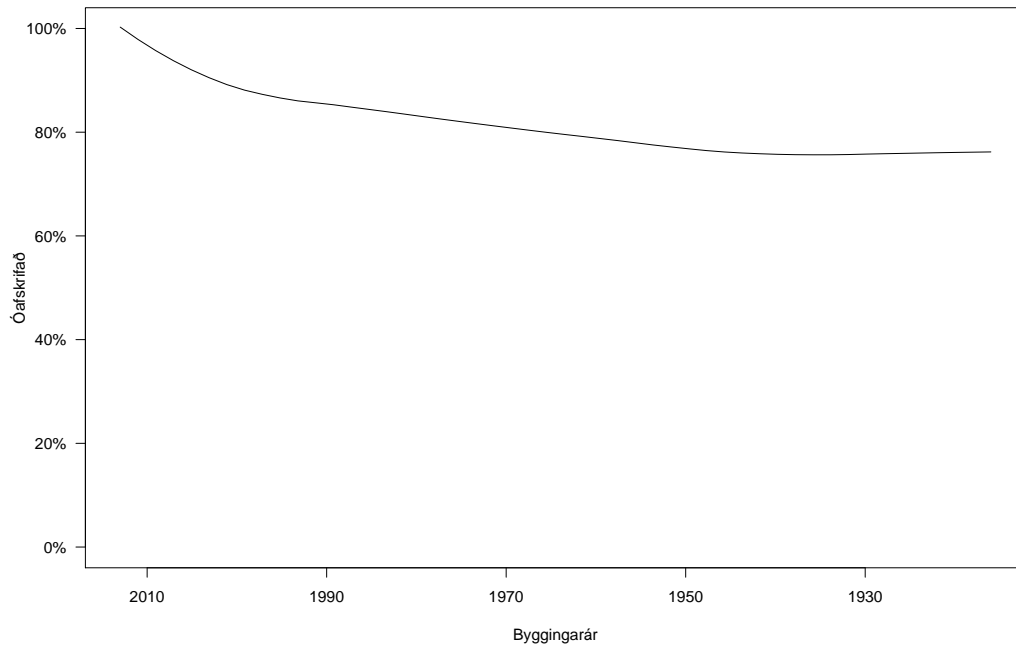
Viðhaldskostnaðurinn er ekki mikill fyrstu árin, en eftir 30 ár þarf að endurnýja marga



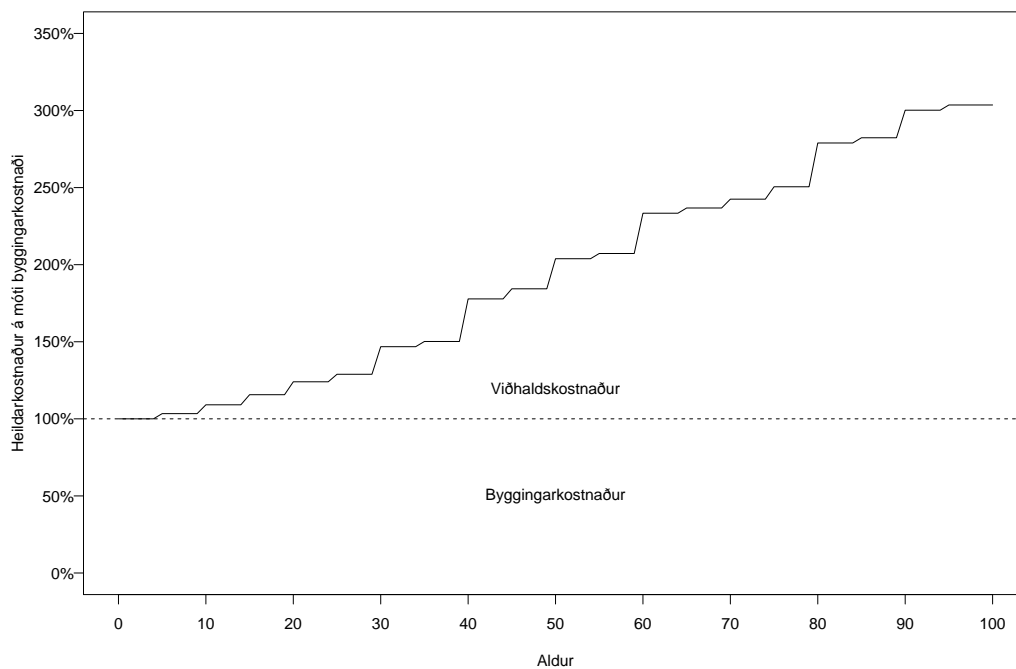
Mynd 2: Afskriftaferill miðað við raunverulegt viðhald og engin afskriftamörk.



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



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



Mynd 5: Byggingarkostnaður og viðhaldskostnaður við raunverulegt viðhald.

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

2.3.2 Úrelding

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

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

Hagrænar afskriftir vegna minni arðsemi endurspeglar verðryrnun vegna ýmissa breyttra skilyrða eða aðstæðna. Þessi þáttur úreldingar er eingöngu háður þáttum utan byggingarinnar sjálftrar. Nefna má áhrif vegna aðgerða stjórnvalda (s.s. nýjar reglugerðir) eða markaðar. Skert eða ónóg arðsemi er oft háð staðsetningu t.d. engin bílastæði við verslunarhús, þröngar götur eða mikil umferð sem hindrar eða takmarkar aðkomu. Íbúðir í iðnaðar- eða verslunarhverfi, eða hverfi þar sem skemmtistaðir eru opnir fram eftir nóttu, geta orðið illnýtanlegar. Skert eða ónóg arðsemi getur tengst umhverfi t.d. gömul bygging í nýbyggðu hverfi þar sem starfsemin fellur illa að nýju skipulagi. Breytingar í iðnaði eða atvinnugrein (t.d. þurrð náttúrulegra auðlinda s.s. náma) geta valdið því að bygging verður ónýtanlegt. Svipað getur átt við um byggingu á hættusvæðum. Byggingin verður því minna eftirsóknarverð til eignar.

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

Stuðullinn sem matsmaður velur fer eftir nýtingarhæfni byggingarinnar, byggingarlagi, innra og ytra skipulagi, tæknilegum þáttum s.s. lagnakerfum og burðarvirki, hvernig byggingin

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

Tafla 4: Úreldingarafskriftir

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

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

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

Illa nothæf bygging á við um byggingar þar sem mikið pláss fer til spillis vegna lélegs skipulags eða lágrar lofthæðar. Oft vantar lyftu, keyrsludyr eða ekki er hægt að koma fyrir nauðsynlegum kerfum. Erfitt er að breyta um starfsemi. Mikið er um steypa milli- og burðarveggi (t.d. ósamþykkt íbúð eða iðnaðarhúsnaði með erfiðri aðkomu).

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

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

2.4 Matsaðferðir Þjóðskrár Íslands

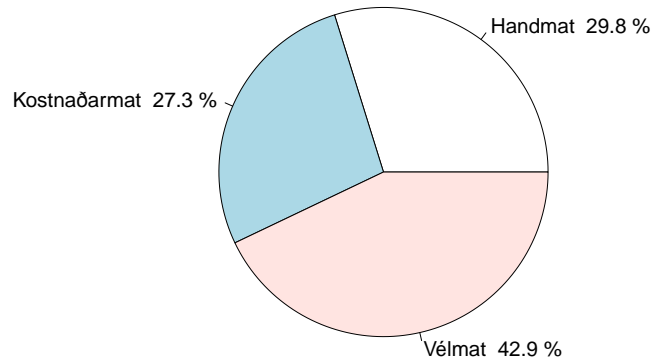
Endurstofnverð er reiknað á mismunandi vegu eftir gerð eignar og þeim skráningarupplýsingum sem til eru um eignina. Aðferðirnar sem notaðar hafa verið eru þrjár:

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

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

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

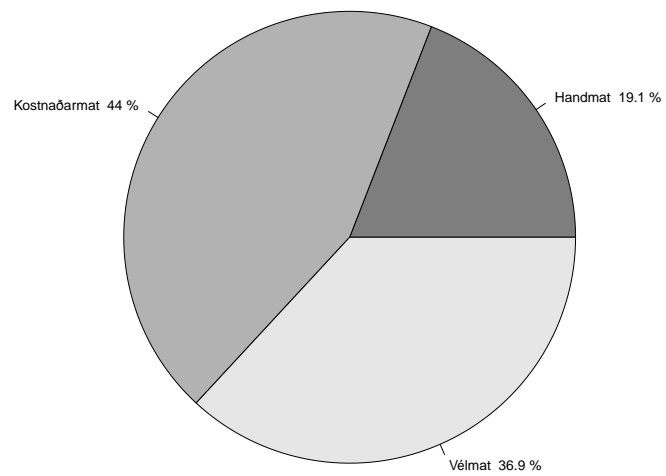
Því að gera skráningartöflur fyrir eldri byggingar. Vélmatssaðferðin er frá 1977 og er notuð á íbúðarhús og bílskúra sem ekki hafa skráningartöflu. Handmatssaðferð er notuð á byggingar án skráningartöflu sem flokkast ekki undir reiknilíkön vélmatssins eins og atvinnuhús, sumarhús og útihús. Skipting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



Mynd 6: Skipting matshluta eftir matsaðferð.

Við endurmat 2018 var 27% matshluta í kostnaðarmati en sá hópur stækkar með hverju ári. Stefnt er að því að notast eingöngu við kostnaðarmatsaðferð eftir því sem skráningartöflum fjölgar.

Á 7. mynd má sjá skiptingu matseininga eftir aðferðum.



Mynd 7: Skipting matseininga eftir matsaðferð.

3 Kostnaðarmat

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

3.1 Reiknilíkon

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

- Sameignarlíkon.
- Séreignarlíkon.

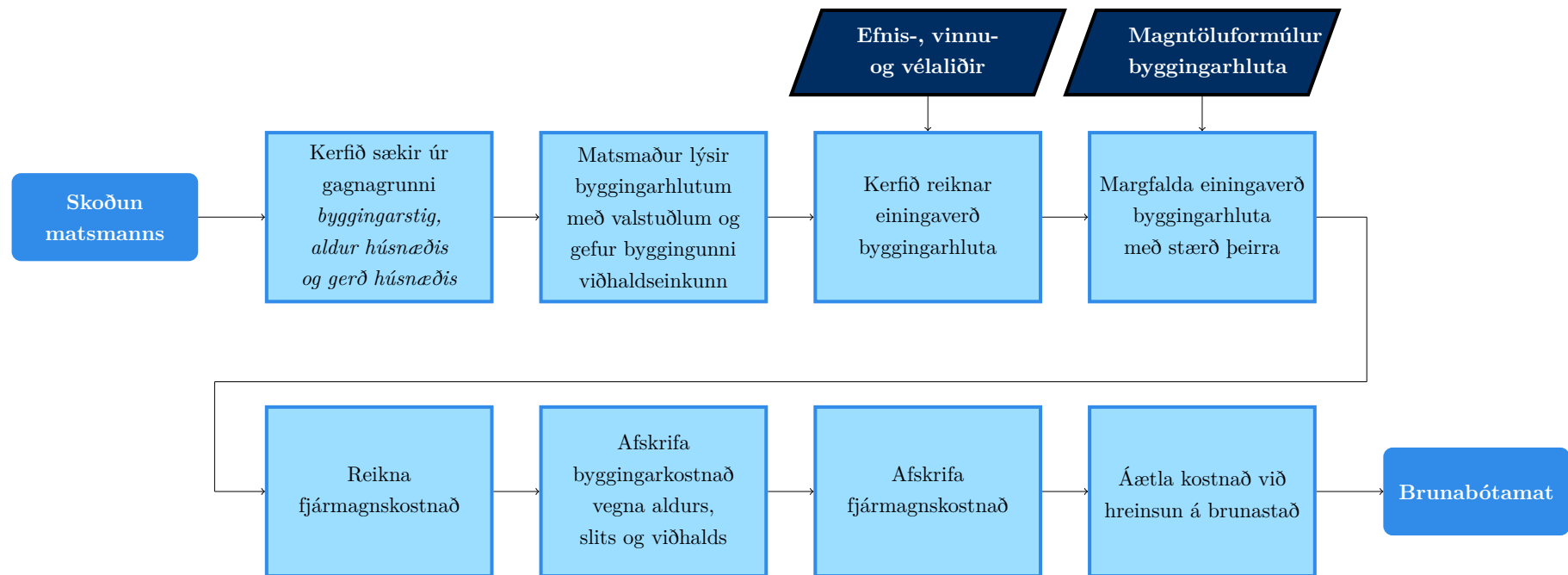
Sameignarlíkon taka til matshlutans⁴ í heild og ná yfir alla sameignarþætti bygginga sem eru t.d. undirstöður, burðarvirki, útveggir, þak, lagnakerfi o.þ.h. Þau ná einnig yfir frágang sameiginlegra rýma t.d. stigaganga, þvottahúsa, hjólageymslna o.s.frv.

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

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

⁴Matshluti er mannvirki í heild eða sá hluti þess sem fær sér skráningartöflu.

⁵Matseining er minnsta eining sem fær eigið brunabótamat.



Mynd 8: Brunabótamat með kostnaðarmatsaðferð.

3.2 Frumþættir (efnis-, vinnu- og vélaliðir)

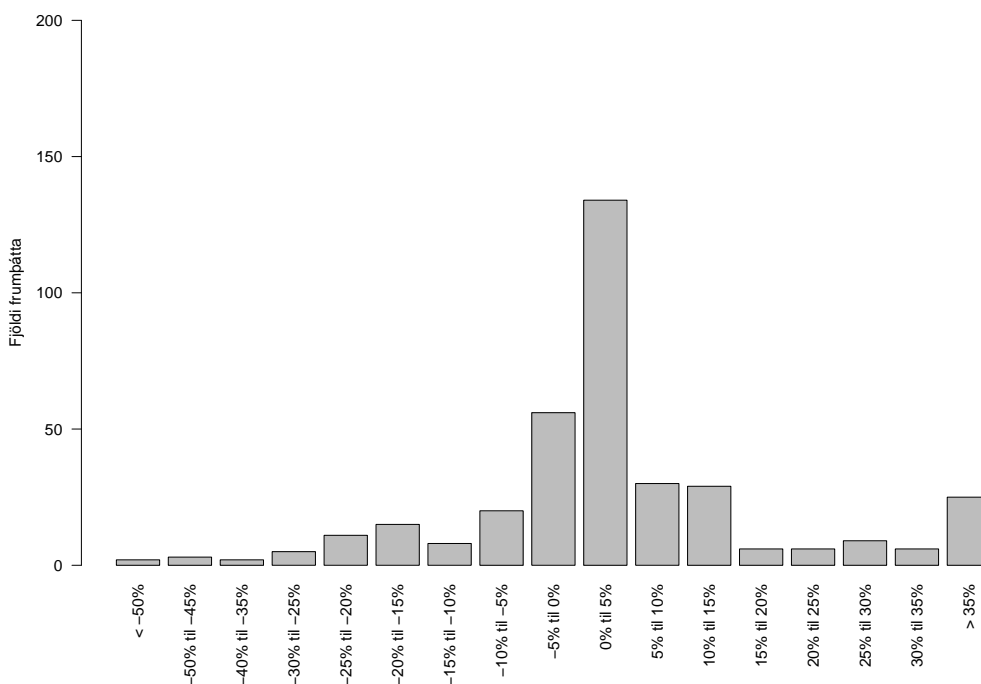
Hver byggingarhluti samanstendur oftast af tugum frumþátta og er sérhver frumþáttur ávallt hreinn efnis-, vinnu- eða vélaliður. Þessi aðskilnaður er mikilvægur þar sem einungis efnisliðir eru afskrifaðir vegna aldurs, slits og viðhalds nema þegar um úreldingu er að ræða. Frumþættir eru m.a. steinsteypa,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

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

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

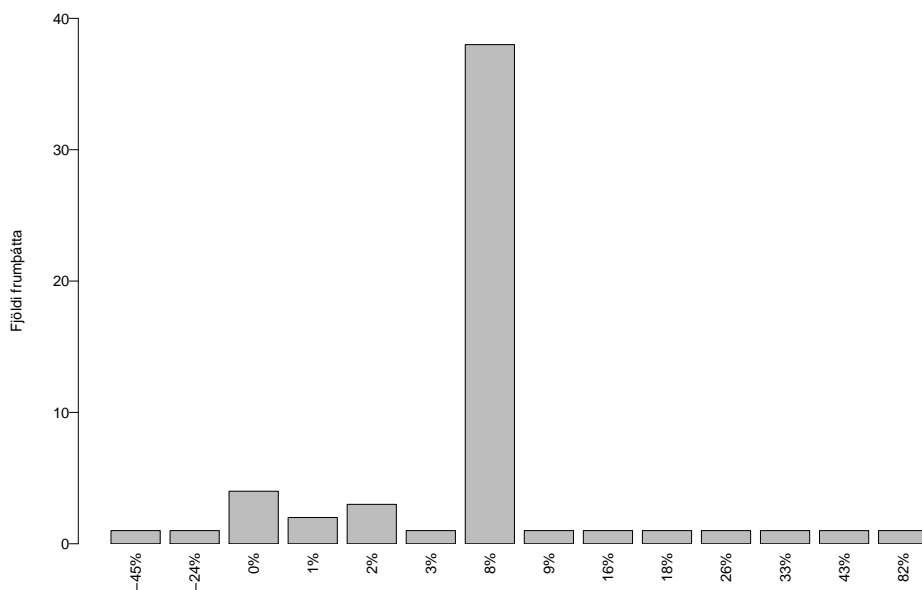
Við útreikning á frumþáttaverði vinnuliða eru notuð meðallaun hvernar starfsstéttar á landinu öllu með hliðsjón af tölum frá Hagstofu Íslands. Til að reikna útselda vinnu er miðað við að dagvinna sé 40 tímar á viku og yfirvinna 10 tímar. Ofan á vinnu er bætt við álagi vegna launatengdra gjalda. Meðaltímagjald er síðan reiknað. Í viðauka A má sjá alla frumþætti í kostnaðarmati og verð þeirra í janúar 2018.

Fjöldi hreinna efnisliða í kostnaðarmatskerfinu er 372. Á 9. mynd má sjá hvernig frumþáttaverð efnisliða breytist frá janúar 2017 til janúar 2018.



Mynd 9: Verðbreytingar efnisliða frá árinu 2017 til 2018.

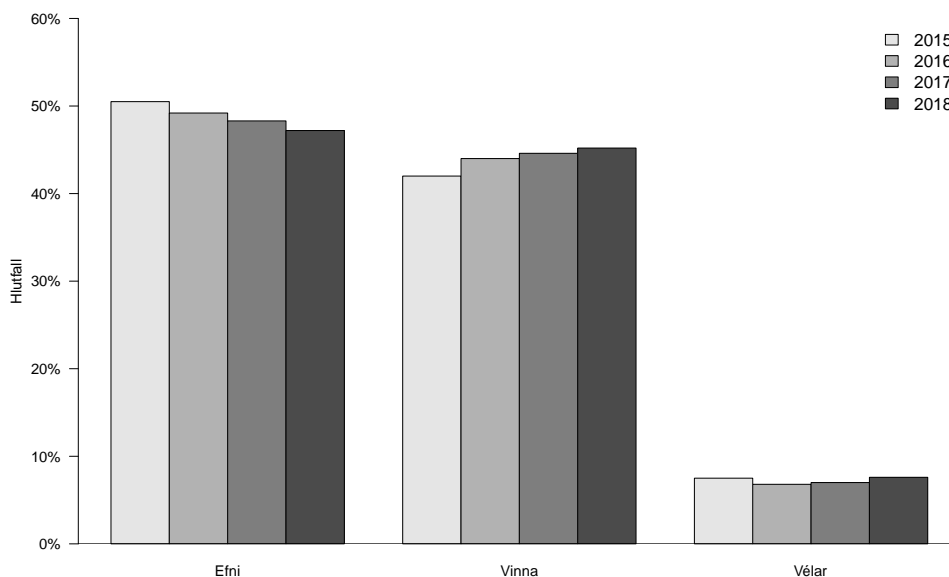
Fjöldi hreinna vélaliða í kostnaðarkerfinu er 20 en vinnuliðir eru 37. Á 10. mynd má sjá verðbreytingar á þeim frá janúar 2017 til janúar 2018.



Mynd 10: Verðbreytingar vinnu- og vélaliða frá árinu 2017 til 2018.

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

Á 11. mynd má sjá hvernig meðalhluftfall milli efnis-, vinnu- og vélaliða skiptist hjá öllum byggingum í kostnaðarmati árin 2015, 2016, 2017 og 2018.



Mynd 11: Skipting efnis-, vinnu- og vélaliða í kostnaðarmati.

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

3.3 Einingaverð byggingarluta

Kostnaðarmatskerfið reiknar einingaverð fyrir hvern byggingarluta á lengdar-, flatarmáls-, rúmmáls- eða aðra viðeigandi mælieiningu. Einingaverðið er reiknað út frá áætluðu magni af efni, vinnu og vélum sem fer í að setja viðkomandi byggingarluta saman. Til eru reiknilíkön fyrir alla þá 145 byggingarluta sem mögulegir eru í kostnaðarmati. Í 17. töflu í viðauka B má sjá lista yfir þessa byggingarluta. Í hverju líkani er hægt að lýsa viðkomandi byggingarluta með mikilli nákvæmni.

Einingaverð byggingarluta reiknast skv. eftirfarandi formúlu.

$$eb = \sum_{i=1}^n \left(\underbrace{fv_i \times magn_i \times leiðr._i \times afföll_i}_{\text{einingaverð}} \times \prod_{j=1}^m \text{valstuðlar}_{i,j} \right)$$

Þar sem:

eb = einingaverð byggingarluta.

fv = frumþáttaverð.

magn = magn viðkomandi frumþáttar á einingu viðkomandi byggingarluta.

leiðr. = leiðrétting á frumþáttaverði til aðlögunar að einingaverði.

afföll = afföll viðkomandi frumþáttar (afskurður o.fl.).

valstuðlar = stuðlar sem verða til við gæðalýsingu byggingarluta.

einingaverð = frumþáttaverð á einingu byggingarluta.

n = fjöldi frumþátta sem tengjast byggingarlutanum.

m = völd eigindargildi.

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

Í 6. töflu má sjá að massamiklir sökklar reiknaðir á rúmmetra hafa þrjár mismunandi eigindir sem eru steypugæði, járn og útfærsla. Fyrir hverja eigind þarf matsmaður að velja eitt eigindargildi sem lýsir byggingarlutanum t.d. steypugæði = C25. Þannig eru valstuðlar fyrir byggingarhlutann ákvarðaðir og síðan margfaldaðir við einingaverðið. Valstuðlarnir hafa áhrif á hvaða frumþættir og hversu mikið magn af þeim eru notaðir í byggingarhlutann.

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

Frumpáttur	Eining	Einingarverð (kr.)	Magn	Leiðrétting	Afföll	Verð (kr/m3)
Afskriftir/Líftími byggingarluta	ár		100,00	1,0	1,00	
Útseld vinna vélstjóra með VSK (stj. jarðvinnuvéla	klst	5.602	0,30	1,0	1,00	1.680,600
Útseld vinna verkamanna með VSK	klst	5.336	0,60	1,1	1,00	3.521,760
Útseld vinna húsasmiða með VSK	klst	7.400	0,30	1,1	1,00	2.442,000
Útseld mælieining húsasmiða, upppláttur	mæliein	2.551	2,10	1,1	1,00	5.892,810
Útseld mælieining húsasmiða, handlang	mæliein	2.551	0,67	1,1	1,00	1.880,087
Útseld mælieining rif og hreinsun móta	mæliein	2.551	0,82	1,1	1,00	2.301,002
Útseld mælieining múrara, múrverk	mæliein	324	12,16	1,1	1,00	4.333,824
Steypudæla	klst	23.835	0,15	1,0	1,00	3.575,250
Byggingatimbur Fura 25 x 150mm	m	385	16,60	1,0	0,36	2.300,760
Byggingatimbur Fura 50 x 100mm	m	393	5,50	1,0	0,36	778,140
Saumur, svartur m/haus, 2 1/2"	kg	583	0,33	1,0	1,00	192,390
Mótavír, venjulegur 4mm	kg	614	1,00	1,0	1,00	614,000
Steinsteypa Portlandsement, S-160	m3	30.387	1,00	1,0	1,05	31.906,350
Steinsteypa Portlandsement, C-20	m3	31.653	1,00	1,0	1,05	33.235,650
Steinsteypa Portlandsement, C-25	m3	32.894	1,00	1,0	1,05	34.538,700
Steinsteypa Portlandsement, C-30	m3	34.043	1,00	1,0	1,05	35.745,150
Kambstál KS-40, suðuhæft, 12mm	kg	221	38,50	1,0	1,08	9.189,180

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

Frumþáttur	Einingaverð (kr/m ³)	Steypugæði					Járn			Útfærsla			
		C16	C20	C25	C30	C35	Ekkert	Venjulegt	Mikið	Einfalt	Venjulegt	Flókið	
Afskriftir/Líftími byggingarluta		0,80	1,00	1,00	1,20	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Útseld vinna vélstjóra með VSK (stj. jarðvinnuvéla	1.680,600	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,15
Útseld vinna verkamanna með VSK	3.521,760	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,15
Útseld vinna húsasmiða með VSK	2.442,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,15
Útseld mælieining húsasmiða, upppláttur	5.892,810	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	2,00
Útseld mæliein húsasm,handlang	1.880,087	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	2,00
Útseld mæliein rif og hreinsun móta	2.301,002	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	2,00
Útseld mælieining múrara ,múrverk	4.333,824	0,64	0,80	1,00	1,20	1,40	0,00	1,00	1,50	0,90	1,00	1,00	1,15
Steypudæla	3.575,250	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,15
Byggingatimbur Fura 25 x 150mm	2.300,760	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00
Byggingatimbur Fura 50 x 100mm	778,140	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00
"Saumur, svartur m/haus, 2 1/2"	192,390	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00
Mótavír, venjulegur 4mm	614,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00
Steinsteypa Portlandsement, S-160	31.906,350	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Steinsteypa Portlandsement, C-20	33.235,650	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Steinsteypa Portlandsement, C-25	34.538,700	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Steinsteypa Portlandsement, C-30	35.745,150	0,00	0,00	0,00	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Kambstál KS-40, suðuhæft, 12mm	9.189,180	0,64	0,80	1,00	1,20	1,40	0,00	1,00	1,50	1,00	1,00	1,00	1,05

Þegar búið er að margfalda öll einingaverðin með valstuðlum og þau lögð saman er komið einingaverð fyrir viðkomandi byggingarhluta. Valstuðlarnir hafa einnig áhrif á líftíma byggingarhlutans. Í 18. töflu í viðauka C má sjá alla mögulega líftíma hvers byggingarhlutar í kostnaðarmati. 7. tafla sýnir líftíma sökkla miðað við mismunandi gæðalýsingar.

