

# Brunabótamat **2014**

Október 2014



Útgefandi:

Þjóðskrá Íslands

Borgartúni 21, 105 Reykjavík

1. prentun október 2014

Prentun: Prentsmiðjan Leturprent ehf

Ritið er á vefsíðu Þjóðskrár Íslands

ISSN 2298-3287 (prentuð útgáfa)

ISSN 2298-3295 (rafræn útgáfa)

# Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>Inngangur</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Fræði og forsendur</b>	<b>8</b>
2.1	Brunabótamat . . . . .	8
2.2	Endurstofnverð . . . . .	8
2.2.1	Aðferðir . . . . .	8
2.2.2	Hvað er innifalið í endurstofnverði . . . . .	9
2.3	Afskrifað endurstofnverð . . . . .	10
2.3.1	Efnisleg hrörnun . . . . .	11
2.3.2	Úrelding . . . . .	16
2.4	Matsaðferðir Þjóðskrár Íslands . . . . .	18
<b>3</b>	<b>Kostnaðarmat</b>	<b>20</b>
3.1	Reiknilíkön . . . . .	20
3.2	Frumþættir (efnis-, vinnu- og vélaliðir) . . . . .	22
3.3	Einingaverð byggingarhluta . . . . .	24
3.4	Einbýlishús í kostnaðarmati . . . . .	28
<b>4</b>	<b>Vélmat</b>	<b>39</b>
4.1	Fjölbýlishúsamódel . . . . .	39
4.1.1	Undirbygging . . . . .	40
4.1.2	Yfirbygging . . . . .	40
4.1.3	Frágangur ytri byggingar . . . . .	42
4.1.4	Innréttingar . . . . .	43
4.1.5	Útbúnaður . . . . .	44
4.1.6	Ytri frágangur . . . . .	45
4.1.7	Ýmiss kostnaður . . . . .	46
4.1.8	Fjármagnskostnaður . . . . .	46
4.1.9	Viðmiðunarlíkan fyrir fjölbýlishús í vélmati . . . . .	46
4.2	Einbýlishúsamódel . . . . .	47
4.2.1	Undirbygging