Tafla 7: Áætlaður líftími sökkla eftir steypugæðum og járn

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

Einingaverð byggingarhlutans er síðan margfaldað með stærð hans. Fyrir hvern byggingarhluta er til formúla sem reiknar stærð hans út frá upplýsingum í fasteignaskrá eða magntölum úr skráningartöflu byggingarinnar sem verið er að meta, t.d. eru fermetrar sökkla reiknaðir út frá ummáli byggingar og/eða flatarmáli botnplötu. Flatarmál innveggja er reiknað út frá nettóflatarmáli, fjölda rýma og rúmmáli og fjöldi ofna er reiknaður út frá flatarmáli hjúpflata og rúmmáli.

$$\text{Nettóflatarmál innveggja} = 1,3 \times \text{Fjöldi innihurða} \times \sqrt{\frac{\text{Nettóflatarmál}}{\text{Fjöldi rýma}}} \times \left(\frac{\text{skiptarúmmál}}{\text{nettóflatarmál}} - 0,2 \right) - (\text{Fjöldi innihurða} \times 1,6)$$

Hægt er að velja um 50 mismunandi formúlur og þær er hægt að sjá í viðauka E. Ef byggingin er óregluleg og formúlur fyrir ákveðna byggingarhluta henta ekki við magntöku þá getur matsmaður leiddrétt magntöluna með því að margfalda hana með viðeigandi stuðli.

Kostnaður allra byggingarhluta er síðan lagður saman og fjármagnskostnaði bætt við hann til þessa að fá endurstofnverð (EST) viðkomandi byggingar. Því næst eru aldursafskriftir ákvarðaðar og dregnar frá endurstofnverðinu til þess að fá afskrifað endurstofnverð (AEST) byggingarinnar og kostnaði við hreinsun á brunastað bætt við til þess að fá brunabótamat.

3.4 Skipting sameignarkostnaðar

Í verklagsreglum Þjóðskrár Íslands um útreikning endurstofnverðs, sem er grundvöllur brunabótamats, er notuð svokölluð verðmætaskipting við skiptingu byggingarkostnaðar sameiginlegra byggingarhluta, en ekki hlutfallstala skv. eignaskiptasamningi. Nánar tiltekið byggir umrædd verðmætaskipting á eftirfarandi lagaheimildum.

Skv. 2. gr. laga um brunatryggingar nr. 48/1994 skal vátryggingafjárhæð húseignar skv. 1. mgr. 1. gr. nema fullu verði eignarinnar eftir virðingu. Þjóðskrár Íslands 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 þar sem því skal viðhaldið.

Brunabótamat miðast við að váttrygging taki til húseignar ásamt venjulegu fylgifé slíkrar eignar að viðbættum eðlilegum kostnaði sem matskerfi og verklagsreglur ÞÍ mæla fyrir á hverjum tíma. Með byggingarkostnaði er átt við eðlilegan kostnað við byggingu viðkomandi húseignar samkvæmt matsreglum ÞÍ sbr. 5. gr. reglugerðar um lögboðna brunatryggingu húseigna.

Við skiptingu sameiginlegs kostnaðar í fjöleignarhúsum gildir hins vegar að notuð er hlutfallstala skv. eignaskiptasamningi eða að kostnaði er skipt jafnt. Hlutfallstala þessi er reiknuð út frá skiptirúmmáli eignanna. Sú skipting hentar hins vegar illa fyrir byggingarkostnað því byggingarkostnaður er háðari flatarmáli en rúmmáli. Þess vegna er notuð önnur skiptitala (verðmætaskipting) þegar verið er að skipta byggingarkostnaði milli matseininga (séreigna).

Um tilgang hlutfallstölu í eignaskiptasamningi má sjá í I. kafla. laga um fjöleignahús 126/2011 um gildissvið, skilgreiningar o.fl. segir í 1. mgr. 1.gr.: Lög þessi geyma reglur um réttindi og skyldur eigenda fjöleignarhúsa.

Helstu réttindi eiganda eru skv. 12. gr.

- Ráðstöfunarréttur með samningi yfir hinum samsetta rétti.
- Einkaréttur til umráða og hagnýtingar séreignar með takmörkunum.
- Réttur til að hagnýta og nota sameign að virtum sama rétti annarra eigenda.
- Réttur til aðildar að húsfélagi til að eiga hlut að ákvörðunartöku um sameignina.

Helstu skyldur eigenda eru skv. 13. gr.

- Skylda til að vera í húsfélagi.
- Skylda til að greiða hlutdeild í sameiginlegum kostnaði.
- Skylda til að taka tillit til annarra eigenda við hagnýtingu séreignar.
- Skylda til að virða rétt og hagsmuni annarra eigenda við hagnýtingu sameignar.

Ekki er tekið fram sérstaklega að hlutfallstölu eignaskiptasamnings eigi að nota til skiptingar byggingarkostnaðar, enda eru eignaskiptasamningar yfirleitt ekki gerðir fyrr en á síðari stigum byggingar, þegar að sölu einstakra eigna kemur.

Í lögnum um fjöleignahús segir enn fremur í 14. gr. að útreikningur hlutfallstölu í sameign skuli fyrst og fremst vera byggður á flatarmáli og rúmmáli húsa, þó er heimilt að að ákvarða hlutfallstölur á öðrum sanngjörnum grundvelli, t.d. miðað við innbyrðis verðmæti séreignarhluta, þegar um er að ræða fjöleignahús sem hafa að geyma annars konar húsnæði en til íbúðar að nokkru leyti eða öllu. Hver eignarhluti getur haft fleiri en eina hlutfallstölu ef því er að

skipta eftir því um hvaða sameign er að ræða. Reglur um útreikning hlutfallstölu skulu settar af ráðherra með reglugerð.

Verklagsreglur og matskerfi stofnunarinnar fela það í sér að byggingarkostnaður er sundurliðaður í byggingarkostnað séreignar (allur frágangur séreigna) og byggingarkostnað sameignar (þ.e. öll hrábyggingin ásamt frágangi sameignarrýma). Byggingakostnaði sameignar er síðan skipt niður á matseiningar eftir skiptitölu sem er að 2/3 háð flatarmáli en 1/3 háð rúmmáli. Þetta er hlutfall sem greiningar ÞÍ gefa til kynna að lýsi best hlutfallslegum verðmætum. Formúlan er eftirfarandi:

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

Rúmmálshlutdeild er í samræmi við skiptarúmmál úr skráningartöflu en flatarmálshlutdeild er reiknuð samkvæmt eftirfarandi reglum. Fyrir hverja matseiningu í matshluta er skiptiflatarmál reiknað. Ef matseining er bílastæði eða bílskúr þá er skiptiflatarmálið stærra talan af 12,5 m² eða 70% af birtu flatarmáli matseiningar. Ef matseining er geymsla þá er skiptiflatarmál jafnt og 70% af birtu flatarmáli matseiningar. Fyrir aðrar matseiningar reiknast skiptiflatarmálið eftir eftirfarandi formúlu.

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

þar sem

skflm = skiptiflatarmál matseiningar.

birtflm = birt flatarmál matseiningar.

brfl = brúttóflatarmál, dálkur 8 í skráningartöflu.

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

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

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

n_{Y1} = fjöldi matseininga án bílastæða og geymslna í eignarhaldi Y1.

n_{Y2} = fjöldi matseininga án bílastæða og geymslna í eignarhaldi Y2.

n_X = fjöldi matseininga án bílastæða og geymslna í eignarhaldi X (sameign allra).

Flatarmálshlutdeildin er síðan fundin með eftirfarandi formúlu.

$$\text{flatarmálshlutdeild} = \frac{\text{skflm}}{\sum_{MHL} (\text{skflm})}$$

þar sem

skflm = skiptiflatarmál matseiningar.

$\sum_{MHL} (\text{skflm})$ = summan af skiptiflatarmáli allra matseininga í matshluta.

3.5 Einbýlishús í kostnaðarmati

Í 8. töflu má sjá dæmi um heildarkostnað byggingarluta einbýlishúss í kostnaðarmati. Húsið er $166,5 \text{ m}^2$ steipt einbýlishús á einni hæð með $28,4 \text{ m}^2$ innbyggðum bílskúr, alls $194,9 \text{ m}^2$. Húsið var byggt árið 2007 og er heildarrúmmál þess ásamt bílskúr 693 m^3 . Í töflunni má sjá stærð hvers byggingarluta sem og einingaverð hans.

Tafla 8: Einingaverð byggingarluta

Nr.	Byggingarluti	Stuðlar magn	Eining	Einingaverð (kr.)	Alls (kr.)
3	Bygging				
3.1	Byggingarvirki				
3.1.1	Grundun				
3.1.1.1	Grunnur				
	Uppúrtekt	349,08	m ³	2.858,521	997.852,5
	Fylling	349,08	m ³	5.793,113	2.022.260,1
3.1.1.2	Undirstöður og botnplata				
	Sökklar	76,80	m ²	26.941,860	2.069.134,9
	Sökklar	70,16	m ²	23.111,940	1.621.626,2
	Botnplata	194,90	m ²	10.813,174	2.107.487,6
3.1.2	Burðarvirki				
3.1.2.1	Burðarútveggir og súlur				
	Steyptir veggir	179,20	m ²	22.979,603	4.117.944,8
3.1.2.2	Burðarinnveggir og súlur				
	Steyptir veggir	42,03	m ²	20.072,379	843.541,7
	Timburgrind innveggja	143,30	m ²	4.172,049	597.854,7
3.1.2.3	Berandi gólf og stigar				
	Steyptar plötur	194,90	m ²	16.354,765	3.187.543,7
3.1.3	Ekki berandi byggingahl. og frágangur				
3.1.3.1	Ekki berandi útveggir og frágangur				
	Útigluggar, tré	56,16	m ²	98.847,902	5.551.298,1
	Tréútihurðir	1,00	stk	369.225,832	369.225,8
	Tréútihurðir	1,00	stk	328.540,942	328.540,9
	Tréútihurðir	1,00	stk	209.717,696	209.717,7
	Bílskúrshurðir	1,00	stk	591.748,304	591.748,3
	Ytri klæðning útveggja, múr	116,80	m ²	8.931,894	1.043.245,2
	Innri klæðning útveggja - múrhúðun	116,80	m ²	17.637,750	2.060.089,3
3.1.3.2	Frágangur innveggja og innihurðir				
	Innihurðir	1,00	stk	158.423,606	158.423,6
	Innihurðir	6,75	stk	129.583,711	874.690,1
	Klæðning timburgrindar og einangrun	12,89	m ²	48.893,487	630.237,0
	Klæðning timburgrindar og einangrun	116,01	m ²	11.965,761	1.388.147,8
	Klæðning innveggja - múrhúðun	42,03	m ²	17.276,582	726.048,4
3.1.3.3	Frágangur gólfa og stiga				
	Gólfklæðning - steipt gólf	122,15	m ²	18.807,871	2.297.287,4
	Gólfklæðning - steipt gólf	24,40	m ²	32.338,001	717.442,6
	Klæðning lofta á stein	143,70	m ²	27.399,386	2.412.772,8

Nr.	Byggingarhluti	Stuðlar Magn	Eining	Einingaverð (kr.)	Alls (kr.)
3.1.3.4	Frágangur þaka				
	Dúklögð þök, einangruð að ofan	194,90	m ²	33.933,963	6.613.729,2
	Þakgluggar	1,00	stk	135.169,832	135.169,8
3.1.9	Önnur mannvirki				
3.1.9.1	Aðstaða á byggingastað				
	Útbúnaður á byggingarstað	194,90	m ²	21.672,530	4.223.975,9
3.2	Lagnir				
3.2.1	Fráveitulagnir				
	Fráveitulagnir í grunnni	96,00	m	6.697,975	643.005,6
	Frárennslislagnir inni	0,00	m	6.340,800	0,0
3.2.2	Neysluvatnslagnir og hreinlætistöki				
	Vatnslagnir úr stáli	0,00	m	3.671,100	0,0
	Eldhúsvaskar	1,00	stk	73.398,000	73.398,0
	Ræstivaskar	0,00	stk	62.430,700	0,0
	Handlaugar	1,33	stk	68.330,000	91.111,2
	Baðkór	1,00	stk	167.777,500	167.777,5
	Sturtuböð	2,00	stk	386.848,750	773.697,5
	Vatnssalerni	2,00	stk	63.820,000	127.640,0
	Gólfniðurföll	3,00	stk	15.238,900	45.716,7
	Gólfniðurföll	2,00	stk	20.855,600	41.711,2
3.2.3	Hitalagnir				
	Hitalagnir úr stáli	29,70	stk	3.075,660	91.347,1
	Hitalagnir úr stáli	128,00	m	3.789,200	485.017,6
	Gólfhitalagnir	168,10	m ²	3.010,272	506.026,7
	Ofnar	0,00	stk	58.564,848	0,0
	Arnar	1,00	stk	675.974,985	675.975,0
3.2.5	Raflagnir				
	Raflagnir, ljósa- og tenglastaðir	166,50	m ²	40.079,200	3.421.962,1
3.2.6	Fjarskiptalagnir (lágspennulagnir)				
	Dyrasími, innistöðvar	1,00	stk	126.498,200	126.498,2
	Loftnetskerfi	1,00	stk	127.342,000	127.342,0
3.3	Tæknikerfi				
3.3.3	Hiti				
	Tengigrindur hitaveitu	1,00	stk	223.334,400	223.334,4
3.4	Innri búnaður				
3.4.1	Föst innbyggð húsgögn og innréttingar				
	Fataskápar	5,00	m	158.001,128	790.005,6
	Eldhúsinnréttingar	8,00	m	111.465,375	891.723,0
	Eldavélar	1,00	stk	124.046,600	124.046,6

Nr.	Byggingarhluti	Stuðlar Magn	Eining	Einingaverð (kr.)	Alls (kr.)
5	Ytri mannvirki				
5.3	Lagnir á lóð				
5.3.1	Skolp				
	Brunnar	2,00	stk	94.338,880	188.677,8
	Fráveitulagnir á lóð	10,00	m	11.482,891	114.828,9
5.3.2	Vatn				
	Heimæð fyrir neysluvatn	10,00	m	3.424,340	34.243,4
7	Tilfallandi kostnaður				
7.2	Hönnun				
7.2.1	Hönnun arkitekta og verkfræðinga				
	Hönnun arkitekta	693,00	m ³	1.835,655	1.272.109,1
	Hönnun verkfræðinga	693,00	m ³	481,580	333.734,6
7.3	Framkvæmdir				
7.3.3	Eftirlit ráðgjafa				
	Eftirlit ráðgjafa	194,90	m ²	1.331,979	259.602,7
7.3.4	Stjórnkostnaður verkkaupa				
	Yfirstjórn verkkaupa	194,90	m ²	3.329,948	649.006,8
7.4	Fjármögnun				
7.4.2	Fjármögnun á byggingartíma				
	Fjármagnskostnaður	4,50	%	601.765,759	2.707.945,9
					62.884.521,8

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

Tafla 9: Byggingarhlutum skipt upp í efnis, vinnu- og vélaliði

Nr.	Byggingarhluti	Efni (kr.)	Vinna (kr.)	Vélar (kr.)	Alls (kr.)
3	Bygging				
3.1	Byggingarvirki				
3.1.1	Grundun				
3.1.1.1	Grunnur				
	Uppúrtekt	0,0	213.444,3	784.408,2	997.852,5
	Fylling	620.664,3	219.998,9	1.181.596,9	2.022.260,1
3.1.1.2	Undirstöður og botnplata				
	Sökklar	1.022.493,2	991.725,9	54.915,8	2.069.134,9
	Sökklar	795.685,6	775.769,8	50.170,8	1.621.626,2
	Botnplata	1.673.465,8	364.340,1	69.681,6	2.107.487,6
3.1.2	Burðarvirki				
3.1.2.1	Burðarútveggir og súlur				
	Steyptir veggir	1.958.449,1	2.036.484,2	123.011,5	4.117.944,8
3.1.2.2	Burðarinnveggir og súlur				
	Steyptir veggir	378.745,7	440.756,0	24.040,0	843.541,7
	Timburgrind innveggja	371.665,5	226.189,2	0,0	597.854,7
3.1.2.3	Berandi gólf og stigar				
	Steyptar plötur	1.601.057,5	1.489.043,4	97.442,8	3.187.543,7
3.1.3	Ekki berandi byggingahl. og frágangur				
3.1.3.1	Ekki berandi útveggir og frágangur				
	Útigluggar, tré	2.449.124,6	3.102.173,5	0,0	5.551.298,1
	Tréútihurðir	152.314,2	216.911,6	0,0	369.225,8
	Tréútihurðir	67.062,8	142.654,9	0,0	209.717,7
	Tréútihurðir	100.525,7	228.015,2	0,0	328.540,9
	Bílskúrshurðir	497.699,5	94.048,8	0,0	591.748,3
	Ytri klæðning útveggja, múr	300.743,9	742.501,3	0,0	1.043.245,2
	Innri klæðning útveggja - múrhúðun	838.933,3	1.221.155,9	0,0	2.060.089,3
3.1.3.2	Frágangur innveggja og innihurðir				
	Innihurðir	696.012,3	178.677,8	0,0	874.690,1
	Innihurðir	131.749,4	26.674,2	0,0	158.423,6
	Klæðning timburgrindar og einangrun	307.728,1	1.080.419,7	0,0	1.388.147,8
	Klæðning timburgrindar og einangrun	144.085,7	486.151,3	0,0	630.237,0
	Klæðning innveggja - múrhúðun	233.291,7	492.756,7	0,0	726.048,4
3.1.3.3	Frágangur gólfa og stiga				
	Gólfklæðning - steipt gólf	1.157.675,3	1.139.612,1	0,0	2.297.287,4

Nr.	Byggingarhluti	Efni (kr.)	Vinna (kr.)	Vélar (kr.)	Alls (kr.)
	Gólfklæðning - steipt gólf	231.408,3	486.034,3	0,0	717.442,6
	Klæðning lofta á stein	1.369.055,3	1.043.717,4	0,0	2.412.772,8
3.1.3.4	Frágangur þaka				
	Dúklögð þök, einangruð að ofan	4.720.057,3	1.893.672,0	0,0	6.613.729,2
	Þakgluggar	25.968,4	109.201,4	0,0	135.169,8
3.1.9	Önnur mannvirki				
3.1.9.1	Aðstaða á byggingastað				
	Útbúnaður á byggingarstað	383.264,2	1.059.897,4	2.780.814,4	4.223.975,9
3.2	Lagnir				
3.2.1	Fráveitulagnir				
	Fráveitulagnir í grunni	223.639,2	339.391,7	79.974,7	643.005,6
	Frárennslislagnir inni	0,0	0,0	0,0	0,0
3.2.2	Neysluvatnslagnir og hreinlætistöki				
	Vatnslagnir úr stáli	0,0	0,0	0,0	0,0
	Eldhúsvaskar	62.790,0	10.608,0	0,0	73.398,0
	Ræstivaskar	0,0	0,0	0,0	0,0
	Handlaugar	70.256,8	20.854,4	0,0	91.111,2
	Baðkór	143.297,5	24.480,0	0,0	167.777,5
	Sturtuböð	708.417,5	65.280,0	0,0	773.697,5
	Vatnssalerni	100.440,0	27.200,0	0,0	127.640,0
	Gólfniðurföll	39.596,7	6.120,0	0,0	45.716,7
	Gólfniðurföll	36.271,2	5.440,0	0,0	41.711,2
3.2.3	Hitalagnir				
	Hitalagnir úr stáli	154.265,6	330.752,0	0,0	485.017,6
	Hitalagnir úr stáli	25.912,1	65.435,0	0,0	91.347,1
	Gólfhitalagnir	295.699,9	210.326,7	0,0	506.026,7
	Ofnar	0,0	0,0	0,0	0,0
	Arnar	223.370,2	437.588,8	15.016,0	675.975,0
3.2.5	Raflagnir				
	Raflagnir, ljósa- og tenglastaðir	1.642.506,3	1.779.455,8	0,0	3.421.962,1
3.2.6	Fjarskiptalagnir (lágspennulagnir)				
	Dyrasími, innistöðvar	99.444,2	27.054,0	0,0	126.498,2
	Loftnetskerfi	87.262,0	40.080,0	0,0	127.342,0
3.3	Tækniakerfi				
3.3.3	Hiti				
	Tengigrindur hitaveitu	166.214,4	57.120,0	0,0	223.334,4
3.4	Innri búnaður				
3.4.1	Föst innbyggð húsgögn og innréttingar				

Nr.	Byggingarhluti	Efni (kr.)	Vinna (kr.)	Vélar (kr.)	Alls (kr.)
	Fataskápar	649.700,6	140.305,0	0,0	790.005,6
	Eldhúsinnréttingar	703.969,4	187.753,6	0,0	891.723,0
	Eldavélar	96.851,6	27.195,0	0,0	124.046,6
5	Ytri mannvirki				
5.3	Lagnir á lóð				
5.3.1	Skolp				
	Brunnar	80.405,8	65.280,0	42.992,0	188.677,8
	Fráveitulagnir á lóð	45.815,9	54.784,1	14.228,9	114.828,9
5.3.2	Vatn				
	Heimæð fyrir neysluvatn	3.029,4	25.840,0	5.374,0	34.243,4
7	Tilfallandi kostnaður				
7.2	Hönnun				
7.2.1	Hönnun arkitekta og verkfræðinga				
	Hönnun arkitekta	1.272.109,1	0,0	0,0	1.272.109,1
	Hönnun verkfræðinga	333.734,6	0,0	0,0	333.734,6
7.3	Framkvæmdir				
7.3.3	Eftirlit ráðgjafa				
	Eftirlit ráðgjafa	0,0	259.602,7	0,0	259.602,7
7.3.4	Stjórnkostnaður verkkaupa				
	Yfirstjórn verkkaupa	0,0	649.006,8	0,0	649.006,8
7.4	Fjármögnun				
7.4.2	Fjármögnun á byggingartíma				
	Fjármagnskostnaður	1.327.226,7	1.141.154,1	239.565,0	2.707.945,9
		30.821.153,4	26.500.135,0	5.563.232,6	62.884.521,3

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

Tafla 10: Vægi hvers frumbáttar í viðkomandi matshluta

Nr.	Frumbáttur	Stuðlar magn	Eining	Verð (kr.)	Hlutfall af heild (%)
1200061	Útseld mælieining húsasmiða, tréverk	2236,3	mæliein	6.366.903	10,580
1200112	Útseld mælieining múrara, handlang	24552,5	mæliein	3.967.499	6,593
1200050	Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur	822,5	mæliein	2.537.400	4,217
3205010	Steinsteypa Portlandsement, C-25	569,3	m3	2.408.858	4,003
2300005	Vörubifreiðar 10-13 tonn dagtaxti	103,4	klst	2.200.179	3,656
3075220	Einangrunarplast 25 kg/m3 þykkt 50mm	214,4	m2	1.974.961	3,282
3077006	Þakpappi br 1,25 m Ísl	171,5	rúlla	1.958.152	3,254
1200160	Útseld mælieining málara með	1084,7	mæliein	1.924.582	3,198
3205009	Steinsteypa Portlandsement, C-20	82,1	m3	1.853.911	3,081
1200260	Útseld mælieining rafvirkja	196,9	mæliein	1.846.590	3,069
3999120	Teikningar	0,1	heild	1.605.844	2,669
1200060	Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur	712,9	mæliein	1.467.775	2,439
3400310	Rafmagnsvír 1,5q	194,9	m	1.021.145	1,697
1200210	Útseld mælieining pípuþvottamanna	316,9	mæliein	914.736	1,520
3205102	Sekkjað Portlandsement, 50 kg poki	296,3	poki	913.612	1,518
1100601	Eftirlit	0,1	heild	908.610	1,510
3600915	Spartl	1008,6	kg	907.848	1,509
3075221	Einangrunarplast 25 kg/m3 þykkt 75mm	238,2	m2	901.716	1,498
3005012	Byggingatimbur Fura 25 x 150mm	3312,3	m	833.774	1,386
3020235	Parkett Beyki Natur, spónlagt	158,4	m2	799.424	1,328
3045920	Gler tvöfalt fastar rúður 113 x 112sm	50,9	stk	773.028	1,285
2400500	Steypudæla	164,4	klst	759.459	1,262
1100100	Útseld vinna vélstjóra (stj. jarðvinnuvéla	346,3	klst	747.254	1,242
3210022	Kambstál KS-40, suðuhæft, 10mm	9875,7	kg	731.182	1,215
3161100	Eldhúsinnrétting í Rb einbýlishús	0,1	heild	703.969	1,170
3200232	Uppfyllingarefni, grús	4218,3	tunna	700.803	1,165
2200010	Bílkranir 15 tonn	39,0	klst	654.864	1,088
3162002	Svefnhskápur 3,2x2,5m,spónlskúffur ofl	1,3	heild	649.701	1,080
1200100	Útseld mælieining múrara ,múrverk	1771,2	mæliein	608.532	1,011
1100150	Útseld vinna verkamanna	283,6	klst	603.732	1,003
3205150	Kalk í þússningu í pokum	4186,7	kg	576.907	0,959
1100200	Útseld vinna húsasmiða	256,5	klst	575.822	0,957
1200062	Útseld mælieining húsasmiða, handlang	221,7	mæliein	565.659	0,940
3400110	Rafmagnsrör, 16mm plast	194,9	m	562.449	0,935
3077110	Þolplast 0.20 mm	2143,9	m2	510.248	0,848
3005030	Byggingatimbur Fura 50 x 100mm	1546,6	m	492.644	0,819
2800601	Vinnuskúr 30 m2	584,7	m2xmann	480.097	0,798
3042020	Gluggalamir f/gluggagrindur Ísl hornalamir	32,7	par	462.488	0,769
3042110	Stormjárn ASSA Krómað stál, algeng gerd	88,0	stk	399.430	0,664
3315410	Ólitaður sturtubotn úr stáli, 800x800mm	2,0	stk	392.438	0,652
1200051	Útseld mælieining húsasmiða, tréverk	12,3	mæliein	356.587	0,593
2100502	Traktorsgröfur, vökvakn 4x4 ca 8 tonn	79,5	klst	344.592	0,573

Nr.	Frumþáttur	Stuðlar Magn	Eining	Verð (kr.)	Hlutfall af heild (%)
1200110	Útseld mælieining múrara, múrverk	4624,7	mæliein	344.273	0,572
3317120	Blöndunartæki fyrir sturtur	2,0	stk	315.980	0,525
3302610	Hitapólin plaströr, 20mm	184,9	m	295.700	0,491
3040115	Gluggakarmar Fura ÍST - 20, 58 x 115mm	68,6	m	278.770	0,463
3206105	Steinsteyptar hellur Stærð 50x50x5sm	201,5	stk	276.696	0,460
1200053	Útseld mæliein rif og hreinsun móta	188,0	mæliein	272.181	0,452
2800751	Verkfæri sérst athugun, atv hús	0,4	heild	262.790	0,437
3075214	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m ³ Þykkt 100mm	116,8	m ²	260.581	0,433
3040105	Gluggagrindur Fura	68,6	m	257.627	0,428
3210020	Kambstál KS-40, suðuhæft, 8mm	1546,0	kg	250.493	0,416
2800701	Verkfærageymsla 15 m ²	584,7	m ² xmann	240.253	0,399
3050036	Innihurðaspjöld m úrtaki Spónl Beyki B=800mm	10,0	stk	234.822	0,390
3600001	Innimálning plastmálning	151,8	ltr	230.357	0,383
1200200	Útseld mælieining pípulagningamanna	111,0	mæliein	224.400	0,373
1200052	Útseld mæliein húsasm,handlang	153,8	mæliein	222.694	0,370
1100402	Útseld vinna rafvirkja með	39,0	klst	212.012	0,352
3050041	Innihurðir Karmur Spónlagður 95 mm	10,0	sett	201.353	0,335
3042005	Gluggalamir messing, 4 gluggahorn	65,0	sett	194.353	0,323
1200063	Útseld mælieining húsasmiða, rif og hreinsun móta	236,4	mæliein	192.977	0,321
3302202	Vatnsrör, svart 15 mm (1/2")	83,8	m	180.178	0,299
3040145	Glerlistar Fura 20 x 30mm	137,3	m	173.066	0,288
3080621	Mótavír, venjulegur 4mm	568,4	kg	163.990	0,273
3077502	Parkett undirlegg, svampur 3mm	150,9	m ²	162.880	0,271
3040130	Gluggapóstar ÍST - 20, 68 x 105mm	68,6	m	151.228	0,251
3017303	Gipsplötur þykkt 13mm	135,3	m ²	146.903	0,244
2100600	Bröyt gröfur X-2	9,3	klst	145.966	0,243
1100452	Útseld vinna blikksmiða með	16,6	klst	141.710	0,235
3230901	Gólfflísar leirflísar 10x20 cm	166,0	m ²	124.480	0,207
3600500	Fúavari Solignum Architectural	21,2	ltr	123.909	0,206
3508110	Fischbach D 270/E60-4	0,5	stk	117.439	0,195
3210024	Kambstál KS-40, suðuhæft, 12mm	922,7	kg	115.755	0,192
1100151	Útseld vinna verkamanna	170,9	klst	103.514	0,172
3305202	Þrýstijafnari Dannfoss AVD - 25	1,0	stk	103.238	0,172
3080125	Saumur, svartur m/haus, 2 1/2"	527,8	kg	102.624	0,171
3315010	Ólitað vatnssalerni með kassa og setu	2,0	stk	100.440	0,167
3008040	Smiðaviður Þurrkaður Oregon Pine	144,5	fet ³	99.770	0,166
3300001	PVC Skolprör Þvermál 100mm	64,0	m	99.360	0,165
3006030	Húspurrt timbur Fura 50 x 100mm	150,5	m	98.752	0,164
3600045	Útimálning 4 ltr/dós	46,3	ltr	97.434	0,162
3405001	Eldavél skv sérstakri athugun	2,0	stk	94.262	0,157
3230900	Veggflísar, 10x20 og 15x20sm, sléttar	128,9	m ²	91.081	0,151
3050066	Karmlistar úr furu 6,5sm breiðir	11,0	m	84.909	0,141
3082450	Gluggakítta í 0,33ltr túpum	16,8	túpa	81.913	0,136
3315310	Ólitað baðkar úr stáli, ca 730x1700mm	1,0	stk	80.854	0,134
1100160	Útseld vinna verkamanna með	94,3	klst	80.537	0,134
3300296	Steyptur brunnur, þverm100 cm, dýpt 22 m m/loki	2,0	stk	80.406	0,134
1100161	Útseld vinna verkamanna með	80,2	klst	79.679	0,132

Nr.	Frumþáttur	Stuðlar Magn	Eining	Verð (kr.)	Hlutfall af heild (%)
2300301	Fólksbifreiðar, atv hús	0,2	heild	79.222	0,132
3200112	Pússningasandur, verð á bygg stað	301,4	tunna	77.547	0,129
3050049	Sóplistar Harðviður 0,6-1 m 14 x 18 mm	38,8	stk	76.883	0,128
3075110	Steinull þykkt 50mm 33kg/m3	270,7	m2	76.605	0,127
3005010	Byggingatimbur Fura 25 x 100mm	305,5	m	75.498	0,125
3082503	Glerisetningarlistar 5x10mm úr gúmmí	274,6	m	71.145	0,118
1100202	Útseld vinna húsasmiða	84,2	klst	66.127	0,110
2000010	Ýta D7E48A, 160 hö	2,3	klst	61.438	0,102
3400381	Lausataugar 3x1,5 q	194,9	m	60.711	0,101
3400210	Rofa- og tengladósir í múr 1-3st	194,9	stk	58.912	0,098
3080252	Tréskrúfur Kopar 4x40mm	961,0	stk	55.836	0,093
2300201	Sendibílar dagtaxti, atv hús	0,2	heild	55.220	0,092
3425010	Dyrasími Útstöð fyrir(10 íb)	1,0	stk	51.212	0,085
3317115	Blöndunartæki fyrir baðkör	1,0	stk	49.995	0,083
3206111	Steinsteyptar hellur Stærð 40x20x5sm	105,0	stk	46.095	0,077
3082530	Gluggaþettlisti, Slottlisti 14 mm typ L	89,9	m	43.663	0,073
3080324	Múrboltar Jafnbola Galv með ró 10x110mm	53,1	stk	42.649	0,071
3015106	Rakaþolnar spónaplötur Þykkt 12mm	135,3	m2	42.282	0,070
3420015	Magnari fyrir sjónvarp	1,0	stk	42.167	0,070
3200240	Uppfylling, hraun, á ábyggingastað	218,3	tunna	41.562	0,069
3080330	Múrboltar, 10 x 165 mm, galv	143,3	stk	40.540	0,067
3302710	Gólfniðurfall með vatnslás og rist 50mm	3,0	stk	39.597	0,066
3315210	Ólituð handlaug ca 600x450mm	2,0	stk	39.595	0,066
2400101	Vibrokefli (dregid) 580 kg	11,8	klst	39.587	0,066
3215005	Múrhúðunarnet, hæsanet í heilum rúllum	140,2	m2	39.245	0,065
3600311	Epoxy gólfلاك	8,7	ltr	39.068	0,065
3400351	Strengur 3x1,5q	194,9	m	37.518	0,062
3210012	Slétt stál ST-37, 10mm	806,7	kg	36.788	0,061
3302712	Gólfniðurfall 6" Bollavatlás álsteypa	2,0	stk	36.271	0,060
3425015	Dyrasími innistöð, algeng gerð	1,0	stk	35.916	0,060
3080631	Girði 25mm	20,6	kg	35.634	0,059
3008022	Smiðaviður Þurrkaður Oregon Pine 75 x 150mm	2,2	m	34.865	0,058
3315508	Eldhúsvaskur úr stáli, tvöfaldur	1,0	stk	34.795	0,058
3600301	Gólfmálning	17,6	ltr	33.243	0,055
3077106	Byggingaplast þ=0,20mm 2 x 50m	194,9	m2	32.470	0,054
3317110	Blöndunartæki fyrir handlaugar	2,0	stk	30.662	0,051
3300030	PVC Greinar 100/100 mm, 45gráður	19,2	stk	28.166	0,047
3317125	Blöndunartæki fyrir eldhúsvask	1,0	stk	27.995	0,047
3500020	Ryðfríar stálplötur, Þ=0,5 - 2,0	36,5	kg	27.317	0,045
1100401	Útseld vinna rafvikja með	2,0	klst	27.195	0,045
3050045	Þröskuldar f innihurðir HarðviðurLakkaður	10,0	stk	22.932	0,038
3420005	Mastur fyrir loftnet	1,0	stk	20.798	0,035
3302203	Vatnsrör, svart 20 mm (3/4")	48,7	m	20.533	0,034
3420010	Sjónvarpsgreiða 6 element	1,0	stk	20.021	0,033
3300002	PVC Skolprör Þvermál 150mm	10,0	m	19.030	0,032
3302204	Vatnsrör, svart 25 mm (1")	20,0	m	18.348	0,030
3305003	Renniloki 25 mm (1")	4,0	stk	14.344	0,024

Nr.	Frumþáttur	Stuðlar Magn	Eining	Verð (kr.)	Hlutfall af heild (%)
3305401	Hita og þrýstimælir, 6 kg 120 C	4,0	stk	12.892	0,021
3315330	Botnstykki í baðker, með lyftitappa	1,0	stk	12.449	0,021
3300020	PVC Beygjur 100mm, 45gráður	19,2	stk	12.384	0,021
3400431	Sjálfvör 3x16 A	3,9	stk	12.265	0,020
3300070	Þéttihringir fyrir PVC rör, 100mm	64,0	stk	11.808	0,020
3305252	Segulloki, Dannfoss EVSI - 10 (1/2")	1,0	stk	9.677	0,016
3400508	Tenglar 16 A 3f utaná l	8,8	stk	9.657	0,016
3600401	Kjarnalakk	0,6	ltr	8.853	0,015
3305048	Einstreymisloki 25 mm (1")	2,0	stk	7.715	0,013
3305002	Renniloki 20 mm (3/4")	3,9	stk	7.223	0,012
3400630	Töflukassi með öllu (einbýlishús)	0,1	stk	7.022	0,012
3300032	PVC Greinar 150/150 mm, 45gráður	3,0	stk	6.975	0,012
3425020	Bjölluhnappur	1,0	stk	6.673	0,011
3305081	Slöngukrani króm 1/2"	3,9	stk	6.546	0,011
3521310	VinkilÁl, 70x70x7 mm	0,6	kg	6.233	0,010
3200115	Sandur þveginn	44,0	tunna	6.142	0,010
3080126	Saumur, svartur m/haus, 3"	13,1	kg	5.909	0,010
3520475	Vinkiljárn Jafnarma 50x50x5, sandblásið og grun	1,0	m	5.694	0,009
3400312	Rafmagnsvír 40q	1,0	m	5.250	0,009
3040146	Glerlistar Fura 17 x 17mm	2,2	m	4.554	0,008
3425005	Afriðill f/dyrasíma	1,0	stk	3.944	0,007
3400412	Lekastraumsrofar 4x100 A	0,2	stk	3.902	0,006
3205210	Loftblendi, 3,8 lítrar í brúsa	0,8	brúsi	3.535	0,006
3005029	Byggingatimbur, þakviður 50x100	194,9	m	3.064	0,005
3300022	PVC Beygjur 150mm, 45gráður	3,0	stk	3.051	0,005
3300118	PEH Rör 50mm	10,0	m	3.029	0,005
3420020	Loftnetstenglar án loks	1,0	stk	2.674	0,004
3300072	Þéttihringir fyrir PVC rör, 150mm	10,0	stk	2.400	0,004
3302212	Hné, svart 20 mm (3/4")	19,5	stk	2.360	0,004
3500004	Galvaniseraðar blikkplötur þ=0,6 mm	5,2	kg	2.295	0,004
3200110	Pússningasandur	6,3	tunna	2.167	0,004
3080250	Tréskrúfur Kopar 4x30mm	20,0	stk	2.160	0,004
3600035	Hraunmálning útimálning	1,1	ltr	1.982	0,003
3400320	Rafmagnsvír 2x0,6 q	1,0	m	1.700	0,003
3082501	Glerisetningarlistar 3x9m, úr gúmmi	4,0	m	1.656	0,003
3420001	Loftnetsstrengur	1,0	m	1.602	0,003
3215040	Réttскеiðar, fura 1/3x3"	5,3	m	782	0,001
3080239	Tréskrúfur Stál, flatur undirs haus 6x100mm	80,0	stk	756	0,001
3080236	Tréskrúfur Stál, flatur undirs haus 6x70mm	8,8	stk	361	0,001

4 Vélmat

Matsaðferð vélmats er kostnaðarmat byggt á samanburði við viðmiðunarhús. Uppruni matsins er frá 1977 og voru viðmiðunarhúsin kostnaðarmetin af Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins og Hagstofu Íslands. Í dag eru öll viðmiðunarhúsin kostnaðarmetin af Þjóðskrá Íslands og hafa verið það frá 2011. Verklýsingar módelhúsa sýna þær forsendur sem kostnaðarmatið er byggt á.

Vélmat er notað við mat á íbúðarhúsum og bílskúrum án skráningartöflu. Þrjú reiknilíkön eru lögð til grundvallar. Þessi líkön lýsa stöðluðum tegundum bygginga, en þau eru: fjölbýlishús, einbýlishús og bílskúrar. Verðgrunnur þessara líkana er úr kostnaðarmatskerfinu.

Hverju húsi er skipt upp í byggingarhluta í samræmi við þessi þrjú viðmiðunarlíkön. Þessir byggingarhlutar eru: undirbygging, útveggir, innveggir, gólfplötur, stigar, þak, gluggar, útihurðir, frágangur veggja úti, frágangur veggja inni, frágangur gólfa, frágangur stiga, frágangur lofta, fastar innréttingar, innihurðir, sérstigar, gufubað, arinn, lyfta, hreinlætisbúnaður, frárennislagnir, neysluvatnslagnir, hitalagnir, raflagnir, sérstakur búnaður, bílskúrshurðir og ýmiss kostnaður. Í viðbót við kostnað þessara byggingarhluta er endurstofnverðið margfaldað með ákveðnum stuðli til að mæta fjármagnskostnaði.

Liðir sem vélmat nær ekki beint til eru liðir sem ekki koma fyrir í vísitöluhúsunum, eins og t.d. skjólveggir, sólpallar, verandir, útitröppur, heitir pottar, listskreytingar, öryggiskerfi, stór þakskyggni, vélræn loftræsting og fleira. Þó er hægt að ná þessum kostnaði inn í endurstofnverð með sérstökum stuðlum.

Matið myndast með því að margfalda einingaverðið með stærð byggingarhluta viðkomandi húss. Gæða- og efnisstuðlar lýsa frávikum hvers byggingarhluta frá vísitöluhúsinu. Magntölur byggingarhluta eru annars vegar magnteknar beint eða áætlaðar út frá grunnstærðum, t.d. er flatarmál innveggja áætlað út frá grunnfleti og þakflötur er áætlaður 5% stærri en flatarmál stærstu hæðar. Ekki er hægt að breyta þeim magntölum sem líkönin áætla.

Byggingarkostnaður sameignar er sérreiknaður eins og í kostnaðarmati. Honum er síðan skipt milli matseininga eftir skiptiflatarmáli.

Árlega er endurstofnverð á vélmatshúsum endurreiknað. Einingaverði hvers byggingarhluta er þá breytt eins og það hefur breyst í því húsi sem lagt er til grundvallar. Endurstofnverðið er því endurreiknað árlega frá grunni.

4.1 Fjölbýlishúsamódel

Viðmiðunarfjölbýlishúsið er eitt stigahús af þremur í fjögurra hæða íbúðablokk. Í stigahúsi þessu eru 10 íbúðir; þrjár 2ja herbergja, þrjár 3ja herbergja og fjórar 4ra herbergja. Flatarmál hússins er 950,6 m² og rúmmálið 2.829 m³. Bifreiðageymslur fylgja ekki húsinu. Lýsing á frágangi fjölbýlishússins er upprunin frá Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins frá 1977, en hefur verið uppfærð með tilliti til nýrra byggingaraðferða. Byggingarkostnaðarmatið skiptist í eftirfarandi byggingarhluta, sjá töflu 11. Miðast einingaverð við verðlag í janúar 2018.

4.1.1 Viðmiðunarlíkan fyrir fjölbýlishús í vélmati

Í 11. töflu má sjá heildarkostnað byggingarhluta í viðmiðunarlíkani fyrir fjölbýlishús í vélmati. Hægt er að sjá bæði heildarkostnað byggingarhluta sem og efniskostnað hvers byggingarhluta. Einnig má sjá verðið eins og það var eftir endurmat 2018 og hversu mikil breyting hefur orðið. Fjármagnskostnaður er ekki tekinn með í töflunni.

4.2 Einbýlishúsamódel

Viðmiðunareinbýlishúsið er á einni hæð. Íbúðin er fjögur svefnherbergi, tvær samlægar stofur, sjónvarpsherbergi, eldhús og bað, anddyri og forstofa. Flatarmál íbúðar er 202 m². Heildarrúmmál er 617 m³. Lóðin er 840 m² með sólgarði mót suðri.

4.2.1 Viðmiðunarlíkan fyrir einbýlishús í vélmati

Í 12. töflu má sjá heildarkostnað byggingarhluta í viðmiðunarlíkani fyrir einbýlishús í vélmati. Hægt er að sjá bæði heildarkostnað byggingarhluta sem og efniskostnað hvers byggingarhluta. Einnig má sjá verðið eins og það var eftir endurmat 2018 og hversu mikil breyting hefur orðið. Fjármagnskostnaður er ekki tekinn með í töflunni.

4.3 Bílskúramódel

Viðmiðunarbílskúrin er bílskúralengja með sex einingum. Flatarmál bifreiðargeymslu er 126,8 m². Heildarrúmmál er 380 m³. Byggingarkostnaðarmatið skiptist í eftirfarandi byggingarhluta, sjá töflu 13. Miðast einingaverð við verðlag í janúar 2018.

4.3.1 Viðmiðunarlíkan fyrir bílskúra í vélmati

Í 13. 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 2018 og hversu mikil breyting hefur orðið. Fjármagnskostnaður er ekki tekinn með í töflunni.

Tafla 11: Kostnaðarmetið verð byggingarluta fyrir viðmiðunarlíkan fjölbýlishúsa í vélmati

Byggingarluti	Heild 2017 (kr.)	Efni 2017 (kr.)	Heild 2018 (kr.)	Efni 2018 (kr.)	Breyting heild (%)
Undirbygging	11.115.016	5.251.880	12.473.992	5.921.975	12,2
Yfirbygging					
Útveggir	12.615.062	6.157.506	13.300.535	6.325.589	5,4
Innveggir	14.932.789	6.983.075	15.763.988	7.168.574	5,6
Gólfplötur	10.302.181	5.182.262	10.897.487	5.368.321	5,8
Stigar	1.346.774	479.098	1.445.779	511.618	7,4
Þak	11.565.439	6.482.236	11.654.954	6.110.155	0,8
Gluggar	13.562.887	6.454.992	14.526.739	6.821.198	7,1
Útihurðir	3.867.321	1.616.534	4.167.486	1.727.333	7,8
Bílskúrshurðir	3.927.573	2.608.237	4.763.135	3.332.809	21,3
Frágangur ytri byggingar					
Frágangur veggja úti	4.643.770	1.248.414	5.169.784	1.490.352	11,3
Frágangur veggja inni	25.639.481	8.582.186	28.004.597	9.520.493	9,2
Frágangur gólfa	21.016.580	13.912.833	21.600.104	13.900.671	2,8
Frágangur stiga	3.406.358	1.123.287	3.607.862	1.133.082	5,9
Frágangur lofta	10.041.493	5.681.354	11.069.181	6.344.195	10,2
Innréttingar					
Fastar innréttingar	15.185.603	12.657.960	15.264.154	12.523.857	0,5
Innihurðir	9.194.944	7.265.071	9.825.860	7.733.592	6,9
Sérstigar	979.268	532.934	1.041.906	558.209	6,4
Gufubað	725.717	602.641	713.883	572.456	-1,6
Arinn	620.908	224.062	679.679	227.075	9,5
Lyfta	13.899.365	12.249.845	13.773.256	11.892.007	-0,9
Útbúnaður					
Hreinlætisbúnaður	5.174.359	4.485.364	5.390.827	4.644.187	4,2
Frárennslislagnir	658.897	263.070	1.015.024	586.080	54,0
Neysluvatnslagnir	1.633.187	786.312	1.748.786	831.058	7,1
Hitalögn	5.526.417	3.642.879	5.662.920	3.621.798	2,5
Raflögn	8.366.231	3.267.516	9.795.933	3.121.542	17,1
Sérstakur búnaður	896.416	645.419	910.675	619.259	1,6
Ýmiss kostnaður	33.531.445	10.143.602	38.656.224	11.547.862	15,3
Samtals:	224.222.648		241.952.889		7,9

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

Tafla 12: Kostnaðarmetið verð byggingarhluta fyrir viðmiðunarlíkan einbýlishúsa í vélmati

Byggingarhluti	Heild 2017 (kr.)	Efni 2017 (kr.)	Heild 2018 (kr.)	Efni 2018 (kr.)	Breyting heild (%)
Undirbygging	8.847.203	4.002.477	10.099.075	4.605.093	14,1
Yfirbygging					
Útveggir	3.698.645	1.805.336	3.899.621	1.854.617	5,4
Innveggir	2.074.655	866.239	2.174.739	867.047	4,8
Gólfplötur	10.302.181	5.182.262	10.897.487	5.368.321	5,8
Stigar	1.346.774	479.098	1.445.779	511.618	7,4
Þak	8.338.968	4.667.902	8.388.159	4.362.848	0,6
Gluggar	2.386.151	1.233.609	2.546.148	1.296.698	6,7
Útihurðir	3.278.093	1.855.503	3.450.845	1.908.578	5,3
Bílskúrshurðir	3.927.573	2.608.237	4.763.135	3.332.809	21,3
Frágangur ytri byggingar					
Frágangur veggja úti	1.517.489	407.956	1.689.380	487.017	11,3
Frágangur veggja inni	4.923.958	1.631.651	5.366.241	1.798.352	9,0
Frágangur gólfa	2.699.533	1.244.423	2.844.257	1.267.144	5,4
Frágangur stiga	3.406.358	1.123.287	3.607.862	1.133.082	5,9
Frágangur lofta	1.867.131	847.244	2.129.322	1.023.952	14,0
Innréttingar					
Fastar innréttingar	2.352.611	1.947.513	2.373.912	1.934.730	0,9
Innihurðir	602.155	480.074	647.919	515.565	7,6
Sérstigar	979.268	532.934	1.041.906	558.209	6,4
Gufubað	725.717	602.641	713.883	572.456	-1,6
Arinn	620.908	224.062	679.679	227.075	9,5
Lyfta	13.899.365	12.249.845	13.773.256	11.892.007	-0,9
Útbúnaður					
Hreinlætisútbúnaður	612.697	525.977	634.843	540.867	3,6
Frárennslislagnir	33.087	13.509	51.312	30.096	55,1
Neysluvatnslagnir	217.645	91.266	233.412	96.460	7,2
Hitalögn	1.913.146	1.300.651	1.957.551	1.293.812	2,3
Raflögn	1.777.802	694.339	2.081.610	663.320	17,1
Sérstakur búnaður	190.486	137.150	193.516	131.591	1,6
Ýmiss kostnaður	9.344.042	3.550.622	10.722.566	4.152.233	14,8
Samtals:	68.324.451		73.827.693		8,1

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

Tafla 13: Kostnaðarmetið verð byggingarhluta fyrir viðmiðunarlíkan bílskúra í vélmati

Byggingarhluti	Heild 2017 (kr.)	Efni 2017 (kr.)	Heild 2018 (kr.)	Efni 2018 (kr.)	Breyting heild (%)
Undirbygging	4.291.483	1.829.802	4.741.280	1.865.552	10,5
Yfirbygging					
Útveggir	1.922.337	938.307	2.026.792	963.920	5,4
Innveggir	888.766	473.165	970.214	519.800	9,2
Þak	1.961.482	1.005.549	2.073.789	1.041.637	5,7
Gluggar	756.791	342.312	807.425	358.096	6,7
Útihurðir	1.774.634	803.804	1.919.272	866.774	8,2
Bílskúrshurðir	3.927.573	2.608.237	4.763.135	3.332.809	21,3
Frágangur ytri byggingar					
Frágangur veggja úti	707.637	190.239	787.794	227.106	11,3
Frágangur veggja inni	2.062.200	751.342	2.248.564	828.035	9,0
Frágangur gólfa	485.936	253.182	450.077	197.821	-7,4
Frágangur lofta	1.909.570	724.142	2.079.888	795.302	8,9
Frárennslislagnir	1.184.866	760.814	1.191.730	718.653	0,6
Útbúnaður					
Hitalögn	903.798	643.008	924.280	641.672	2,3
Raflögn	1.115.967	435.852	1.306.674	416.381	17,1
Sjálfv. hurðaropnari	504.750	299.970	521.970	299.970	3,4
Ýmiss kostnaður	3.625.331	1.131.745	4.175.984	1.319.573	15,2
Samtals:	28.023.120		30.988.866		10,6

5 Handmat

Handmat er notað á byggingar sem eru án skráningartöflu og eru frábrugðnar byggingum í vélmati, svo sem atvinnuhús, sumarhús og útihús. Matið er oftast framkvæmt þannig að byggingin er sundurgreind í byggingarhluta og magn hvers byggingarhluta reiknað. Þessi sundurliðun er mun ítarlegri en byggingarhlutasundurliðun vélmats. Ein bygging getur verið samsett úr 80-100 byggingarhlutum. Einingaverð einstakra byggingarhluta er fengið úr verðbanka Þjóðskrár Íslands og uppreiknað samkvæmt breytingum á því árlega.

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

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

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

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

6 Niðurstöður

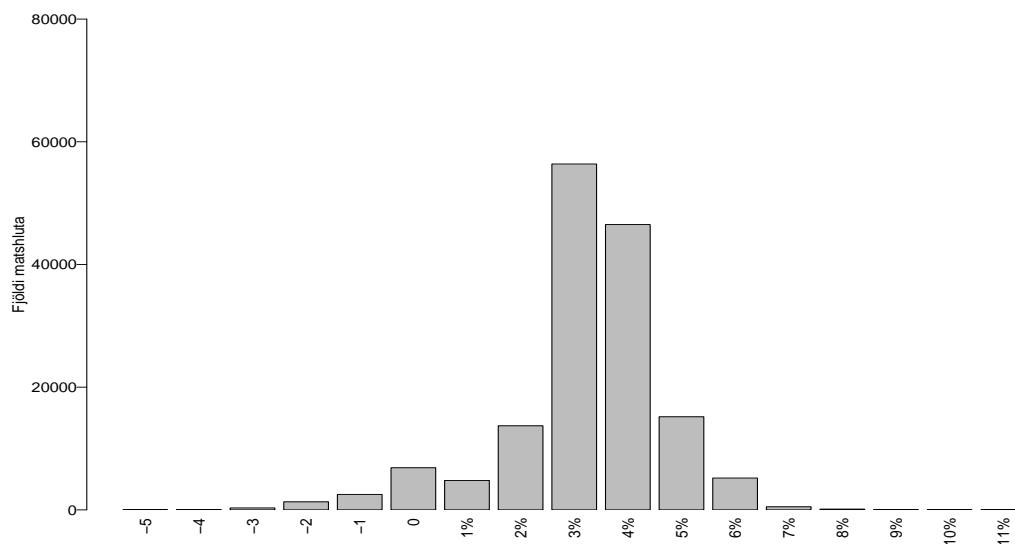
Tafla í viðauka G sýnir heildarbrunabótamat allra sveitarfélaga á landinu miðað við stöðu fasteignaskrár þann 31. maí 2018. Heildarbrunabótamat á landinu er 7.857 milljarðar eftir endurmat. Alls voru 153.764 matshlutar⁶ endurreiknaðir og þar af 107.016 endurreiknaðir frá grunni með nýjum frumþáttaverðum eða um 70% matshluta. Í 14. töflu má sjá heildarbrunabótamat á landinu fyrir hverja matsaðferð fyrir sig á verðlagi í maí 2018. Byggingar í kostnaðar- og vélmati eru endurreiknaðar frá grunni á meðan byggingar í handmati eru framreiknaðar með framreiknistuðlum.

Tafla 14: Niðurstöður endurmats brunabótamats

	Fjöldi matshluta	Fjöldi matseininga	Brunabótamat* (kr.)
Kostnaðarmat	37.698	110.105	3.715.546
Vélmat	69.318	104.107	3.095.399
Handmat	46.748	52.124	1.900.018
Alls	153.764	266.336	8.710.963

*Upphæðir eru í milljónum króna.

Í 14. töflu sést að um 78% af heildarupphæð brunabótamats eru endurreiknuð frá grunni. Brunabótamat fyrir endurreikning var byggt á frumþáttaverðum á janúarverðlagi 2017, en eftir endurreikning miðast það við janúarverðlag 2018. Brunabótamati er þó haldið við mánaðarlega með byggingarvísitölu Hagstofunnar. Á 12. mynd má sjá breytingu á brunabótamati matshluta á matsstigi 7 og 8 við endurreikning.



Mynd 12: Breyting á brunabótamati matshluta á matsstigi 7 og 8 við endurreikning.

⁶Matshluti er mannvirki í heild eða sá hluti sem fær sér skráningatöflu.

Brunabótamat hækkaði að meðaltali um 1,03% á öllum mathlutum á öllum matsstigum. Hafa ber í huga að búið er að afskrifa hús einu ári meira eftir endurmatið. Það hefur í för með sér lækun á brunabótamati. Þegar við skoðum endurreikning á endurstofnverði hefur þessi afskrift ekki farið fram og því hægt að skoða verðlagsbreytinguna betur.

6.1 Endurstofnverð

Töflur í viðauka H og I sýna endurstofnverð (EST) og afskrifað endurstofnverð (AEST) eigna í öllum sveitarfélögum á landinu miðað við stöðu fasteignaskrár 31. maí 2018. Í 15. töflu má sjá heildar EST og AEST á landinu fyrir hverja matsaðferð fyrir sig. Þar sést að um 77% af heildarupphæð endurstofnverðs er endurreiknuð frá grunni og er rúmlega helmingur þeirrar upphæðar endurreiknaður með kostnaðarmati.

Tafla 15: Niðurstöður endurmats endurstofnverðs

	Fjöldi matshluta	Fjöldi matseininga	EST* (kr.)	AEST* (kr.)
Kostnaðarmat	43.762	124.480	4.114.952	3.585.134
Vélmat	69.507	104.350	3.473.206	2.809.260
Handmat	48.500	54.028	2.260.329	1.754.488
Alls	161.769	282.858	9.848.487	8.148.882

**Upphæðir eru í milljónum króna.*

6.1.1 Kostnaðarmat

Í kostnaðarmatskerfinu voru yfir 177.327 þúsund sameignar- og séreignarlíkön endurreiknuð. Úr þessum líkönum urðu til 34.691 mismunandi einingaverð fyrir þá 145 mismunandi byggingarhluta sem eru í kerfinu. Byggingarhlutar voru að meðaltali með 243 mismunandi einingaverð, en mest urðu þau 3.520.

Alls voru 39.987 matshlutar, á matsstigi 7 eða 8, metnir með kostnaðarmati. Á 13. mynd má sjá hvernig endurstofnverð þessara matshluta breyttist frá janúar 2017 til janúar 2018.

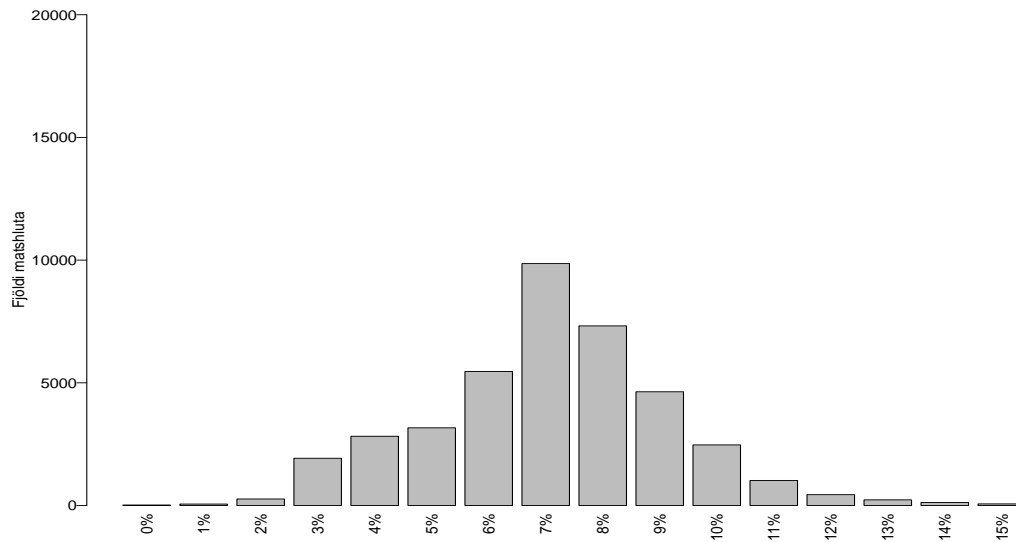
Meðalhækkun matshluta er 7,5%. Hafa þarf í huga að matshluti getur verið allt frá litlum skúr upp í stórt fjölbýlishús. Þar sem líkönin eru með mismunandi frumþætti og hlutföll efnis-, vinnu- og vélaliða er verðbreyting matshluta dreifð.

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

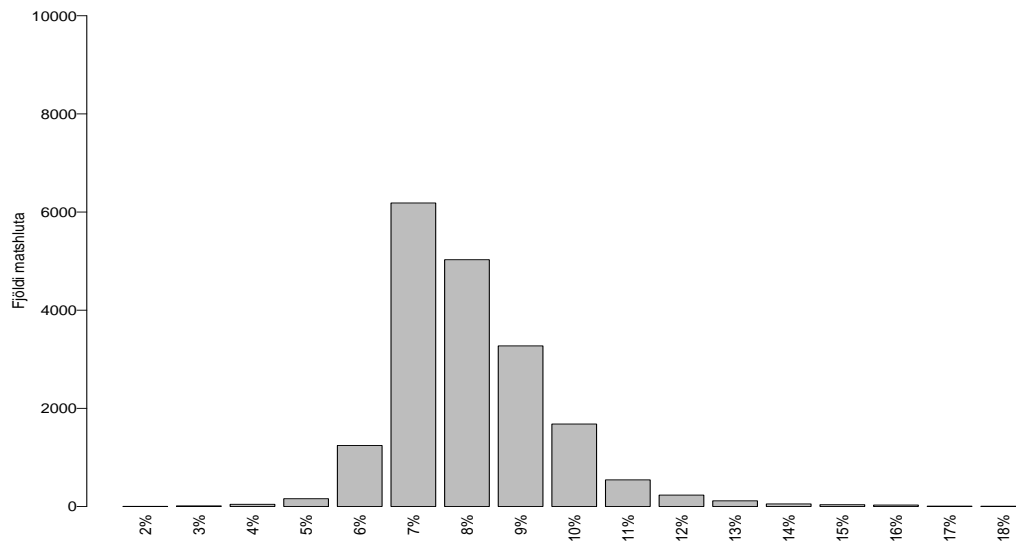
Alls voru 18.668 matshlutar með steypa útveggi metnir með kostnaðarmati. Meðalhækkun þeirra var 8,1%.

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

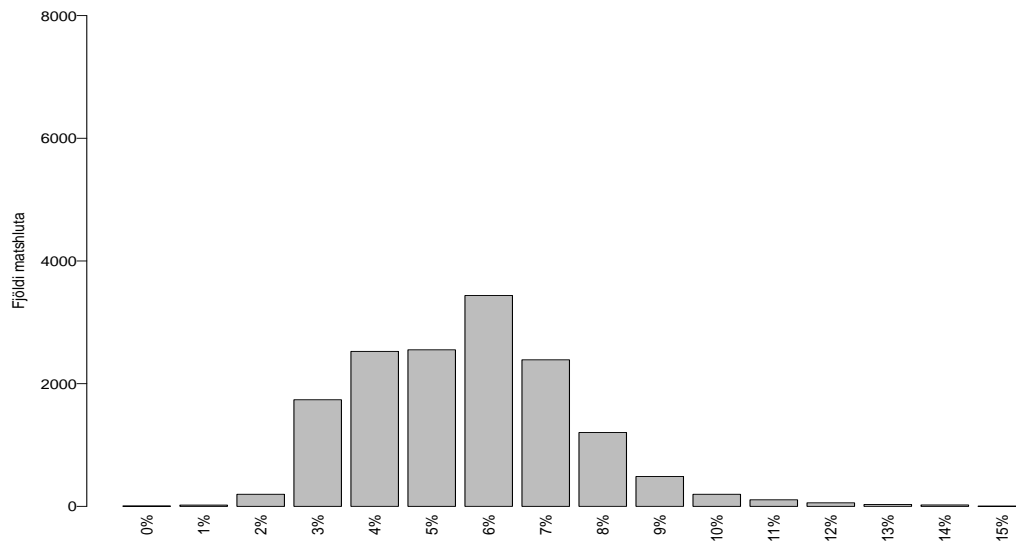
Alls voru 14.993 matshlutar með útveggi úr timbri metnir með kostnaðarmati. Matshlutar með timburútveggi hækka um 5,7% að meðaltali.



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



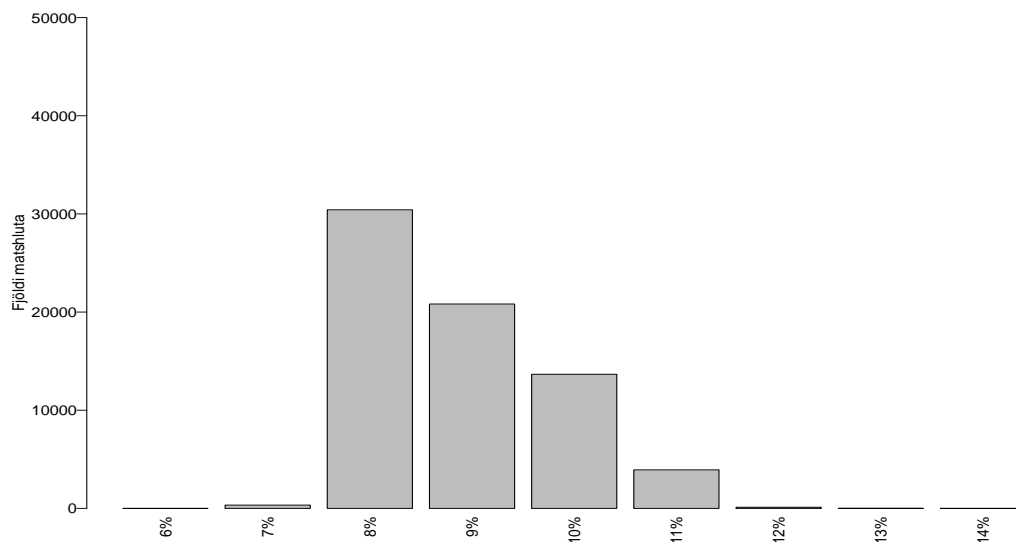
Mynd 14: Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati með steypa útveggi og á matsstigi 7 eða 8.



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

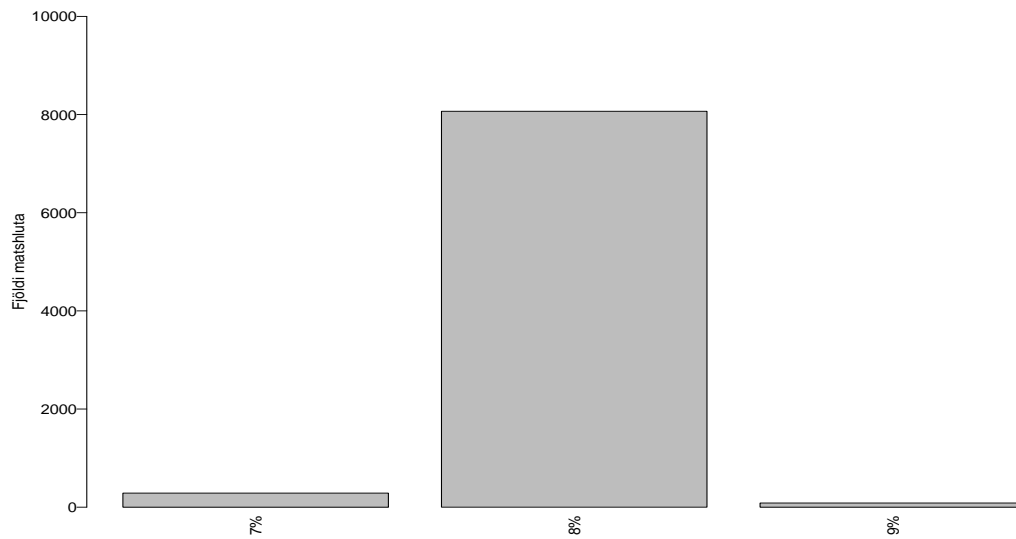
6.1.2 Vélmat

Alls voru 69.313 matshlutar, á matsstigi 7 eða 8, endurreiknaðir í vélmati. Vélmatið byggir á þremur grunnlíkönum sem eru síðan stuðluð til þess að falla betur að viðkomandi matslíkani. Grunnlíkönin skiptast í einbýlishúsalíkan, fjölbýlishúsalíkan og bílskúralíkan. Á 16. mynd má sjá hvernig endurstofnverð hjá matshlutum í vélmati breyttist frá janúar 2017 til janúar 2018.

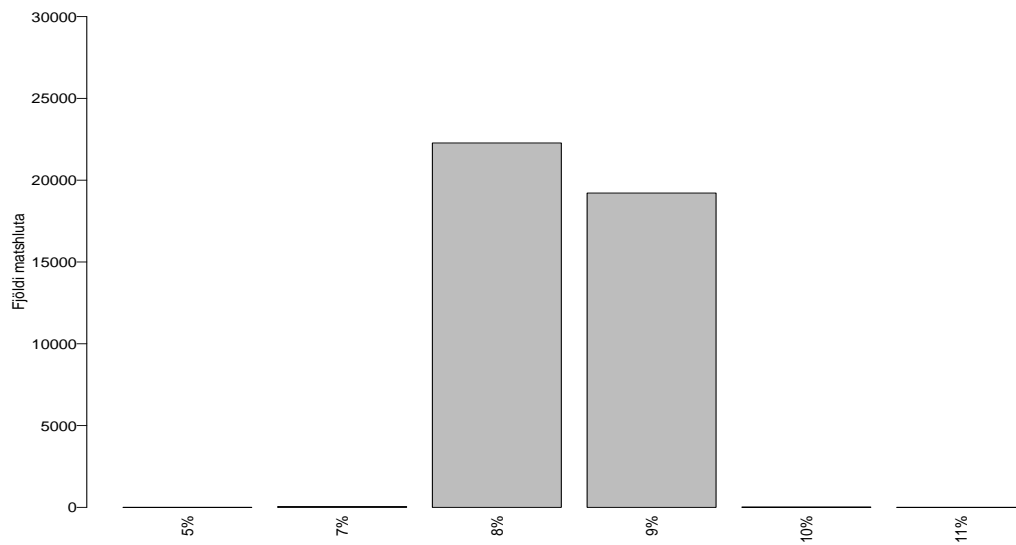


Mynd 16: Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í vélmati og á matsstigi 7 eða 8.

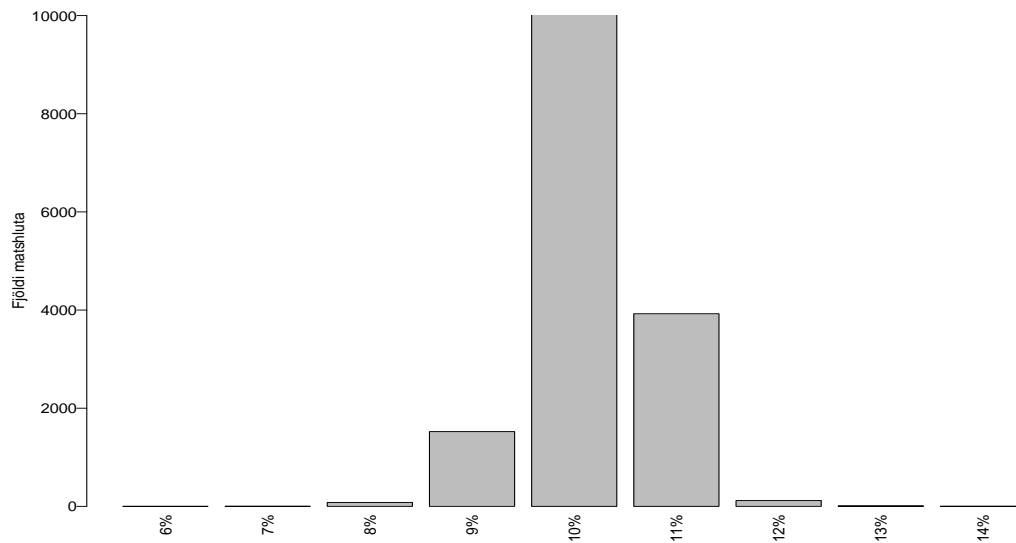
Matshlutar í vélmati hækkuðu að meðaltali um 5,6%. Á 17. , 18. og 19. mynd má síðan sjá hvernig endurstofnverð hækkar hjá hverju líkani fyrir sig.



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



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



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

Fjölbýlishús á matsstigi 7 eða 8, í vélmati, voru alls 8.439 talsins og hækkuðu að meðaltali um 7,9%. Einbýlishús voru alls 41.564 og hækkuðu að meðaltali um 8,5%. Loks var fjöldi bílskúra 19.310 og þeir hækkuðu að meðaltali um 10,1%.

6.1.3 Handmat

Framreikningur bygginga í handmati fer fram eftir að búið er að endurreikna endurstofnverð bygginga í kostnaðar- og vélmati. Endurstofnverð handmatshúsa er ekki unnt að endurreikna en þau eru framreiknuð árlega miðað við meðalhækkunar reiknaðra endurstofnverða. Út frá meðaltals- og summuhækkunum í kostnaðarmati hjá húsnæði öðru en íbúðarhúsnæði var ákveðið að nota framreiknistuðulinn 1,080 fyrir framreikning endurstofnverða handmatshúsa. Alls voru 48.063 matshlutar á byggingarstigi 7 eða 8 framreiknaðir, en helmingur þeirra voru útihús og restin sumarhús, iðnaðarhús eða verslun/skrifstofa.

A Frumþáttaverð

Í 16. töflu má sjá alla frumþætti í kostnaðarmati. Númer vinnuliða byrjar á 1, vélaliða á 2 og efnisliða á 3.

Tafla 16: Frumþáttaverð á verðlagi í janúar 2018

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
1100100	Útseld vinna vélstjóra (stj. jarðvinnuvéla	klst	5.602
1100150	Útseld vinna verkamanna	klst	5.336
1100151	Útseld vinna verkamanna	klst	5.336
1100160	Útseld vinna verkamanna með	klst	5.336
1100161	Útseld vinna verkamanna með	klst	5.336
1100164	Útseld vinna verkamanna	klst	5.336
1100200	Útseld vinna húsasmiða	klst	7.400
1100202	Útseld vinna húsasmiða	klst	7.400
1100401	Útseld vinna rafvirkja með	klst	7.770
1100402	Útseld vinna rafvirkja með	klst	7.770
1100450	Útseld vinna blikksmiða með	klst	7.400
1100452	Útseld vinna blikksmiða með	klst	7.400
1100455	Útseld vinna járnsmiða á byggingarstað	klst	7.400
1100457	Útseld vinna járnsmiða á byggingarstað	klst	7.400
1100460	Útseld vinna blikksmiða 1 með	klst	7.400
1100461	Útseld vinna blikksmiða 2 með	klst	7.400
1100550	Útseld verkstæðisvinna (trésm.)	klst	7.400
1100555	Útseld verkstæðisvinna járnsmiða með	klst	7.400
1100601	Eftirlit	heild	11.099.826
1200050	Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur	mæliein	2.551
1200051	Útseld mælieining húsasmiða, tréverk	mæliein	2.551
1200052	Útseld mælieining húsasmiða, handlang	mæliein	2.551
1200053	Útseld mælieining rif og hreinsun móta	mæliein	2.551
1200060	Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur	mæliein	2.551
1200061	Útseld mælieining húsasmiða, tréverk	mæliein	2.551
1200062	Útseld mælieining húsasmiða, handlang	mæliein	2.551
1200063	Útseld mælieining húsasmiða, rif og hreinsun móta	mæliein	2.551
1200100	Útseld mælieining múrara, múrverk	mæliein	324
1200110	Útseld mælieining múrara, múrverk	mæliein	324
1200112	Útseld mælieining múrara, handlang	mæliein	324
1200150	Útseld mælieining málara	mæliein	1.512
1200160	Útseld mælieining málara með	mæliein	1.512
1200200	Útseld mælieining pípulagningamanna	mæliein	1.360

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
1200210	Útseld mælieining pípulagningamanna	mæliein	1.360
1200250	Útseld mælieining rafvirkja	mæliein	2.004
1200260	Útseld mælieining rafvirkja	mæliein	2.004
1200310	Útseld mælieining veggfóðrara	mæliein	3.111
2000010	Ýta D7E48A, 160 hö	klst	22.000
2050001	Veghefill CAT 12F/12G m/söluskatti	klst	21.000
2100502	Traktorsgröfur, vökvakn 4x4 ca 8 tonn	klst	5.374
2100600	Bröyt gröfur X-2	klst	13.067
2200010	Bílkran 15 tonn	klst	24.000
2200020	Bílkran 30 tonn	klst	33.000
2300005	Vörubifreiðar 10-13 tonn dagtaxti	klst	19.664
2300104	Dráttarbíll m tveim flutn vögnum 30 tonna	klst	24.000
2300201	Sendibíllar dagtaxti, atv hús	heild	404.748
2300301	Fólksbifreiðar, atv hús	heild	580.680
2400101	Vibrokefli (dregid) 580 kg	klst	2.688
2400500	Steypudæla	klst	23.835
2800120	Leiga á byggingamótum loftamót	m ²	1.432
2800130	Leiga á byggingamótum stigamót	m ²	1.432
2800601	Vinnuskúr 30 m ²	m ² xmann	1.173
2800701	Verkfærageymsla 15 m ²	m ² xmann	587
2800751	Verkfæri sérst athugun, atv hús	heild	963.096
3005010	Byggingatimbur Fura 25 x 100mm	m	248
3005011	Byggingatimbur Fura 25 x 125mm	m	310
3005012	Byggingatimbur Fura 25 x 150mm	m	385
3005029	Byggingatimbur, þakviður 50x100	m	393
3005030	Byggingatimbur Fura 50 x 100mm	m	393
3005032	Byggingatimbur Fura 50 x 150mm	m	593
3005034	Byggingatimbur Fura 50 x 200mm	m	748
3006011	Húspurrt timbur Fura 25 x 125mm	m	273
3006025	Húspurrt timbur Fura 38 x 100mm	m	345
3006030	Húspurrt timbur Fura 50 x 100mm	m	393
3006032	Húspurrt timbur Fura 50 x 150mm	m	998
3006125	Húspurrt timbur Hefluð fura 21 x 45mm	m	108
3006136	Húspurrt timbur Hefluð fura 34 x 45mm	m	149
3006137	Húspurrt timbur Hefluð fura 34 x 70mm	m	227
3006138	Húspurrt timbur Hefluð fura 34 x 95mm	m	345
3006145	Húspurrt timbur Hefluð fura 45 x 45mm	m	175
3006146	Húspurrt timbur Hefluð fura 45 x 70mm	m	283
3006147	Húspurrt timbur Hefluð fura 45 x 95mm	m	334

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3006149	Húspurrt timbur Hefluð fura 45 x 120mm (2"x5")	m	453
3006210	Fúavarið timbur A-vörn, Hefluð fura 22 x 95mm	m	191
3006216	Fúavarið timbur A-vörn, Hefluð fura 34 x 95mm	m	324
3006220	Fúavarið timbur A-vörn, Hefluð fura 95 x 95mm	m	736
3007030	Smíðaviður Fura 50 x 100mm	m	1.190
3007031	Smíðaviður Fura 50 x 125mm	m	1.445
3007032	Smíðaviður Fura 50 x 150mm	m	1.643
3007041	Smíðaviður Fura 63 x 125mm	m	1.540
3007051	Smíðaviður Fura 75 x 125mm	m	2.512
3008010	Smíðaviður Þurrkaður Oregon Pine 50 x 125mm	m	2.748
3008015	Smíðaviður Þurrkaður Oregon Pine 63 x 125mm	m	3.466
3008022	Smíðaviður Þurrkaður Oregon Pine 75 x 150mm	m	5.031
3008040	Smíðaviður Þurrkaður Oregon Pine	fet3	12.463
3008190	Spónn, beyki	m2	884
3008290	Spónn, eik	m2	1.682
3010013	Límtrébitar 65 x 200mm	m	6.044
3010031	Límtrébitar 90 x 300mm	m	10.060
3010048	Límtrébitar 115 x 200mm	m	8.570
3010093	Límtrébitar 140 x 500mm	m	26.082
3015004	Venjulegar spónaplötur Þykkt 10mm	m2	714
3015006	Venjulegar spónaplötur Þykkt 12mm	m2	856
3015008	Venjulegar spónaplötur Þykkt 16mm	m2	1.146
3015016	Venjulegar spónaplötur Þykkt 22mm	m2	1.691
3015106	Rakaþolnar spónaplötur Þykkt 12mm	m2	1.562
3015108	Rakaþolnar spónaplötur Þykkt 16mm	m2	2.055
3015114	Rakaþolnar spónaplötur Þykkt 22mm	m2	2.705
3015222	Eldtefjandi spónaplötur, A efni Fl-1, 12mm	m2	2.624
3015411	Spónalgðar spónaplötur Eik	m2	4.155
3015510	Nótaðar spónaplötur 12m, 60 x 253sm	m2	1.173
3015512	Nótaðar spónaplötur 16mm, 60 x 253sm	m2	1.680
3015516	Nótaðar spónaplötur, rakaþolnar, 12mm, 60 x 253sm	m2	1.632
3015518	Nótaðar spónaplötur, rakaþolnar, 16mm, 60 x 253sm	m2	2.471
3016109	Sléttur vatnsþolinn birkekrossviður þykkt 9,0mm	m2	2.372
3016410	Rásaður vatnsþ krossviður Oregon Pine þykkt 9mm	m2	3.996
3016412	Rásaður vatnsþ krossviður Oregon Pine þykkt 12 m	m2	4.129
3017006	Trétexplötur þykkt 12mm	m2	931
3017007	Trétexplötur þykkt 12mm,tjörusodið	m2	931
3017121	Harðtexplötur - MDF 12mm	m2	1.880
3017151	Harðtex nótaðar loftaplötur, 11mm, 60 x 120sm	m2	4.219

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3017156	Harðtex nót loftapl Antik hvít, 11mm, 60 x 120sm	m2	4.219
3017201	Hálmsementsplötur 25mm, Heraklith 50 x 200	m2	4.696
3017303	Gipsplötur þykkt 13mm	m2	603
3017510	Harðplastplötur	m2	3.138
3017610	Herakustikplötur, þykkt 25mm, stærð 50 x 100	m2	4.696
3020105	Spónlagðar eikarþiljur, B=22,5sm	m2	4.500
3020122	Spónlagðar eikarþiljur, 21 x 250	m2	4.500
3020235	Parkett Beyki Natur, spónlagt	m2	6.596
3020305	Gólfborð Fura, 20 mm	m2	5.665
3040105	Gluggagrindur Fura	m	855
3040115	Gluggakarmar Fura ÍST - 20, 58 x 115mm	m	1.380
3040130	Gluggapóstar ÍST - 20, 68 x 105mm	m	1.530
3040145	Glerlistar Fura 20 x 30mm	m	433
3040146	Glerlistar Fura 17 x 17mm	m	345
3040550	Þakgluggi Velux GL-N9 55 x 78sm	stk	89.620
3040590	Reykgluggar m/umgj. og opnunarcyliner	stk	308.783
3042005	Gluggalamir messing, 4 gluggahorn	sett	4.785
3042020	Gluggalamir f/gluggagrindur Ísl hornalamir	par	5.990
3042110	Stormjárn ASSA Krómað stál, algeng gerd	stk	4.595
3045000	Einfalt gler 5mm	m2	5.659
3045903	Gler tvöfalt i opnanleg fög 84 x 75sm	stk	10.816
3045920	Gler tvöfalt fastar rúður 113 x 112sm	stk	19.722
3050028	Spónlagðar innihurðir, 90sm, harðvkarm, læsanl	stk	134.398
3050032	Innihurðaspjöld með úrtaki Harðtex B=800	stk	10.990
3050036	Innihurðaspjöld m úrtaki Spónl Beyki B=800mm	stk	29.990
3050040	Innihurðir Karmur Fura 120 mm	sett	21.140
3050041	Innihurðir Karmur Spónlagður 95 mm	sett	25.981
3050045	Þröskuldar f innihurðir Harðviður, lakkaður	stk	2.959
3050049	Sóplistar Harðviður 0,6-1 m 14 x 18 mm	stk	1.590
3050066	Karmlistar úr furu 6,5 cm breiðir	m	498
3075077	Glerullarhólkar. Þvermál 17mm (3/8")	m	812
3075102	Steinull, léttull, þykkt 75 mm 22kg/m3	m2	713
3075103	Steinull, léttull, þykkt 100 mm 22kg/m3	m2	951
3075104	Steinull, léttull, þykkt 125 mm 22kg/m3	m2	1.189
3075105	Steinull þykkt 150mm þ23kg/m3	m2	1.408
3075110	Steinull þykkt 50mm 33kg/m3	m2	566
3075111	Steinull, þéttullarplötur 75 mm 30kg/m3	m2	855
3075112	Steinull þykkt 100mm 33kg/m3	m2	1.221
3075113	Steinull, þéttullarplötur 125 mm 30kg/m3	m2	1.479

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3075114	Steinull, þéttullarplötur 150 mm 30kg/m ³	m ²	1.693
3075120	Steinull, þakull, 180 mm, 30 kg/m ³	m ²	1.854
3075160	Steinull, Plata 100, 25 mm, 100 kg/m ³ , 60 x 90 sm	m ²	499
3075161	Steinull, Plata 100, 50 mm, 100 kg/m ³ , 60 x 90 sm	m ²	1.927
3075180	Steinull vindplata 25 mm, 70 kg/m ³ , 56 x 120 sm	m ²	1.446
3075210	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m ³ Þykkt 25mm	m ²	564
3075211	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m ³ Þykkt 50mm	m ²	1.115
3075212	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m ³ Þykkt 63mm	m ²	1.394
3075213	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m ³ Þykkt 75mm	m ²	1.673
3075214	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m ³ Þykkt 100mm	m ²	2.231
3075220	Einangrunarplast 25 kg/m ³ þykkt 50mm	m ²	2.303
3075221	Einangrunarplast 25 kg/m ³ þykkt 75mm	m ²	3.681
3077005	Pakpappi B=1m,L=20m,10-20 pam,(B-þykkt ísl)	rúlla	12.545
3077006	Pakpappi br 1,25 m Ísl	rúlla	11.417
3077020	Veggpappi ÍSL br 1,25 m	m ²	311
3077106	Byggingaplast þ=0,20mm 2 x 50m	m ²	238
3077110	Polplast 0.20 mm	m ²	238
3077502	Parkett undirlegg, svampur 3mm	m ²	1.270
3078001	Sökkuldúkur 1x20m	m ²	1.913
3080125	Saumur, svartur m/haus, 2 1/2"	kg	583
3080126	Saumur, svartur m/haus, 3"	kg	583
3080145	Pappasaumur, galv	kg	1.415
3080148	Þaksaumur, galv, riflaður 2,5 kg/pk	pakki	4.000
3080230	Tréskrúfur, stál, flatur undirsink haus 5x70	stk	6
3080236	Tréskrúfur Stál, flatur undirs haus 6x70mm	stk	10
3080239	Tréskrúfur Stál, flatur undirs haus 6x100mm	stk	12
3080250	Tréskrúfur Kopar 4x30mm	stk	18
3080252	Tréskrúfur Kopar 4x40mm	stk	16
3080292	Skrúfur kopar, kúptur haus, 3,5x40mm, 200stk/pk	pakki	3.000
3080315	Borðaboltar Galvclass 3,6 - 4,6 M12x200mm, ró/s	stk	206
3080322	Múrboltar Jafnbola Galv með ró 8x90mm	stk	216
3080324	Múrboltar Jafnbola Galv með ró 10x110mm	stk	256
3080326	Múrboltar Jafnbola Galv með ró 12x100mm	stk	414
3080330	Múrboltar, 10 x 165 mm, galv	stk	345
3080344	Stálboltar Galv class 8,8 10x50mm ró/2skinn	stk	272
3080353	Stálboltar Galv class 8,8 12x150mm ró/2skinn	stk	473
3080360	Galvborðaboltar 12mm (1/2") L=300 mm	stk	391
3080415	Einangrunarfestingar, Plastdyflur, 10 x 90 mm	stk	51
3080416	Einangrunarfestingar, Plastdyflur, 10 x 110 mm	stk	52

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3080515	BMF Bjálskór U-51x105mm	stk	395
3080516	Bjálskór 51x195 mm	stk	565
3080520	BMF Vinklar 90 gráður L=90x90m, m styrkingu	stk	199
3080525	BMF Vinklar 40390 B=40 P=3,0 L=93x93mm	stk	159
3080526	BMF Vinklar 90265 B=90 P=2,0 L=67x67mm	stk	295
3080536	BMF Múranker 600	stk	895
3080541	BMF Vindbönd 40x2,0mm 50m í rúllu	rúlla	25.985
3080555	BMF Gataplötur 140x200x1,5 mm	stk	450
3080591	BMF Kambsaumur 31/40mm	stk	5
3080593	BMF Kambsaumur 40/60 mm	stk	8
3080621	Mótavír, venjulegur 4mm	kg	614
3080631	Girði 25mm	kg	588
3082450	Gluggakítta í 0,33ltr túpum	túpa	1.495
3082501	Glerisetningarlistar 3x9m, úr gúmmi	m	69
3082503	Glerisetningarlistar 5x10mm úr gúmmi	m	89
3082530	Gluggaþettlisti, Slottlisti 14 mm typ L	m	295
3084001	Sökkulasfalt	kg	1.147
3101010	Sléttstál galv 063 mm, fr Vírnet	m2	2.404
3101310	Garðastál GS20 Lituð plasth/Nbr=1m/p=0,7mm	m	4.308
3101311	Garðastál GS20 ólitað/álsinkv/Nbr=1m/p=0,7mm	m	3.947
3101324	Garðastál Gluggastyki 652/Plasthúðað/L=3,15m	m	2.256
3101330	Garðastál Sökkullisti670/Plasthúðaður/L=3,15m	m	1.322
3101333	Garðastál Kjöljár 501 plasthúðað /L315m	m	3.314
3101336	Garðastál Vindskeid 524/Plasth/L=3,15m	m	1.322
3103020	Plötukl Steni-bergmulningur, hvítur 119x279,5sm	m2	10.470
3161100	Eldhúsinnrétting í Rb einbýlishús	heild	958.564
3162002	Svefnhskápur 3,2x2,5m, spónlskúffur ofl	heild	451.181
3200110	Pússningasandur	tunna	344
3200112	Pússningasandur, verð á bygg stað	tunna	344
3200115	Sandur þveginn	tunna	93
3200205	Möl með kornastærð 25-65mm völusteinn	tunna	413
3200210	Uppfylling, Bögglaberg, komið á bíl í námu.	tunna	50
3200232	Uppfyllingarefni, grús	tunna	140
3200240	Uppfylling, hraun, á ábyggingastað	tunna	272
3200310	Marmara mulningur á vegg	tonn	103.250
3205007	Steinsteypa Portlandsement, S-160	m3	30.387
3205009	Steinsteypa Portlandsement, C-20	m3	31.653
3205010	Steinsteypa Portlandsement, C-25	m3	32.894
3205012	Steinsteypa Portlandsement, C-30	m3	34.043

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3205102	Sekkjað Portlandsement, 50 kg poki	poki	3.738
3205150	Kalk í pússningu í pokum	kg	150
3205155	Múrméla 25 kg	poki	2.061
3205210	Loftblendi, 3,8 lítrar í brúsa	brúsi	3.781
3205220	Þjálniefni Flot 78 blandað	ltr	1.190
3205301	Thoroseal foundation coating 25 kg	poki	4.990
3205302	Kalt asfalt	ltr	1.409
3205315	Thoroseal akryl íblöndunarefni	ltr	1.190
3206007	Milliveggjaplötur Stærð 50x50x7sm	stk	950
3206010	Milliveggjaplötur Stærð 50x50x10sm	stk	1.190
3206022	Milliveggjaplötur gjall 50x50x7 sm	stk	950
3206105	Steinsteyptar hellur Stærð 50x50x5sm	stk	1.373
3206111	Steinsteyptar hellur Stærð 40x20x5sm	stk	439
3210012	Slétt stál ST-37, 10mm	kg	285
3210020	Kambstál KS-40, suðuhæft, 8mm	kg	220
3210022	Kambstál KS-40, suðuhæft, 10mm	kg	221
3210024	Kambstál KS-40, suðuhæft, 12mm	kg	221
3210202	Ryðfrítt slípaðstál AISI 304 10 mm	kg	814
3210310	Strengjastál	kg	338
3215005	Múrhúðunarnet, hæsanet í heilum rúllum	m2	280
3215040	Réttskeiðar, fura 1/3x3"	m	149
3230900	Veggflísar, 10x20 og 15x20sm, sléttar	m2	3.533
3230901	Gólfplísar leirflísar 10x20 cm	m2	5.000
3300001	PVC Skolprör Þvermál 100mm	m	1.035
3300002	PVC Skolprör Þvermál 150mm	m	1.903
3300020	PVC Beygjur 100mm, 45gráður	stk	430
3300022	PVC Beygjur 150mm, 45gráður	stk	1.017
3300030	PVC Greinar 100/100 mm, 45gráður	stk	978
3300032	PVC Greinar 150/150 mm, 45gráður	stk	2.325
3300070	Þéttihringir fyrir PVC rör, 100mm	stk	123
3300072	Þéttihringir fyrir PVC rör, 150mm	stk	240
3300118	PEH Rör 50mm	m	459
3300210	Steinsteypt ójárn bent rör, 100mm	m	2.266
3300211	Steinsteypt ójárn bent rör, 150mm	m	3.348
3300213	Steinsteypt ójárn bent rör, 200mm L=100	m	4.228
3300220	Steinsteyptar beygjur 100mm, 45 gráður	stk	2.276
3300222	Steinsteyptar beygjur 150mm, 45 gráður	stk	2.729
3300224	Steinsteyptar beygjur 200mm, 45 gráður	stk	3.869
3300230	Steinsteyptar greinar 100/100mm, 45 gráður	stk	6.300

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3300234	Steinsteyptar greinar 150/150mm, 45 gráður	stk	7.234
3300240	Steinsteyptar greinar 200/200mm, 45 gráður	stk	12.884
3300250	Gúmmíhringir fyrir 100mm pípu	stk	602
3300252	Gúmmíhringir fyrir 150mm pípu	stk	714
3300254	Gúmmíhringir fyrir 200mm pípu	stk	910
3300296	Steyptur brunnur, þverm100 cm, dýpt 22 m m/loki	stk	167.512
3302012	PPPlaströr, 50mm	m	1.056
3302017	PPPlaströr, 100mm	m	2.228
3302201	Vatnsrör, svart 10 mm (3/8")	m	437
3302202	Vatnsrör, svart 15 mm (1/2")	m	524
3302203	Vatnsrör, svart 20 mm (3/4")	m	602
3302204	Vatnsrör, svart 25 mm (1")	m	834
3302206	Vatnsrör, svart 40 mm (1 1/2")	m	1.212
3302212	Hné, svart 20 mm (3/4")	stk	173
3302401	Vatnsrör, galvaniserað 10 mm (3/8")	m	650
3302610	Hitapólin plaströr, 20mm	m	351
3302620	Hitapólin plaströr, 25mm	m	427
3302710	Gólfniðurfall með vatnslás og rist 50mm	stk	11.999
3302712	Gólfniðurfall 6"Bollavatnslás álsteypa"	stk	15.113
3305002	Renniloki 20 mm (3/4")	stk	2.647
3305003	Renniloki 25 mm (1")	stk	3.260
3305048	Einstreymisloki 25 mm (1")	stk	3.507
3305081	Slöngukrani króm 1/2"	stk	2.399
3305110	Ófnloki Dannfoss, lokahús RA-N 10	stk	7.187
3305202	Þrýstijafnari Dannfoss AVD - 25	stk	93.853
3305252	Segulloki, Dannfoss EVSI - 10 (1/2")	stk	8.797
3305401	Hita og þrýstimælir, 6 kg 120 C	stk	2.930
3307005	Þakrennur, galv járn, sívalar, Þ=125mm	m	1.343
3307015	Þakrennubönd, galv járn, sívöl, þ=125mm	stk	1.012
3310010	Hitablásari BH 73/3	stk	326.949
3310011	Hitablásari BH 61/3	stk	360.292
3310020	Hraðastillir f hitablásara 2296AG	stk	16.698
3310191	Ofnar skv sérstakri athugun	stk	806.676
3310210	Rafmagns þilofnar Telco 400W 86x150x335	stk	15.532
3310215	Rafmagns þilofnar Telco 800 wött, 86x150x600mm	stk	17.431
3310220	Rafmagns þilofnar Telco 1200 wött, 86x150x865m	stk	25.250
3310225	Rafmagns þilofnar Telco 1600 wött 86x150x1130m	stk	25.874
3315010	Ólitað vatnssalerni með kassa og setu	stk	41.850
3315020	Litað vatnssalerni með kassa og setu	stk	81.870

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3315210	Ólituð handlaug ca 600x450mm	stk	29.695
3315220	Lituð handlaug ca 600x450mm	stk	39.495
3315310	Ólitað baðkar úr stáli, ca 730x1700mm	stk	62.195
3315322	Litað baðkar úr stáli, með sv ca 700x1680mm	stk	128.390
3315330	Botnstykki í baðker, með lyftitappa	stk	12.449
3315410	Ólitaður sturtubotn úr stáli, 800x800mm	stk	31.395
3315420	Litaður sturtubotn úr stáli, 800x800m	stk	56.308
3315508	Eldhúsvaskur úr stáli, tvöfaldur	stk	34.795
3315510	Einfaldur eldhúsvaskur með borði úr stáli	stk	22.725
3315511	Einf eldhvaskur án borðs, úr stáli	stk	19.795
3315610	Skolvaskur úr stáli	stk	36.595
3315620	Skolvaskur úr plasti	stk	9.985
3315701	Þvagskálar á vegg	stk	52.395
3317110	Blöndunartæki fyrir handlaugar	stk	22.995
3317115	Blöndunartæki fyrir baðkór	stk	49.995
3317120	Blöndunartæki fyrir sturtur	stk	63.196
3317125	Blöndunartæki fyrir eldhúsvask	stk	27.995
3317210	Þvagskálabyssa	stk	28.214
3322010	Forhitari ALFA LAVAL M6 seria 1, Plötufjöldi 11	stk	279.858
3330020	Brunaslanga í kassa með slöngustút (25 m)	stk	129.426
3400110	Rafmagnsrör, 16mm plast	m	86
3400210	Rofa- og tengladósir í múr 1-3st	stk	345
3400310	Rafmagnsvír 1,5q	m	50
3400312	Rafmagnsvír 40q	m	175
3400320	Rafmagnsvír 2x0,6 q	m	85
3400351	Strengur 3x1,5q	m	275
3400358	Strengur 5x2,5q	m	795
3400363	Strengur 5x4 q	m	1.595
3400381	Lausataugar 3x1,5 q	m	445
3400412	Lekastraumsrofar 4x100 A	stk	28.598
3400431	Sjálfvör 3x16 A	stk	4.495
3400508	Tenglar 16 A 3f utaná l	stk	1.295
3400630	Töflukassi með öllu (einbýlishús)	stk	77.983
3400640	Tengikassar 0,2 mm ² með hlíf	stk	11.546
3405001	Eldavél skv sérstakri athugun	stk	117.827
3420001	Loftnetsstrengur	m	89
3420005	Mastur fyrir loftnet	stk	20.798
3420010	Sjónvarpsgreiða 6 element	stk	20.021
3420015	Magnari fyrir sjónvarp	stk	42.167

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3420020	Loftnetstenglar án loks	stk	1.337
3420025	Útvarpsloftnet	stk	16.453
3425005	Afriðill f/dyrasíma	stk	4.382
3425010	Dyrasími Útstöð fyrir(10 íb)	stk	56.902
3425015	Dyrasími innistöð, algeng gerð	stk	35.916
3425020	Bjölluhnappur	stk	7.414
3500004	Galvaniseraðar blikkplötur p=0,6 mm	kg	370
3500005	Galvaniseraðar blikkplötur BG P=0,5-2,5mm	kg	293
3500015	Svartar járnplötur, P=0,5 - 3,0mm	kg	218
3500020	Ryðfríar stálplötur, P=0,5 - 2,0	kg	951
3500025	Álplötur, P=0,5 - 3,0mm	kg	1.015
3500030	Eirplötur, P=0,5 - 2,0mm	kg	1.650
3500204	Blikkrör, þvermál 200 mm	m	1.371
3500205	Sorprennur úr blikki, sívalar, þvermál=300mm	m	12.129
3500209	Sorprennur úr blikki, sívalar, þvermál=400mm	m	15.161
3506310	Inntaksrist m/vírneti 530x1080	stk	141.043
3508110	Fischbach D 270/E60-4	stk	234.878
3520003	Stálbiti IPE 140mm Sandblásið og grunnað	m	3.471
3520010	Stálbiti IPE 300mm Sandblásið og grunnað	m	11.772
3520030	Stálbiti UNP 50mm	m	1.508
3520070	Stálbiti HEB100, sandblásið og grunnað	m	4.777
3520072	Stálbiti HEB140, sandblásið og grunnað	m	7.983
3520077	Stálbiti HEB240, sandblásið og grunnað	m	21.958
3520310	Flatt stangarjárn Sandblásið og grunnað 6x40mm	m	492
3520450	Vinkiljárn Jafnarma 20x20x3, sandblásið og grun	m	328
3520475	Vinkiljárn Jafnarma 50x50x5, sandblásið og grun	m	949
3520486	Vinkiljárn Jafnarma 70x70x7, sandblásið og grunn	kg	247
3520495	Vinkiljárn Jafnarma 100x100x10, sandblásið og g	m	4.412
3520710	Heildregnar stálpípur 3/4"	m	843
3520712	Heildregnar stálpípur 1"	m	1.230
3520715	Heildregnar stálpípur 2"	m	2.527
3520718	Heildregnar stálpípur 4"	m	6.804
3520724	Heildregnar stálpípur 8"	m	21.193
3521310	VinkilÁl, 70x70x7 mm	kg	908
3600001	Innimálning plastmálning	ltr	1.760
3600035	Hraunmálning útimálning	ltr	1.888
3600045	Útimálning 4 ltr/dós	ltr	1.816
3600101	Olíumálning 4 lítrar í dós	ltr	1.961
3600111	Olíumálning	ltr	1.961

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3600201	Þakmálning	ltr	1.899
3600301	Gólfmálning	ltr	3.780
3600310	Gólfلاك 4 lítrar í dós	ltr	4.370
3600311	Epoxy gólfلاك	ltr	4.485
3600401	Kjarnalakk	ltr	3.724
3600410	Þellakk Matt	ltr	2.715
3600500	Fúavari Solignum Architectural	ltr	2.665
3600512	Glær viðarvörn, grunnvörn	ltr	999
3600915	Spartl	kg	934
3700002	Linoleum gólfdukur For Marmoleum, þ=2,5mm	m2	6.921
3700004	Linoleum gólfdukur For Marmoleum, þ=3,2mm	m2	8.032
3700046	Vinil- eða plastdukur með undirlagi	m2	5.089
3705010	Teppi á stiga og ganga, gerfi efni, ekki álagt	m2	6.273
3705210	Ullarteppi eða ull/gerfiefni á stofu, ekki álagt	m2	11.689
3710010	Veggstrigi	m2	1.042
3720001	Flísalím í brúsum	ltr	631
3720100	Lím á gólfdukur, vatnsþolið	ltr	1.394
3800100	Malbik Y-12	tonn	8.352
3805100	Dínamít	kg	3.669
3805210	Hvellhettur, tímastilltar	stk	951
3999101	Rafmagn til húsa í byggingu	kwst.	15
3999120	Teikningar	heild	11.304.684
3999555	Festingar, vinklar, rær, skrúfur off	heild	218.769
3999556	Festingar, fylling í raufar off	heild	169.472
3999557	Ýmislegt, saumur off	heild	173.473
3999571	Ýmislegt í frárennislögn innanhúss	heild	58.086
3999572	Ýmis stjórnæki í hitalögn	heild	237.630
9999998	Annað	kr	1
9999999	Fjármagnskostnaður	%	
20000292	Borvél rafhlöðu	klst	375
20000337	Hjólsög	klst	375
20000423	Pressutöng raf	klst	975
30132813	Smíðaviður þurrk 50x125 mm	m	1.127
30133201	Oregone Pine þurrk 63x125 mm	m	3.466
30134201	Maghony þurrk 63x125 mm kantskorinn	m	3.814
30135409	Burðarviður T1 (C18) 50x150 heflað	m	593
30135412	Burðarviður T1 (C18) 50x225 heflað	m	884
30135415	Burðarviður T1 (C18) 75x225 heflað	m	1.461
30194802	Snittteinn 12x1000mm Heit	stk	631

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
32022450	ÁL/PEX rör 16mm stöng	m	851
32022529	PEX hné 18mm 2.0	stk	1.530
32022589	PEX 12x2mm m/barka blátt	m	808
32022592	PEX 15x2.5mm m/barka rautt	m	851
32022594	PEX 18x2.5mm m/barka rautt	m	1.019
32022597	PEX 25x3.5mm m/barka blátt	m	1.510
32030203	Hornbaðkar án nudds	stk	147.190
32030205	Baðkar m/nuddi	stk	276.400

B Byggingarhlutar

Tafla 17: Byggingarhlutar í kostnaðarmati og það matsstig sem þeir reiknast með á

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

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

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

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

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
3.1.3.4.3	Þakopnun		
	Þakgluggar	stk	4
3.1.3.4.4	Hlífar, þakvörn og öryggisatriði		
	Þakstigar	m	5
	Þakhandrið	m	5
	Blikkklaeddur samlokueiningar á þök	m ²	3
3.1.3.6	Klæðning botnplötu		
	Gólfklæðning - tré gólf	m ²	6
	Gólfklæðning - steipt gólf	m ²	6
3.1.9	Önnur mannvirki		
3.1.9.1	Aðstaða á byggingarstað		
3.1.9.1.1	Útbúnaður á byggingarstað		
	Útbúnaður á byggingarstað	m ²	2
3.1.9.9	Aðrir byggingarhlutar og niðurrif		
3.1.9.9.3	Niðurrif byggingarhluta		
	Annað	kr	4
3.2	Lagnir		
3.2.1	Fráveitulagnir		
3.2.1.0.0	Fráveigulagnir		
	Fráveitulagnir í grunn	m	2
	Frárennslislagnir inni	m	5
3.2.2	Neysluvatnslagnir og hreinlætistöki		
3.2.2.0.0	Neysluvatnslagnir og hreinlætistöki		
	Vatnslagnir úr stáli	m	5
	Brunaslöngur	stk	6
	Eldhúsvaskar	stk	6
	Ræstivaskar	stk	6
	Handlaugar	stk	6
	Baðkór	stk	6
	Sturtuböð	stk	6
	Vatnssalerni	stk	6
	Þvagskálar	stk	6
	Skolskálar	stk	6
	Gólfniðurföll	stk	5

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
	Vatnslagnir, álpex	m	5
	Vatnslagnir, plast	m	5
3.2.3	Hitalagnir		
3.2.3.0.0	Hitalagnir		
	Hitalagnir úr stáli	m	5
	Gólfhitalagnir	m ²	5
	Ofnar	stk	5
	Hitablásarar	stk	5
	Rafmagnsofnar	stk	5
	Arnar	stk	5
	Heitir pottar hitaveita	stk	6
	Hitalagnir, álpex	m	5
	Hitalagnir, plast	m	5
3.2.5	Raflagnir		
3.2.5.0.0	Raflagnir		
	Raflagnir, ljósa- og tenglastaðir	stk	5
3.2.6	Fjarskiptalagnir (lágspennulagnir)		
3.2.6.0.0	Símalagnir (fjarskiptalagnir)		
	Dyrasími, innistöðvar	stk	6
	Loftnetskerfi	stk	6
3.2.7	Loftræstilagnir		
3.2.7.0.0	Loftræstilagnir		
	Útsogsristar	stk	5
	Útiloftristar	stk	5
	Innblástursristar	stk	5
	Innblásturstúður	stk	5
	Loftstokkar, sívalir	m	5
	Loftstokkar	m	5
3.3	Tækniakerfi		
3.3.3	Hiti		
3.3.3.0.0	Hitakerfi		
	Tengigrindur hitaveitu	stk	5
	Neysluvatnshitari með hitakút	stk	5
	Neysluvatnshitari án hitakúts	stk	5
	Miðstöðvarkatlar	stk	5

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

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

C Líftími byggingarluta

Tafla 18: Líftími byggingarluta í kostnaðarmati

Nr.	Byggingarluti	Líftími (ár)
3	Bygging	
3.1	Byggingarvirki	
3.1.1	Grundun	
3.1.1.1	Grunnur	
3.1.1.1.1	Jarðvinna í grunni	
	Uppúrtekt	afskr. ekki
	Fylling	afskr. ekki
3.1.1.2	Undirstöður og botnplata	
3.1.1.2.1	Sökkklar	
	Steyptir járnbentir sökkulveggir (C30)	120
	Steyptir járnbentir sökkulveggir (C20 og C25)	100
	Steyptir járnbentir sökkulveggir (C16)	80
	Steyptir ójárnbentir sökkulveggir (C30)	95
	Steyptir ójárnbentir sökkulveggir (C20 og C25)	80
	Steyptir ójárnbentir sökkulveggir (C16)	65
	Súluundirstöður (C30)	120
	Súluundirstöður (C20 og C25)	100
	Súluundirstöður (C16)	80
3.1.1.2.2	Þrifalag	
	Þrifalag	80
3.1.1.2.3	Botnplata	
	Steypt járn bent botnplata (C30)	120
	Steypt járn bent botnplata (C20 og C25)	100
	Steypt járn bent botnplata (C16)	80
	Steypt ójárn bent botnplata (C30)	95
	Steypt ójárn bent botnplata (C20 og C25)	80
	Steypt ójárn bent botnplata (C16)	65
	Hellur	60
	Malbik	60
3.1.2	Burðarvirki	

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
3.1.2.1	Burðarútveggir og súlur	
3.1.2.1.1	Berandi útveggir	
	Steyptir járnbentir útveggir (C30)	120
	Steyptir járnbentir útveggir (C20 og C25)	100
	Steyptir ójárnbentir útveggir (C30)	95
	Steyptir ójárnbentir útveggir (C20 og C25)	80
	Hlaðnir útveggir úr múrsteini	100
	Hlaðnir útveggir úr holsteini	80
	Hlaðnir útveggir úr vikurplötum	60
	Hlaðnir útveggir úr hleðslugleri	60
	Timburgrind útveggja (styrkleikaflokkað timbur)	100
	Timburgrind útveggja (IV flokkur)	80
	Timburgrind útveggja (byggingartimbur)	60
	Trjábólaveggir	40
	Plankaveggir	40
	Bjálkaveggir	40
	Steyptar veggjaeiningar	100
3.1.2.1.2	Útisúlur	
	Steyptar járnbentar súlur (C30)	120
	Steyptar járnbentar súlur (C20 og C25)	100
	Stálsúlur galvanhúðaðar	100
	Stálsúlur óvarðar eða málaðar	80
	Límtréssúlur	100
	Límtré bitar	100
	Stálbitar, galvanhúðaðir	100
	Stálbitar, óvarðir eða málaðir	80
3.1.2.2	Burðarinnveggir og súlur	
3.1.2.2.1	Berandi innveggir	
	Steyptir járnbentir innveggir (C30)	120
	Steyptir járnbentir innveggir (C20 og C25)	100
	Steyptir ójárnbentir innveggir (C30)	95
	Steyptir ójárnbentir innveggir (C20 og C25)	80
	Hlaðnir innveggir úr múrsteini	100
	Hlaðnir innveggir úr holsteini	80
	Hlaðnir innveggir úr hleðslugleri	60
	Hlaðnir innveggir úr vikurplötum	60

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
	Timburgrind innveggja (styrkleikaflokkað timbur)	100
	Timburgrind innveggja (IV flokkur)	80
	Timburgrind innveggja (byggingartimbur)	60
	Trjábólaveggir	40
	Plankaveggir	40
	Bjálkaveggir	40
3.1.2.2.2	Innisúlur	
	Steyptar járnbentar súlur (C30)	120
	Steyptar járnbentar súlur (C20 og C25)	100
	Stálsúlur, galvanhúðaðar	100
	Stálsúlur, óvarðar eða málaðar	80
	Límtréssúlur	100
	Stálbitar, galvanhúðaðir	100
	Stálbitar, óvarðir eða málaðir	80
3.1.2.3	Berandi gólf og stigar	
3.1.2.3.1	Gólfplötur (burðarhluta gólfa)	
	Steypt gólfplata (C30)	120
	Steypt gólfplata (C20 og C25)	100
	Forsteyptar plötur	120
	Timburgrind gólfa (styrkleikaflokkað timbur)	100
	Timburgrind gólfa (IV flokkur)	80
	Timburgrind gólfa (byggingartimbur)	60
	Steyptir bitar (C30)	120
	Steyptir bitar (C20 og C25)	120
	Forspenntir bitar	120
	Stálbitar, galvanhúðaðir	100
	Stálbitar, óvarðir eða málaðir	80
3.1.2.3.2	Stigar (burðarhlutar stiga)	
	Steyptir stigar (C30)	120
	Steyptir stigar (C20 og C25)	100
	Timburstigar	100
	Stálstigar	100
	Hringstigar	100
3.1.2.4	Berandi þök og þakvirki	

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
3.1.2.4.1	Þakvirki	
	Þaksperrur (styrkleikaflokkað timbur)	100
	Þaksperrur (IV flokkur)	80
	Þaksperrur (byggingartimbur)	60
	Uppstólað þak (styrkleikaflokkað timbur)	100
	Uppstólað þak (IV flokkur)	80
	Uppstólað þak (byggingartimbur)	60
	Kraftsperrur (styrkleikaflokkað timbur)	100
	Kraftsperrur (IV flokkur)	80
	Kraftsperrur (byggingatimbur)	60
3.1.3	Ekki berandi byggingarhl. og frágangur	
3.1.3.1	Ekki berandi útveggir og frágangur	
3.1.3.1.1	Útveggir, ekki berandi	
	Steyptir járnbentir útveggir (C30)	120
	Steyptir járnbentir útveggir (C20 og C25)	100
	Steyptir ójárnbentir útveggir (C30)	95
	Steyptir ójárnbentir útveggir (C20 og C25)	80
	Hlaðnir útveggir úr múrsteini	100
	Hlaðnir útveggir úr holsteini	80
	Hlaðnir útveggir úr vikurplötum	60
	Hlaðnir útveggir úr hleðslugleri	60
	Timburgrind útveggja (styrkleikaflokkað timbur)	100
	Timburgrind útveggja (IV flokkur)	80
	Timburgrind útveggja (byggingartimbur)	60
3.1.3.1.2	Gluggar og útihurðir	
	Gluggar, harðviður, teak, eik, Mahogny	50
	Gluggar, gagnvarin fura, Oregon pine	40
	Gluggar, fura	30
	Álútigluggar	40
	Útihurðir, harðviður, teak, eik, Mahogny	50
	Útihurðir, gagnvarin fura, Oregon pine	40
	Útihurðir, fura	40
	Álútihurðir	50
	Aksturshurðir, ál/stál	50
	Aksturshurðir, Pine/Mahogny	40
	Aksturshurðir, fura	30
	Bílskúrshurðir, harðviður/ál/stál	50

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
	Bílskúrshurðir, Pine/Mahogany	40
	Bílskúrshurðir, Fura	30
3.1.3.1.3	Ytri klæðning útveggja	
	Læstar koparplötur	80
	Steinflísar, marmari, granít	50
	Álplötur, litaðar, ólitaðar	50
	Bárujárn, galv.húðað	50
	Plasttrefjaplötur, Steni, Stenex	50
	Sparklæðning	40
	Stálpanell, litaður	40
	Bárað stál, litað	40
	Panell	40
	Trjákvöðuplötur	30
	Múrhúðun, grófhúðun, pukahúðun, hraun	40
	Steining	40
3.1.3.1.4	Innri klæðning útveggja	
	Sandspartl	80
	Veggflísar	80
	Spónaplötuklæðning, rakapölnar, eldtraustar	60
	Gifspötuklæðning	60
	Furupanell	40
	Spónlagðar þiljur	40
3.1.3.1.5	Útveggjaeiningar	
	Steyptar útveggjaeiningar	100
	Glerveggir	60
	Blikklæddar samlokueiningar	40
3.1.3.1.6	Öryggisvörn úti, handrið, skyggni o.fl.	
	Öryggisgrindur fyrir glugga, hurðir og önnur útiop	60
	Handrið úti, málað eða óvarið stál	40
	Handrið úti, timbur	40
3.1.3.2	Frágangur innveggja og innihurðir	
3.1.3.2.2	Innihurðir og gluggar	
	Eldvarnarhurð, stál tvöföld	50

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
	Eldvarnarhurð, stál einföld	50
	Eldvarnarhurð, stál hlerar	50
	Innihurðir, gegnheill viður	40
	Innihurðir, spjaldahurðir	30
	Innigluggar, harðviður	60
	Innigluggar, fura, spónlagt	40
3.1.3.2.3	Klæðning innveggja	
	Múrhúðun, grófhúðun, fínhúðun, pokahúðun, hraun	80
	Sandspartl á stein	80
	Veggflísar	80
	Spónaplötuklæðning, rakapólnar, eldtraustar	60
	Gifsplötuklæðning	60
	Plötur með plasthúð	60
	Furupanell	40
	Spónlagðar þiljur	40
	Veggfóður	80
	Veggdúkukur	80
3.1.3.2.4	Innveggjaeiningar	
	Innveggjaeiningar - veggir	60
	Innveggjaeiningar - gluggar	60
	Innveggjaeiningar - hurðir, B30, B60	40
	Innveggjaeiningar - hurðir	30
3.1.3.2.5	Öryggisgrindur handrið o.þ.h.	
	Öryggisgrindur fyrir glugga, hurðir og inniop	60
	Handrið, inni	40
3.1.3.3	Frágangur gólfa og stiga	
3.1.3.3.1	Gólfklæðning milliplatna	
	Steinflísar	60
	Leirflísar	60
	Marmari, granít	60
	Golfilögn	50
	Epoxy kvarz	30
	Parkett, spónlagt, gegnheilt	20
	Plastparkett, Pergo	20

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
	Vinyldúkur og vinyflísar	15
	Linoleum dúkur	15
	Korkflísar, vinylhúðaðar eða lakkaðar	15
	Teppi, filt, gerfiefni, ull	15
	Gólfak, Epoxyak, Gólftek	10
3.1.3.3.2	Stigaklæðning	
	Steinflísar	60
	Leirflísar	60
	Marmari	60
	Golflögn	50
	Parkett, spónlagt, gegnheilt	20
	Plastparkett, Pergo	20
	Vinyldúkur og vinyflísar	15
	Linoleum dúkur	15
	Korkflísar, vinylhúðaðar eða lakkaðar	15
	Teppi, filt, gerviefni, ull	15
	Gólfak, Epoxyak, Gólftek	10
3.1.3.3.3	Loftklæðning milliplatna	
	Klæðning lofta á stein	100
	Spónaplötur, venjulegar, rakaþolnar, eldtraustar	60
	Gifspötur, venjulegar, harðar	60
	Klæðning timburlofta	40
	Hljóðeinangrunarplötur, Heraklith og Herakustik	40
	Loftatex, málað og plasthúðað	40
	Panel, furupanel, spónlagður panel	40
	Þiljur, MDF, spónlagðar plötur	40
3.1.3.3.4	Stigabaksklæðning	
	Engar loftaplötur	100
	Hljóðeinangrunarplötur, Heraklith og Herakustik	40
	Loftatex, málað og plasthúðað	40
	Panel, furupanel, spónlagður panel	40
3.1.3.3.5	Handrið, öryggis- og hlífðargrindur gólfa og stiga inni	
	Stigahandrið inni, galv. stál, ryðfrítt stál, ál	60
	Stigahandrið inni, timbur	40

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
3.1.3.3.6	Klæðning botnplötu	
	Steinflísar	60
	Leirflísar	60
	Marmari, granít	60
	Golfilögn	50
	Epoxy kvarz	30
	Parkett, spónlagt, gegnheilt	20
	Plastparkett, Pergo	20
	Vinyldúkur og vinylflísar	15
	Linoleum dúkur	15
	Korkflísar, vinylhúðaðar eða lakkaðar	15
	Teppi, filt, gerviefni, ull	15
	Gólfakki, Epoxylakk, Gólftek	10
3.1.3.4	Frágangur þaka	
3.1.3.4.1	Þakklæðning ofan	
	Læstar koparplötur	80
	Læst zinkklæðning	50
	Bárujárn, galv. húðað	40
	Bárað stál, litað	40
	Stallað stál, litað	40
	Bárað ál, litað, ólitað	40
	PVC dúkur	40
	Asfalt pappi	30
3.1.3.4.2	Þakloftaklæðning	
	Múrhúðun og einangrun á stein	80
	Spónaplötur á grind, venjulegar og rakaþolnar	60
	Gifsplötur á grind, venjulegar og harðar	60
	Hljóðeinangrunarplötur, Heraklith og Herakustik	40
	Loftatex, málað og plasthúðað	40
	Panell, furupanell, spónlagður panell	40
	Þiljur, MDF, spónlagðar plötur	40
	Kerfisloft, plötur og skúffur	40
3.1.3.4.3	Þakopnun	
	Þakgluggar	40

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
3.1.3.4.4	Hlífur, þakvörn og öryggisatriði	
	Þakstigar	60
	Þakhandrið	60
	Blikkklaeddur samlokueiningar á þök	40
3.1.9	Önnur mannvirki	
3.1.9.1	Aðstaða á byggingarstað	
3.1.9.1.1	Útbúnaður á byggingarstað	
	Útbúnaður á byggingarstað	afskr. ekki
3.1.9.9	Aðrir byggingarhlutar og niðurrif	
	Annað	50
3.2	Lagnir	
3.2.1	Fráveitulagnir	
3.2.1.0.0	Fráveitulagnir	
	Fráveitulagnir, pottur	120
	Fráveitulagnir, steinsteypt	100
	Fráveitulagnir, PVC, PP, PEH	50
3.2.2	Neysluvatnslagnir og hreinlætistöki	
3.2.2.0.0	Neysluvatnslagnir og hreinlætistöki	
	Gólfniðurföll úr áli eða plasti	80
	Neysluvatnslagnir úr galvanhúðuðu stáli	50
	Vatnslagnir, álpex	50
	Vatnslagnir, plast	50
	Brunaslöngur	50
	Eldhúsvaskar	30
	Handlaugar	25
	Baðkór	25
	Sturtubotnar	25
	Vatnssalerni	25
	Þvagskálar	25
	Skolskálar	25
	Ræstivaskar	15
3.2.3	Hitalagnir	

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

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

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
	Byrði stáltanka	60
	Stigar stáltanka	60
	Mannop stáltanka	60
	Stútar stáltanka	60
7	Tilfallandi kostnaður	
7.2	Hönnun	
7.2.1	Hönnun arkitekta og verkfræðinga	
7.2.1.0.0	Hönnun arkitekta og verkfræðinga	
	Hönnun arkitekta	afskr. ekki
	Hönnun verkfræðinga	afskr. ekki
7.3	Framkvæmdir	
7.3.3	Eftirlit ráðgjafa	
7.3.3.0.0	Eftirlit ráðgjafa	
	Eftirlit ráðgjafa	afskr. ekki
7.3.4	Stjórnkostnaður verkkaupa	
7.3.4.0.0	Stjórnkostnaður verkkaupa	
	Yfirstjórn verkkaupa	afskr. ekki
7.4	Fjármögnun	
7.4.2	Fjármögnun á byggingartíma	
7.4.2.0.0	Fjármögnun á byggingartíma	
	Fjármagnskostnaður	afskr. ekki

D Skráningartafla

Skráningartafla er gerð samkvæmt ritinu: *Skráning mannvirkja. Reglur og leiðbeiningar Fasteignamats ríkisins og byggingarfulltrúa*, en þær reglur eru birtar sem fylgiskjal í reglugerð um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignahúsum, nr. [910/2000](#) og reglugerð um fasteignaskráningu og fasteignamat nr. [406/1978](#) með síðari breytingum. Fyrir nýrri hús er skráningartafla ávallt fyrir hendi og einnig fyrir sum eldri hús. Gerð er skráningartafla fyrir eldri hús samfara nýjum eignaskiptasamningi.

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

- Rými.
 - Hvert rými innan hvernar hæðar myndar rýmislínu og fær rýmisnúmer. Rýmisnúmer verður að vera fjórir tölustafir. Fyrstu tveir tölustafirnir tákna hæð, en seinni tveir númer rýmis á hæð.
- Lokun.
 - Mannvirki eru flokkuð í þrjá flokka sem táknaðir eru með bókstöfunum A, B og C. A merkir lokað mannvirki eða lokað rými í opnu mannvirki. B merkir lokað rými að ofan en opið á hliðum að hluta eða öllu leyti. C merkir rými opið að ofan. Ef um svalir er að ræða má skrá lokun sem BC eða CB.
- Heiti notkunar.
 - T.d. íbúð, geymsla, verslun, skrifstofa eða sorpgeymsla.
- Höfuðflokkun.
 - Notarými(N), umferðarrými(U), tæknirými(T), bílageymslurými(B), fylgirými(F), svalir(S), geymsla(G), iðnaður(I), landbúnaður(L), hesthús(H) og afgangsrými(V).
- Eignarhald.
 - Eignarhald verður að vera fjórir tölustafir og vera eitt af rýmisnúmerunum. Rými í sameign allra eru merkt með X og rými í sameign sumra eru merkt með Y.
- Botnflatarmál.
- Flatarmál milliflata.
- Flatarmál stiga.
- Flatarmál opa.
- Brúttófletir.

– Brúttóflatarmál hvers rýmis án tillits til salarhæðar.

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

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

- Skiptarúmmál, nettóflötur \times salarhæð.

Þjóðskrá Íslands fær skráningartöflur frá byggingarfulltrúa viðkomandi sveitarfélags.

E Magntöluformúlur byggingarluta

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

Innslegið magn

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

Nettóflatarmál

Nettóflötur rýmis er botnflötur þess að frádregnum:

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

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

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

Brúttórúmmál

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

Ummál matshluta

Ummál er ekki skráð í skráningartöflu, en hægt er að skrá það sérstaklega í skráningarkerfinu sem innslegið ummál. Ef sá reitur er óútfylltur áætla skráningarkerfið ummálið út frá flatarmáli útveggja, botnflatarmáli neðstu hæðar og brúttórúmmáli skv. formúlunni

$$\text{Ummál} = \frac{\text{Flatarmál útveggja} \cdot \text{Flatarmál plötu á fyllingu}}{\text{Brúttórúmmál}}$$

Ummál er notað til að reikna t.d. ytri sökkla og frárennislagnir umhverfis hús.

Flatarmál grunngraftar

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

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

Flatarmál plötu á fyllingu

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

Brúttóflatarmál útveggja

Brúttóflatarmál útveggja er reiknað á eftirfarandi hátt

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

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

Flatarmál berandi plötu

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

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

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

Heildarflatarmál þaks

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

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

Fjöldi eldhúsa

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

Fjöldi þvottahúsa

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

Fjöldi innihurða

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

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

Flatarmál veggopa

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

Fjöldi stiga

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

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

Fjöldi herbergja

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

Brúttóflatarmál innveggja

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

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

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

Nettóflatarmál innveggja

Nettóflatarmál innveggja er áætlað út frá brúttóflatarmáli innveggja og fjölda innihurða skv. formúlunni

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

Nettóflatarmál útveggja

Nettóflatarmál útveggja er reiknað út frá brúttóflatarmáli útveggja og flatarmáli veggopa

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

Þakhjúpur

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

Fjöldi baðherbergja

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

Fjöldi baðherbergja og þvottahúsa

Fjöldi baðherbergja og þvottahúsa er sóttur í skráningarkerfi.

Flatarmál svala

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

Flatarmál stiga

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

Fjöldi rýma

Fjöldi rýma er fundinn með eftirfarandi formúlu

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

Fjöldi klósetta

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

Fjöldi vaska

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

Fjöldi baðkara

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

Fjöldi sturta

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

Fjöldi matseininga

Fjöldi matseininga er sóttur í fasteignaskrá.

Botnflatarmál

Botnflötur er óslitinn flötur sem liggur í gólfyfirborði og framlengist yfir göt og gegnum fasta innveggi og útveggi. Botnflatarmál allra rýma fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða matseiningu er sóttur í skráningartöflu.

Botnflatarmál opinna rýma

Lagt er saman botnflatarmál rýma í skráningartöflu sem opin eru á hliðum eða að ofan (B og C rými).

Brúttóflatarmál

Lagt er saman brúttóflatarmál allra rýma í skráningartöflu fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða matseiningu.

Birt flatarmál

Birt flatarmál er flatarmál botnflata og milliflata að frádregnu flatarmáli opa og brúttóflata með salarhæð minni en 1,80 m. Birt flatarmál allra rýma í skráningartöflu er lagt saman.

Fjöldi ofna

Fjöldi ofna er áætlaður út frá eftirfarandi reynsluformúlu

$$\begin{aligned} \text{Fjöldi ofna} &= 0,015 \cdot \text{Nettóflatarmál útveggja} + 0,005 \cdot \text{Flatarmál plötu á fyllingu} \\ &+ 0,01 \cdot \text{Þakhjúpur} + 0,07 \cdot \text{Flatarmál veggopa} \\ &+ 0,015 \cdot \text{Brúttórúmmál} \end{aligned}$$

Gert er ráð fyrir að hver ofn sé að meðaltali 1000 W.

Fjöldi hreinlætistækja

Fjöldi hreinlætistækja fæst með eftirfarandi formúlu

$$\text{Fjöldi hreinlætistækja} = \text{Fjöldi klósetta} + \text{Fjöldi baðkara} + \text{Fjöldi sturta} + \text{Fjöldi vaska}$$

Fjöldi votrýma

Fjöldi votrýma fæst með eftirfarandi formúlu

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

Fjöldi hæða

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

Fjöldi svala

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

Heildarhjúpflötur

Heildarhjúpflötur er reiknaður með eftirfarandi formúlu

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

Fjöldi geymsla

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

Fjöldi aukarýma í sameign

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

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

Fjöldi lyfta

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

Flatarmál þakopa

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

Heildarflatarmál þaks án opa

Heildarflatarmál þaks án opa er fundið með eftirfarandi formúlu

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

Þakhjúpur án opa

Heildarflatarmál þakhjúps án opa er fundið með eftirfarandi formúlu

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

Fjöldi bílgeymsla

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

Meðalhæð útveggja, hrábygginga

Meðalhæð útveggja er fundin með eftirfarandi formúlu

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

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

Meðalhæð matseiningar

Meðalhæð matseiningar er fundin með eftirfarandi formúlu

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

Brúttóflatarmál A-rýma

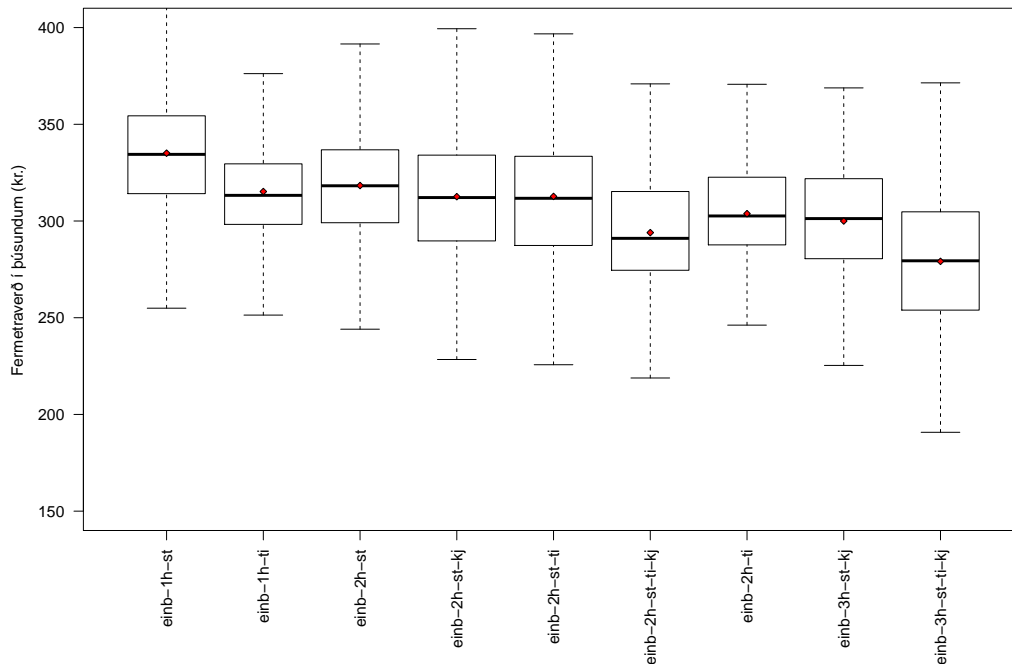
Lagt er saman brúttóflatarmál allra lokaðra rýma (A-rýma) í skráningartöflu fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða matseiningu.

Brúttóflatarmál innveggja allra matseininga auk skilveggja

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

F Meðalfermetraverð

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



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

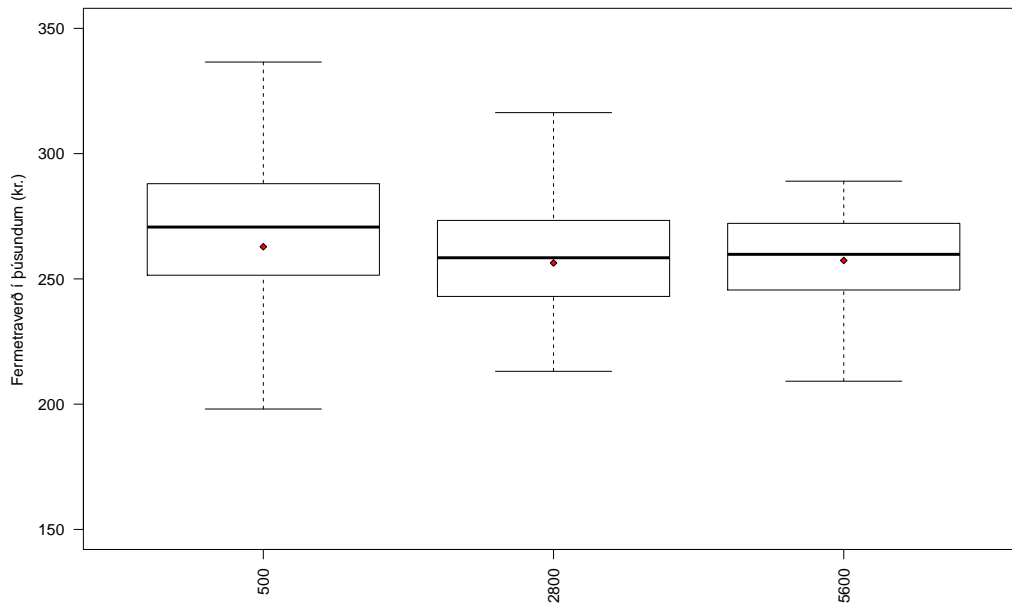
Í 19. töflu má síðan sjá meðalfermetraverð fyrir hvern húsaflokk fyrir sig, en það samsvarar punktunum á kassaritinu.

Tafla 19: Meðalfermetraverð einbýlishúsa

Húsagerð		Meðal-fermetraverð (kr.)
einb-1h-st	Steinsteypt einbýlishús, ein hæð	335.070
einb-1h-ti	Timbur einbýlishús, ein hæð	315.230
einb-2h-st	Steinsteypt einbýlishús, tvær hæðir	318.338
einb-2h-st-kj	Steinsteypt einbýlishús, ein hæð og kjallari	312.581
einb-2h-st-ti	Steinsteypt/timbur einbýlishús, tvær hæðir	312.702
einb-2h-st-ti-kj	Steinsteypt/timbur einbýlishús, ein hæð og kjallari	293.991
einb-2h-ti	Timbur einbýlishús, tvær hæðir	303.786
einb-3h-st-kj	Steinsteypt einbýlishús, tvær hæðir og kjallari	300.004
einb-3h-st-ti-kj	Steinsteypt/timbur einbýlishús, tvær hæðir og kjallari	279.137

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

Á 21. mynd má sjá kassarit sem sýnir dreifingu fermetraverðs fjölbýlishúsa á matsstigi 7-8 eftir stærð. Öll lokuð rými í fjölbýlishúsi eru tekin með sem og bílageymslurými (A-rýma).



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

Í 20. töflu má síðan sjá meðalfermetraverð fyrir hvern stærðarflokk fyrir sig, en það samsvorar punktunum á kassaritinu.

Tafla 20: Meðalfermetraverð fjölbýlishúsa

	Húsagerð	Meðal-fermetraverð (kr.)
500	Steinsteypt fjölbýlishús ca. 500 m ²	262.820
2800	Steinsteypt fjölbýlishús ca. 2.800 m ²	256.354
5600	Steinsteypt fjölbýlishús ca. 5.600 m ²	257.348

G Niðurstöður mats (brunabótamat)

Tafla 21: Niðurstöður endurmats brunabótamats (í milljón-
um króna)

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Reykjavíkurborg	1.759.930	1.565	773.801	364.372	5.372	27.715	2.932.759
Kópavogsbær	541.345	806	146.770	56.834	518	4.900	751.172
Seltjarnarnesbær	79.656		4.232	5.740		117	89.746
Garðabær	276.718	4	48.021	19.993	3.349	886	348.970
Hafnarfjarðarkaupstaður	398.115	832	128.736	41.567	3	4.439	573.692
Mosfellsbær	160.427	3.563	20.984	14.933	1.950	3.175	205.033
Kjósarhreppur	3.312	8.406	57	187	3.814	234	16.019
Reykjanesbær	245.505	25	79.260	27.519		8.710	361.020
Grindavíkurbær	44.377	3.138	22.297	5.872	92	1.347	77.124
Sveitarfélagið Vogar	17.048	593	1.957	1.992	672	2.357	24.618
Akraneskaupstaður	105.326		25.994	14.609		1.705	147.633
Skorradalshreppur	926	10.595	93	79	901	77	12.670
Hvalfjarðarsveit	10.162	8.280	41.066	2.293	8.625	446	70.872
Borgarbyggð	52.545	24.946	17.892	13.831	32.175	4.168	145.555
Grundarfjarðarbær	12.338	329	5.353	3.205	1.771	337	23.334
Helgafellssveit	738	306	52	124	1.509	74	2.802
Stykkishólmsbær	19.251	417	6.662	5.758	93	377	32.558
Eyja- og Miklaholtshreppur	790	625	441	234	3.866	220	6.176
Snæfellsbær	25.008	2.075	13.300	4.891	4.850	507	50.630

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Dalabyggð	6.742	1.641	3.271	3.297	14.963	554	30.468
Bolungarvíkurkaupstaður	15.312	303	7.035	3.023	474	354	26.500
Ísafjarðarbær	57.649	2.185	23.886	16.524	6.203	2.135	108.583
Reykholahreppur	2.891	1.402	1.233	1.213	5.063	346	12.148
Tálknafjarðarhreppur	4.079	175	1.752	1.032	1.237	82	8.358
Vesturbyggð	16.967	842	6.992	3.867	4.623	577	33.869
Súðavíkurhreppur	2.696	2.694	1.901	1.599	2.497	82	11.470
Árneshreppur	388	383	579	293	1.712	42	3.397
Kaldrananeshreppur	1.625	228	889	407	1.144	58	4.352
Strandabyggð	6.457	642	2.561	1.900	5.278	486	17.325
Sveitarfélagið Skagafjörður	56.554	3.372	22.511	18.123	32.216	2.764	135.540
Húnaþing vestra	17.437	1.711	6.711	4.380	20.519	1.982	52.741
Blönduós bær	15.148	438	7.311	6.036	2.090	593	31.616
Sveitarfélagið Skagaströnd	8.003	18	3.704	2.051	140	165	14.080
Skagabyggð	383	115	49	150	3.451		4.149
Húnavatnshreppur	1.510	980	218	2.036	14.131	12.648	31.524
Akrahreppur	1.484	278	20	290	5.466	40	7.579
Akureyrarkaupstaður	288.522	3.314	88.827	67.670	749	4.726	453.809
Norðurþing	47.757	1.713	21.062	10.854	9.841	1.232	92.459
Fjallabyggð	37.782	930	17.058	8.795	985	791	66.341
Dalvíkurbyggð	27.132	1.164	10.322	7.351	7.553	1.317	54.838
Eyjafjarðarsveit	13.893	1.321	1.163	1.870	14.692	1.166	34.104
Hörgársveit	6.842	1.027	2.504	1.739	10.639	1.211	23.963
Svalbarðsstrandarhreppur	7.109	1.917	2.233	1.013	3.605	235	16.112

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Grýtubakkahreppur	5.499	628	1.692	1.200	3.260	125	12.404
Skútustaðahreppur	5.744	1.242	7.040	1.909	4.201	3.061	23.198
Tjörneshreppur	545		102	85	1.306	58	2.095
Pingeyjarsveit	11.393	5.541	2.253	4.939	23.109	3.187	50.422
Svalbarðshreppur	441	179	50	194	2.111	119	3.093
Langanesbyggð	7.564	35	4.692	2.277	1.995	133	16.695
Seyðisfjarðarkaupstaður	11.747	95	5.700	3.483	464	552	22.041
Fjarðabyggð	71.451	398	35.456	19.405	3.834	1.344	131.887
Vopnafjarðahreppur	9.762	673	5.172	2.293	4.488	319	22.707
Fljótsdalshreppur	538	47	256	506	1.916	10.273	13.537
Borgarfjarðahreppur	1.923	152	1.133	420	1.224	65	4.917
Djúpavogshreppur	6.321	134	3.629	1.405	3.593	357	15.439
Fljótsdalshérað	52.269	3.546	16.480	13.188	17.559	3.019	106.060
Sveitarfélagið Hornafjörður	30.275	1.558	20.321	5.760	11.831	1.043	70.788
Vestmannaeyjabær	70.556	325	28.636	13.112	254	1.160	114.043
Sveitarfélagið Árborg	137.209	426	36.848	23.059	3.882	2.786	204.211
Mýrdalshreppur	7.163	816	6.261	1.142	6.508	129	22.017
Skaftárhreppur	4.834	2.183	3.978	1.440	10.632	778	23.854
Ásahreppur	2.777	298	369	85	6.187	23.424	33.140
Rangárþing eystra	21.063	5.208	9.084	6.354	26.587	1.226	69.522
Rangárþing ytra	19.970	9.158	9.223	5.720	20.300	1.923	66.295
Hrunamannahreppur	9.555	7.814	4.460	2.358	10.705	1.377	36.269
Hveragerðisbær	39.352	67	8.161	8.680	322	1.635	58.217
Sveitarfélagið Ölfus	27.616	2.064	10.756	5.426	11.634	18.369	75.865

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Grímsnes- og Grafningshreppur	7.785	61.772	2.825	2.305	8.253	11.969	94.910
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	5.170	3.286	869	1.338	14.249	17.998	42.911
Bláskógabyggð	14.863	39.760	2.895	5.779	17.875	698	81.870
Flóahreppur	4.216	1.199	631	1.952	15.107	525	23.630
Alls	4.985.477	243.904	1.799.733	885.358	472.216	203.029	8.589.741

Allar tölur eru í milljónum króna

H Niðurstöður mats (endurstofnverð)

Tafla 22: Niðurstöður endurmats endurstofnsverðs (í milljón-
um króna)

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir í jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Reykjavíkurborg	1.964.217	1.920	784.741	424.485	6.617	35.109	3.217.369
Kópavogsbær	589.271	1.078	156.569	59.665	647	6.357	813.587
Seltjarnarnesbær	88.447		4.897	6.915		119	100.379
Garðabær	307.199	12	49.083	23.378	3.673	1.719	385.065
Hafnarfjarðarkaupstaður	433.262	921	151.336	49.286	3	5.721	640.529
Mosfellsbær	183.560	4.702	22.355	15.459	2.439	3.675	232.189
Kjósarhreppur	3.860	10.613	60	221	4.477	247	19.479
Reykjanesbær	271.913	28	101.621	31.035		9.335	413.932
Grindavíkurbær	49.516	4.647	26.377	6.057	147	2.839	89.584
Sveitarfélagið Vogar	19.204	811	3.034	2.027	924	3.290	29.291
Akraneskaupstaður	117.699		32.467	15.444		2.060	167.670
Skorradalshreppur	1.087	12.430	159	89	1.154	101	15.020
Hvalfjarðarsveit	13.910	9.603	45.070	2.390	11.285	686	82.944
Borgarbyggð	59.446	30.079	19.565	14.985	40.552	6.426	171.053
Grundarfjarðarbær	13.970	408	5.972	3.388	2.143	374	26.253
Helgafellssveit	907	442	95	141	1.870	112	3.567
Stykkishólmsbær	21.846	544	7.568	6.432	133	437	36.959
Eyja- og Miklaholtshreppur	977	674	459	253	4.861	251	7.475
Snæfellsbær	28.304	2.379	15.225	5.008	6.152	867	57.936

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir í jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Dalabyggð	7.869	2.029	3.785	3.549	18.877	622	36.731
Bolungarvíkurkaupstaður	17.614	333	6.883	3.211	568	949	29.557
Ísafjarðarbær	66.035	2.472	27.145	17.643	7.446	2.616	123.356
Reykholahreppur	3.278	1.565	1.324	1.362	6.011	399	13.939
Tálknafjarðarhreppur	4.692	209	2.101	1.202	1.669	380	10.253
Vesturbyggð	19.514	971	7.840	4.099	5.651	661	38.737
Súðavíkurhreppur	2.922	2.990	2.057	1.790	3.002	206	12.967
Árneshreppur	435	451	846	322	2.048	74	4.176
Kaldrananeshreppur	1.867	243	952	494	1.405	68	5.029
Strandabyggð	7.383	682	2.843	2.041	6.273	1.063	20.286
Sveitarfélagið Skagafjörður	63.716	3.733	25.530	20.053	37.601	3.908	154.541
Húnaþing vestra	19.764	1.839	7.542	4.688	25.005	2.059	60.896
Blönduósbær	17.138	528	7.948	6.585	2.551	687	35.437
Sveitarfélagið Skagatrönd	9.095	18	4.130	2.217	170	180	15.810
Skagabyggð	443	119	57	164	4.060	1	4.844
Húnavatnshreppur	1.868	1.032	252	2.299	16.902	13.405	35.758
Akrahreppur	1.692	320	22	316	6.235	46	8.631
Akureyrarkaupstaður	318.735	3.270	96.506	72.147	864	5.331	496.853
Norðurþing	54.604	2.008	27.306	11.801	11.668	1.714	109.102
Fjallabyggð	43.780	988	18.902	9.507	1.299	919	75.394
Dalvíkurbyggð	30.778	1.226	11.014	7.767	9.103	1.504	61.392
Eyjafjarðarsveit	15.557	1.418	1.286	2.537	17.242	1.296	39.336
Hörgársveit	7.745	1.103	3.061	2.012	12.636	1.352	27.909
Svalbarðsstrandarhreppur	7.784	2.021	2.364	1.029	4.081	266	17.545

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir í jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Grýtubakkahreppur	6.228	714	1.923	1.241	3.903	140	14.149
Skútustaðahreppur	6.578	1.290	7.012	2.048	4.925	3.332	25.186
Tjörneshreppur	628		100	89	1.508	53	2.378
Pingeyjarsveit	14.125	6.067	2.677	5.586	27.334	8.445	64.234
Svalbarðshreppur	493	185	63	208	2.496	122	3.565
Langanesbyggð	8.612	37	5.361	2.415	2.406	152	18.984
Seyðisfjarðarkaupstaður	13.584	97	8.708	3.768	564	965	27.686
Fjarðabyggð	80.462	415	152.100	21.077	4.485	1.561	260.099
Vopnafjarðarhreppur	11.195	694	5.734	2.490	4.967	481	25.560
Fljótshreppur	603	49	247	494	2.329	10.093	13.816
Borgarfjarðarhreppur	2.254	172	1.207	447	1.504	82	5.667
Djúpavogshreppur	7.194	136	3.527	1.476	4.283	369	16.985
Fljótshérað	57.145	3.722	17.325	13.801	21.302	3.867	117.161
Sveitarfélagið Hornafjörður	33.761	1.639	20.868	6.428	13.575	1.170	77.442
Vestmannaeyjabær	80.004	343	34.274	13.778	295	1.416	130.111
Sveitarfélagið Árborg	152.361	508	40.169	24.829	4.420	3.124	225.412
Mýrdalshreppur	8.476	893	7.600	1.236	8.046	246	26.498
Skaftárhreppur	5.502	2.512	4.913	1.555	12.985	865	28.341
Ásahreppur	3.226	340	369	96	6.931	27.387	38.349
Rangárþing eystra	23.975	6.191	10.311	7.425	33.030	1.506	82.438
Rangárþing ytra	22.992	11.376	10.192	5.934	24.228	2.815	77.538
Hrunamannahreppur	10.814	9.114	5.048	2.545	12.993	1.595	42.108
Hveragerðisbær	43.467	75	9.059	9.202	357	1.889	64.050
Sveitarfélagið Ölfus	31.482	2.263	12.998	5.551	13.568	19.136	84.997

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir í jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Grímsnes- og Grafningshreppur	8.515	71.355	3.190	2.470	9.736	13.206	108.472
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	5.879	3.866	914	1.445	16.496	25.932	54.532
Bláskógabyggð	17.156	45.082	3.805	6.280	21.385	852	94.567
Flóahreppur	5.139	1.466	909	2.158	18.273	676	28.622
Alls	5.554.756	283.459	2.058.960	991.560	567.769	250.911	9.707.711

Allar tölur eru í milljónum króna

I Niðurstöður mats (afskrifað endurstofnverð)

Tafla 23: Niðurstöður endurmats afskrifaðs endurstofnsverðs
(í milljónum króna)

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Reykjavíkurborg	1.624.052	1.467	646.374	348.849	5.344	28.927	2.655.208
Kópavogsbær	508.568	851	136.783	51.051	522	5.620	703.394
Seltjarnarnesbær	73.597		4.024	5.498		102	83.222
Garðabær	265.711	9	43.277	20.163	2.924	1.527	333.611
Hafnarfjarðarkaupstaður	369.076	743	114.774	41.648	1	4.943	531.186
Mosfellsbær	160.294	3.867	19.647	13.167	1.976	3.049	202.001
Kjósarhreppur	3.331	8.916	49	167	3.392	202	16.057
Reykjanesbær	226.562	22	84.261	25.810		7.637	344.292
Grindavíkurbær	41.353	4.145	21.925	5.279	110	2.524	75.336
Sveitarfélagið Vogar	16.158	691	2.534	1.741	668	2.921	24.714
Akraneskaupstaður	97.816		26.385	12.709		1.729	138.638
Skorradalshreppur	918	10.573	118	66	815	80	12.570
Hvalfjarðarsveit	11.117	8.178	38.661	1.994	8.214	492	68.655
Borgarbyggð	49.561	25.503	16.156	12.140	28.690	5.104	137.154
Grundarfjarðarbær	11.474	346	4.806	2.787	1.531	302	21.246
Helgafellssveit	761	392	75	106	1.322	84	2.740
Stykkishólmsbær	17.850	484	6.173	5.292	88	358	30.246
Eyja- og Miklaholtshreppur	845	556	402	202	3.581	197	5.782
Snæfellsbær	22.759	2.021	12.809	3.975	4.605	718	46.888

Sveitarélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Dalabyggð	6.247	1.708	3.025	2.871	13.289	464	27.604
Bolungarvíkurkaupstaður	14.135	261	5.414	2.617	380	711	23.518
Ísafjarðarbær	52.771	2.010	21.672	14.041	5.304	2.073	97.872
Reykholahreppur	2.651	1.258	1.077	1.101	4.324	312	10.722
Tálknafjarðarhreppur	3.778	179	1.649	969	1.477	257	8.308
Vesturbyggð	15.471	792	6.275	3.236	3.976	514	30.265
Súðavíkurhreppur	2.494	2.421	1.675	1.423	2.112	159	10.285
Árneshreppur	353	348	599	253	1.460	33	3.046
Kaldrananeshreppur	1.495	199	770	401	1.028	45	3.938
Strandabyggð	5.942	567	2.260	1.647	4.377	809	15.601
Sveitarfélagið Skagafjörður	52.019	3.152	20.937	16.085	28.773	3.170	124.135
Húnaþing vestra	15.913	1.536	6.059	3.795	17.704	1.704	46.712
Blönduós bær	13.776	460	6.380	5.271	1.800	563	28.251
Sveitarfélagið Skagaströnd	7.265	15	3.198	1.790	125	147	12.540
Skagabyggð	339	100	40	129	2.880		3.488
Húnavatnshreppur	1.480	868	213	1.757	12.023	10.960	27.301
Akrahreppur	1.378	276	17	246	4.710	34	6.662
Akureyrarkaupstaður	265.471	3.048	78.985	59.959	672	4.391	412.527
Norðurþing	44.048	1.699	22.983	9.407	8.446	1.381	87.964
Fjallabyggð	34.423	836	14.831	7.644	971	732	59.437
Dalvíkurbyggð	24.899	1.055	8.917	6.362	6.766	1.233	49.232
Eyjafjarðarsveit	12.984	1.195	1.102	1.915	12.527	1.035	30.757
Hörgársveit	6.231	929	2.522	1.584	9.127	1.070	21.464
Svalbarðsstrandarhreppur	6.505	1.761	1.949	880	3.105	195	14.396

Sveitarélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Grýtubakkahreppur	5.031	615	1.526	1.019	2.974	103	11.268
Skútustaðahreppur	5.358	1.120	6.227	1.684	3.608	2.658	20.657
Tjörneshreppur	490		89	74	1.110	51	1.813
Pingeyjarsveit	11.896	5.196	2.265	4.320	19.761	6.282	49.720
Svalbarðshreppur	398	155	51	170	1.812	103	2.690
Langanesbyggð	6.919	31	4.271	1.981	1.715	118	15.034
Seyðisfjarðarkaupstaður	10.677	83	6.772	3.045	397	800	21.774
Fjarðabyggð	65.343	351	133.492	17.522	3.175	1.269	221.153
Vopnafjarðahreppur	8.939	616	4.678	2.023	3.675	379	20.311
Fljótsdalshreppur	491	41	225	446	1.587	8.993	11.783
Borgarfjarðahreppur	1.740	143	987	364	1.039	42	4.316
Djúpavogshreppur	5.762	117	2.892	1.219	3.026	308	13.324
Fljótsdalshérað	48.537	3.140	14.495	11.468	14.907	3.124	95.671
Sveitarfélagið Hornafjörður	27.560	1.381	17.704	5.332	10.062	896	62.934
Vestmannaeyjabær	64.325	299	27.983	11.127	222	1.197	105.152
Sveitarfélagið Árborg	128.787	408	33.278	20.897	3.302	2.562	189.234
Mýrdalshreppur	6.949	726	6.556	1.003	5.963	208	21.405
Skaftárhreppur	4.539	2.144	4.172	1.244	9.027	727	21.862
Ásahreppur	2.712	281	323	73	5.413	22.859	31.661
Rangárþing eystra	19.771	5.288	8.509	6.196	23.523	1.171	64.457
Rangárþing ytra	19.176	9.862	8.749	4.938	17.952	2.315	62.992
Hrunamannahreppur	9.032	7.831	4.387	2.046	9.536	1.248	34.081
Hveragerðisbær	36.575	57	7.707	7.570	283	1.502	53.694
Sveitarfélagið Ölfus	26.343	1.838	10.776	4.729	10.510	16.495	70.691

Sveitarélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Grímsnes- og Grafningshreppur	7.397	61.069	2.734	2.132	7.224	10.455	91.012
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	4.845	3.325	774	1.161	12.421	19.529	42.055
Bláskógabyggð	14.388	37.984	3.287	5.001	16.219	691	77.576
Flóahreppur	4.465	1.243	778	1.817	13.592	522	22.415
Alls	4.642.319	240.778	1.707.470	818.629	415.178	205.117	8.029.702

Allar tölur eru í milljónum króna

J Lög nr. 48/1994 um brunatryggingar

■ **1. gr.** [Húseigendum er skylt að brunatryggja allar húseignir. Húseignir samkvæmt lögum þessum eru hvers konar byggingar sem ætlaðar eru til íbúðar, atvinnustarfsemi, geymslu eða annarra afnota.

□ Hús í smíðum er eigendum einnig skylt að brunatryggja á smíðatímanum. Fer um váttryggingarfjárhæð þeirra á hverjum tíma eftir samkomulagi milli eiganda og váttryggingafélags.

□ Váttryggingarskyldar húseignir skv. 1. mgr. er skylt að meta eigi síðar en fjórum vikum eftir að byggingu þeirra lauk eða þær hafa verið teknar í notkun. Eigandi ber ábyrgð á því að tilkynna váttryggingafélagi um lok byggingar eða notkun húseignar og óska eftir mati.

□ Váttryggingafélag skal ekki taka gilda uppsögn á brunatryggingu skv. 1. og 2. mgr. nema uppsögn fylgi staðfesting á að húseigandi hafi stofnað til nýrrar brunatryggingar hjá öðru váttryggingafélagi. Við eigendaskipti skal viðkomandi váttryggingafélag ekki taka gilda uppsögn nema henni fylgi staðfesting á að nýr eigandi hafi stofnað til brunatryggingar.]¹⁾

¹⁾ *L. 34/1999, 1. gr.*

■ **2. gr.** [Váttryggingarfjárhæð húseignar skv. 1. mgr. 1. gr. skal nema fullu verði eignarinnar eftir virðingu. [Þjóðskrá Íslands]¹⁾ annast virðingu húseignar samkvæmt matskerfi og verklagsreglum stofnunarinnar. Heiti þeirrar gerðar er brunabótamat. Er markmið matsins að finna váttryggingarverðmæti húseignarinnar á þeim tíma er virðing fer fram. Skal matið taka til þeirra efnislegu verðmæta húseignarinnar sem eyðilagst geta af eldi og miðast við byggingarkostnað að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti. Matið skal skrá í [fasteignaskrá]²⁾ þar sem því skal viðhaldið.

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

□ Brunabótamat nýrrar húseignar og endurmat skv. 2. mgr. skal vera húseiganda að kostnaðarlausu.

□ Húseiganda er ætíð heimilt á sinn kostnað að óska eftir því að [Þjóðskrá Íslands]¹⁾ endurmeti húseign hans. Skylt er húseiganda að óska nýs brunabótamats á húseign ef ætla má að verðmæti eignarinnar hafi aukist vegna endurbyggingar eða endurbóta.

□ Sé ágreiningur á milli váttryggingafélags og húseiganda um matsfjárhæð getur hvor aðili um sig óskað endurmats á sinn kostnað.

□ Ef húseigandi eða váttryggingafélag vill ekki una mati [Þjóðskrár Íslands]¹⁾ er heimilt að vísa ágreiningi þar um til yfirfasteignamatsnefndar, sbr. 5. gr.

□ [Þjóðskrá Íslands]¹⁾ er heimilt að lækka váttryggingarfjárhæðir húseigna (brunabótamat) sem eru í lélegu ástandi og hafa lítt eða ekki verið í notkun frá því sem brunabótamat þeirra hefði ella orðið skv. 1. mgr. Heimild þessi verður því aðeins nýtt að fyrir liggja staðfesting sveitarstjórnar á ástandi eignar og notkun og að hún geri ekki athugasemdir við að mat verði lækkað. [Þjóðskrá Íslands]¹⁾ tilkynnir eiganda húseignar, váttryggingafélagi og veðhöfum, ef einhverjir eru, um breytingu á váttryggingarfjárhæð samkvæmt þessari málsgrein.

Séu húseignir á eyðijörðum nýttar sem sumarhús eða til annarrar dægradvalar fer um brunabótamat slíkra eigna sem væru þær sumarbústaðir.

Ef brunabótamat byggist á beinni skoðun á húseign skal gefa húseiganda, eða fulltrúa hans, kost á því að vera viðstaddur.

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

Vátryggingarfjárhæð breytist til samræmis við breytingar á vísitölu byggingarkostnaðar hinna ýmsu tegunda húseigna.

Í reglugerð skal kveða nánar á um tilhögun brunabótamats samkvæmt þessari grein.]³⁾

¹⁾L. 77/2010, 5. gr. ²⁾L. 83/2008, 24. gr. ³⁾L. 34/1999, 2. gr.

■ **3. gr.** Bætur fyrir tjón á húseign má aðeins greiða til þess að gera við húseign sem skemmst hefur við bruna eða til endurbyggingar. Vátryggjanda er skylt að sjá til þess áður en bætur eru greiddar að þeim sé réttilega varið.

[Vátryggjanda er heimilt að veita undanþágu frá byggingarskyldu að höfðu samráði við skipulagsyfirvöld gegn því skilyrði að 15% dragist frá bótafjárhæðinni. Frádrætti þessum skal þó ekki beitt ef endurbygging er eigi heimil af skipulagsástæðum eða öðrum ástæðum sem tjónþola er ekki sjálfrátt um. Hafi ákvörðun verið tekin um að veita undanþágu frá byggingarskyldu og telji vátryggjandi brunabótamat húseignar greinilega hærra en markaðsverð húseignar er vátryggjanda heimilt að miða bótafjárhæð við markaðsverð viðkomandi húseignar. ...¹⁾]²⁾

Nú verður brunatjón meira en helmingur brunabótamatsverðs og sveitarstjórn telur nauðsynlegt vegna eldhættu eða af skipulagsástæðum að hlutaðeigandi hús verði fjarlæggt og er henni þá heimilt að leysa húsið til sín. Greiðir hún þá mismun þann sem er á brunabótum og heildarmatsverði hússins. [Ef sveitarstjórn eða eigandi telja brunabótamatsverð ekki rétt getur hvor um sig krafist endurmats [Þjóðskrár Íslands]³⁾ og skal þá miða greiðslu við endurmatsverðið.]¹⁾

[Ágreiningi um bótafjárhæð skv. 2. mgr. eða um endurmatsverð skv. 3. mgr. er heimilt að skjóta til gerðardóms sem ráðherra vátryggingamála setur nánari ákvæði um í reglugerð. Kostnað við úrskurð ber sá er gerð gengur á móti.]¹⁾

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

■ **[4. gr.]**¹⁾ Hafi brunatrygging húss, sem tekin hefur verið, fallið niður af ástæðum sem húseiganda verður ekki um kennt ber Sambandi íslenskra tryggingafélaga að bæta honum tjón á húseign hans af völdum eldsvoða.

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

Skilyrði starfsleyfis lögboðinna brunatrygginga húseigna er að félag skuldbindi sig til að taka þátt í þessari tilhögun um greiðslu bóta vegna óvátryggðra húseigna.]²⁾

¹⁾L. 34/1999, 5. gr. ²⁾L. 150/1994, 4. gr.

■[5. gr. Ágreiningi um brunabótamat má skjóta til úrskurðar yfirfasteignamatsnefndar. Fyrir kostnað við úrskurð nefndarinnar skal greiða samkvæmt gjaldskrá sem ráðherra váttryggingamála setur. Kostnað við úrskurð ber sá sem gerð gengur á móti.]¹⁾

¹⁾L. 34/1999, 7. gr.

■[6. gr. ...¹⁾]²⁾

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

■[7. gr.]¹⁾ [Öll iðgjöld og matskostnaður af húseignum í skyldutryggingu hvíla sem lögveð á eignunum sjálfum og ganga í tvö ár fyrir öllum öðrum skuldbindingum sem á þeim hvíla nema sköttum til ríkissjóðs].

□ [Séu brunatryggingariðgjöld og önnur gjöld og skattar sem ákvörðuð eru sem hlutfall af brunabótamati og innheimtast eiga samhlíða innheimtu iðgjalda, svo og matskostnaður, eigi greidd innan sex mánaða frá gjalddaga er heimilt að krefjast nauðungarsölu á hinni váttryggðu eign án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms. Önnur gjöld og skattar samkvæmt þessari málsgrein eru brunavarnagjald, umsýslugjald, forvarnagjald, viðlagatryggingariðgjald og álag á viðlagatryggingariðgjald.]²⁾³⁾

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

■[8. gr.]¹⁾ [Ráðherra]²⁾ skal setja reglugerð³⁾ um nánari framkvæmd þessara laga, þar á meðal verksvið váttryggjanda, skyldur váttryggingataka, bótauppgjör, undanskildar áhættur, réttarstöðu við eigendaskipti, rétt veðhafa og framkvæmd virðingar og yfirmats, þar á meðal kostnað virðingar.

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

■[9. gr.]¹⁾ [9. gr.]¹⁾ Lög þessi öðlast þegar gildi. ...

¹⁾L. 34/1999, 8. gr.

K Reglugerð um lögboðna brunatryggingu húseigna

■**1. gr.** *Vátryggingarskylda.* Húseigendum er skylt að brunatryggja allar húseignir. Hús í smíðum er eigendum og skylt að brunatryggja. Húseignir samkvæmt reglugerð þessari eru hús eða hlutar húss, sem ætluð eru til íbúðar, atvinnustarfsemi, geymslu eða annarra afnota og eru varanlega skeytt við land.

Vátryggingafélagi er skylt að taka að sér lögboðna brunatryggingu húseignar fyrir sérhvern húseiganda er undirgengst almenn vátryggingarskilyrði vátryggingafélags ákveðin í samræmi við þá áhættu sem félagið tekur að sér.

■**2. gr.** *Upphaf og lok ábyrgðar vátryggingafélags.* Vátrygging á húsi í smíðum, hvort sem um er að ræða nýbyggingu eða viðbyggingu við eldra hús, hefst um leið og vátryggingartaki hefur afhent vátryggingafélagi undirritaða beiðni þar um. Vátryggingarfjárhæð húss í smíðum fer eftir samkomulagi milli eiganda og vátryggingafélags.

Vátrygging húss, sem tekið hefur verið í notkun, gengur í gildi þegar vátryggingafélagið, einhver á vegum þess eða Fasteignamat ríkisins hefur sannanlega tekið við vátryggingarbeiðni, enda liggja fyrir beiðni um brunabótamat eignarinnar, sbr. 6. gr. Sama á við um gildistöku endurmats.

Vátryggingafélag skal ekki taka gilda uppsögn á brunatryggingu, hvort heldur er vegna eigendaskipta eða af öðrum ástæðum, nema uppsögn fylgi staðfesting á að húseigandi hafi tekið nýja vátryggingu hjá öðru félagi. Vátrygging öðlast ekki gildi fyrr en nýtt vátryggingafélag hefur verið skráð í fasteignaskrá/Landskrá fasteigna.

■**3. gr.** *Hverjir vátryggðir eru. Réttindi veðhafa o.fl.* Vátrygging er til hagsbóta eiganda húseignar. Um rétt veðhafa til vátryggingarbóta fer eftir lögum um vátryggingarsamninga nr. 20/1954.¹⁾

Um réttindi þinglýsts eiganda gagnvart kaupanda fer sem um rétt veðhafa. Við sölu húseignar fylgir með réttur til vátryggingarbóta vegna bruna nema um annað hafi verið samið milli eiganda og kaupanda. Við nauðungarsölu húseignar fylgir og réttur til brunabóta. Óheimilt er að gera aðför í brunabótum nema með viðkomandi eign.

¹⁾L. 20/1954.

■**4. gr.** *Hið vátryggða.* Brunabótamat miðast við að vátrygging taki til húseignar ásamt venjulegu fylgifé slíkrar eignar að viðbættum eðlilegum kostnaði sem matskerfi og verklagsreglur Fasteignamats ríkisins mæla fyrir um á hverjum tíma.

a Fastra innréttinga, s.s. fastra stóla, bekkja og lyftu.

b Allra varanlegra lagna, s.s. vatns-, hita-, loftræsti-, skólp-, raf-, síma- og tölvulagna.

c Venjubundins fylgifyr íbúða, s.s. eldavéla, eimháfa, útvarps- og sjónvarpsloftneta (þó ekki gervihnattadiska), fasttengds búnaðar, s.s. eldvarnar- og innbrotavarnarbúnaðar, fasttengdra lampa í eldhúsum, þvottahúsum, baðherbergjum og snyrtingum og ljósa sem innfelld eru í loft eða klæðningar. Einnig til gólfefna sem hafa verið tilsniðin fyrir húseignina og varanlega komið fyrir í henni, ásamt gluggatjaldaköppum og festingum fyrir gluggatjöld.

d Botnplatna og undirstaða ásamt fyllingu, einangrun og lögnum í grunni allt að 1,2 m niður fyrir efri brún botnplötu.

e Skjólveggja og annarra mannvirkja, s.s. sólpalla, sem eru tengd við hús og koma fram á samþykktum uppdráttum. Hafi mannvirki þessi verið reist síðar en húseignin skal bygging þeirra hafa verið tilkynnt váttryggingafélagi og endurmats skv. 8. gr. hafa verið óskað.

f Nauðsynlegs hönnunar- og efniskostnaðar m.a. vegna aukinna krafna og fyrirmæla opinberra aðila eftir að hús var reist.

g Kostnaðar við að hreinsa húseign og ryðja burt brunarústum.

■ **5. gr.** *Váttryggingarfjárhæð.* Váttryggingarfjárhæð er matsfjárhæð þeirra efnislegu verðmæta húseignar, sem eyðilagst geta af eldi og miðast við byggingarkostnað hennar að frádregnum afskriftum vegna aldurs, slits, viðhalds og ástands eignarinnar að öðru leyti. Með byggingarkostnaði er átt við eðlilegan kostnað við byggingu viðkomandi húseignar samkvæmt matsreglum Fasteignamats ríkisins, sbr. og 2. mgr. 4. gr. Miða skal við þær byggingaraðferðir og byggingarefni, sem tíðkast á virðingardegi.

Við ákvörðun afskrifta skv. 1. mgr. skal taka mið af áætluðum líftíma byggingarhluta eða frumþátta þeirra eftir því sem við á. Afskriftir taka þó ekki til vinnu manna og vélavinnu nema í þeim tilvikum að húseign sé gölluð eða skemmd að einhverju eða öllu leyti.

Brunabótamat skal skrá í fasteignaskrá/Landskrá fasteigna þar sem því skal viðhaldið. Skal Fasteignamat ríkisins breyta váttryggingarfjárhæðum árlega skv. þeim breytingum sem orðið hafa á byggingarkostnaði hinna ýmsu tegunda húseigna næstliðið ár að teknu tilliti til útreiknaðra eða áætlaðra afskrifta vegna sama tímabils.

Váttryggingarfjárhæð breytist jafnframt mánaðarlega í samræmi við vísitölu byggingarkostnaðar útgefinni af Hagstofu Íslands.

■ **6. gr.** *Framkvæmd brunabótamats.* Við úttekt skv. 1. mgr. 48. gr. h-lið í 2. kafla byggingarreglugerðar nr. 441/1998 skal byggingarfulltrúi kanna hvort húseign sé brunatryggð.²⁾ Byggingarfulltrúi skal synja um úttekt sé svo ekki.

Húseigandi skal óska eftir brunabótamati eigi síðar en 4 vikum eftir að nýtt hús er tekið í notkun. Við lokaúttekt, sbr. 1. mgr. 53. gr. í 2. kafla byggingarreglugerðar, skal byggingarfulltrúi kanna hvort váttryggingarskyldu hafi verið fullnægt. Skal hann synja um lokaúttekt sé svo ekki.³⁾

²⁾ *Rg. 441/1998.* ³⁾ *Rg. 441/1998.*

Brunabótamat nýrrar húseignar er húseiganda að kostnaðarlausu.

■ **7. gr.** Ef brunabótamat byggist á skoðun á húseign skal gefa húseiganda, eða fulltrúa hans, kost á að vera viðstaddur.

Fasteignamati ríkisins er heimilt að reikna brunabótamat án skoðunar. Skal útreikningurinn gerður á grundvelli upplýsinga sem fyrir liggja í fasteignaskrá/Landskrá fasteigna og öðrum þeim gögnum sem Fasteignamat ríkisins kann að hafa yfir að ráða. Áður en mat samkvæmt þessari málsgrein tekur gildi skal húseiganda gefinn kostur á því að gera athugasemdir við matið. Hafi hann eigi komið athugasemdum sínum sannanlega á framfæri við Fasteignamat

ríkisins innan fjögurra vikna frá dagsetningu tilkynningar um matið skal litið svo á að hann sé því samþykkur.

■8. gr. Endurmat.

Húseigandi getur hvenær sem er óskað eftir endurmati, enda fer matið fram á kostnað hans. Húseiganda er skylt að óska nýs brunabótamats á húseign ef ætla má að verðmæti hennar hafi aukist vegna endurbyggingar eða endurbóta.

Fasteignamat ríkisins getur endurmetið skyldutryggðar húseignir þegar stofnunin sér ástæðu til. Húseiganda skal tilkynnt um fyrirhugaða breytingu á mati. Vilji húseigandi ekki una breyttu mati skv. þessari málsgrein skal hann tilkynna það með sannanlegum hætti innan fjögurra vikna frá dagsetningu tilkynningar um matið. Komi ekki fram athugasemdir tekur hið nýja brunabótamat gildi að fjórum vikum liðnum frá dagsetningu tilkynningar Fasteignamats ríkisins. Slíkt endurmat skal vera húseiganda að kostnaðarlausu.

Sé ágreiningur milli váttryggingafélags og húseiganda um matsfjárhæð getur hvor aðili um sig óskað endurmats á sinn kostnað.

Matsgjald til Fasteignamats ríkisins fer skv. gjaldskrá sem ráðherra váttryggingamála setur.

■9. gr. Lækkunarheimild. Að ósk húseiganda er Fasteignamati ríkisins heimilt að lækka váttryggingarfjárhæðir húseigna, sem eru í lélegu ástandi og hafa lítt eða ekki verið í notkun frá því sem brunabótamat þeirra hefði ella orðið, enda liggja fyrir staðfesting sveitarstjórnar á ástandi eignar og notkun og að hún geri ekki athugasemdir við að mat verði lækkað.

Fasteignamat ríkisins tilkynnir eiganda húseignar, váttryggingafélagi og veðhöfum, ef einhverjir eru, um breytingu á váttryggingarfjárhæð samkvæmt þessari málsgrein.

Lækkunarheimild þessi tekur þó ekki til húseigna á eyðijörðum sem nýttar eru sem sumarhús eða til annarrar dægradvalar. Fer um brunabótamat slíkra eigna sem væru þær sumarbústaðir.

■10. gr. Kæruheimild. Ef húseigandi eða váttryggingafélag unni ekki brunabótamati Fasteignamats ríkisins er heimilt að vísa ágreiningi þar um til yfirfasteignamatsnefndar. Fyrir kostnað við úrskurð yfirfasteignamatsnefndar skal greiða samkvæmt gjaldskrá sem ráðherra váttryggingarmála setur. Kostnað við úrskurð ber sá sem úrskurður gengur á móti.

■11. gr. Umsýslugjald. Til þess að standa straum af kostnaði Fasteignamats ríkisins við að uppfæra og halda Landskrá fasteigna skulu húseigendur greiða til þess sérstakt umsýslugjald á árunum 2000-2004. Skal gjald þetta nema 0,025% af brunabótamati hvernar húseignar árið 2000, en á árunum 2001-2004 skal gjaldið nema 0,1% af brunabótamati hvernar húseignar. Skal váttryggingafélag innheimta gjaldið samhliða innheimtu brunatryggingariðgjalda og skila umsýslugjaldi til Fasteignamats ríkisins eigi síðar en 45 dögum eftir gjalddaga.

Ef umsýslugjald er í vanskilum skal váttryggingafélag innheimta dráttarvexti eftir ákvæðum vaxtalaga.

Nú greiðir váttryggingafélag ekki umsýslugjald eða dráttarvexti skv. framangreindu og skal félagið þá greiða dráttarvexti af gjaldfallinni fjárhæð í samræmi við ákvæði vaxtalaga.

Váttryggingafélög skulu árlega senda Fasteignamati ríkisins sundurliðaða skýrslu um váttryggingarfjárhæðir, umsýslugjald og dráttarvexti. Skýrslan skal vera í því formi sem stofnunin ákveður.

■12. gr. Váttryggingarskilmálar. Í váttryggingarskilmálum brunatryggingar skulu tjónsorsakir

sem váttryggingin nær til og undanskildar áhættur skilgreindar, þar skal einnig setja ákvæði um svik, aukna áhættu, tvíttryggingu, varúðarreglur o.fl.

Váttryggingarskilmálar brunatryggingar húseigna og breytingar á þeim skulu sendir Fjármálaeftirliti og viðskiptaráðuneyti áður en þeir eru boðnir á váttryggingarmarkaði.

■**13. gr.** *Váttryggingartímabil.* Ef ekki er um annað samið telst váttryggingartímabilið eitt ár og hefst er váttryggingin tekur gildi, sbr. 2. gr. og varir til jafnlengdar næsta ár.

Váttryggingin framlengist um allt að eitt ár í senn ef henni er ekki sagt upp skriflega a.m.k. 30 dögum fyrir árlegan gjalddaga.

■**14. gr.** *Iðgjöld.* Iðgjald má krefja fyrirfram fyrir hvert váttryggingartímabil. Sé hús rífið eða váttryggingu sagt upp ber félaginu að endurgreiða iðgjald í hlutfalli við það sem eftir er af váttryggingartímabilinu. Iðgjald endurgreiðist þó ekki, eyðileggist hús vegna tjóns er váttryggingin tekur til.

Váttryggingafélag getur ekki sagt váttryggingu upp vegna vanskila á iðgjaldi, en öll iðgjöld hvíla sem lögveð á váttrygðum húseignum og ganga í tvö ár fyrir öllum öðrum skuldbindingum sem á þeim hvíla nema sköttum til ríkissjóðs.

Séu brunatryggingariðgjöld og önnur gjöld og skattar sem ákvörðuð eru sem hlutfall af brunabótamati og innheimtast eiga samhliða iðgjöldum, svo og matskostnaður, eigi greidd innan sex mánaða frá gjalddaga er heimilt að krefjast nauðungarsölu á hinni váttrygðu eign án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms. Önnur gjöld og skattar samkvæmt þessari málsgrein eru brunavarnargjald skv. lögum um brunavarnir, umsýslugjald skv. lögum um brunatryggingar, gjald til Ofanflóðasjóðs samkvæmt lögum um varnir gegn snjóflóðum og skriðuföllum og viðlagatryggingariðgjald skv. lögum um Viðlagatryggingu Íslands.

■**15. gr.** *Tilkynning um tjón. Ráðstafanir til varnar tjóni. Virðing brunatjóns.* Váttryggingaratburð skal tilkynna til váttryggingafélags þegar í stað. Váttryggingartaka er skylt að reyna að afstýra tjóni eða draga úr því eftir föngum. Hann skal halda til haga munum sem skemmst hafa uns matsmenn geta skoðað skemmdir.

Viðkomandi váttryggingafélag skal svo fljótt sem unnt er hlutast til um virðingu brunatjóns. Virðing skal sundurliðuð þannig að sjá megi hvernig bætur eru ákveðnar.

■**16. gr.** *Uppgjör tjóns.* Váttryggingarbótum skal varið til þess að gera við eða endurbyggja húseign sem skemmst hefur við bruna. Váttryggingafélagi er skylt að sjá til þess áður en bætur eru greiddar að þeim sé réttilega varið.

Váttryggingafélagi er heimilt að veita undanþágu frá byggingarskyldu að höfðu samráði við skipulagsyfirvöld gegn því skilyrði að 15% dragist frá bótafjárhæðinni. Frádrætti þessum skal þó ekki beitt ef endurbygging er eigi heimil af skipulagsástæðum eða öðrum ástæðum sem tjónþola er ekki sjálfrátt um. Hafi ákvörðun verið tekin um að veita undanþágu frá byggingarskyldu og telji váttryggingafélag brunabótamat húseignar greinilega hærra en markaðsverð húseignarinnar þá er váttryggingafélagi heimilt að miða bótafjárhæð við markaðsverð viðkomandi húseignar.

Nú verður brunatjón meira en helmingur brunabótamatsverðs og sveitarstjórn telur nauðsynlegt vegna eldhættu eða af skipulagsástæðum að hlutaðeigandi hús verði fjarlæggt og er henni þá heimilt að leysa húsið til sín. Greiðir hún þá mismun þann sem er á bótum og brunabótamatsverði hússins. Ef sveitarstjórn eða eigandi telja brunabótamatsverð ekki rétt getur hvor

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

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

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

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

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

■**19. gr.** *Gildistaka.* Reglugerð þessi sem sett er með heimild í 8. gr. laga um brunatryggingar nr. 48/1994 öðlast þegar gildi. Fellur þá úr gildi reglugerð nr. 484/1994.⁴⁾

⁴⁾ *L. 48/1994, 8. gr.*



ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS
REGISTERS ICELAND

Borgartúni 21
105 Reykjavík

Hafnarstræti 107
600 Akureyri

Sími: 515 5300
Fax: 515 5420

Netfang: skra@skra.is
www.skra.is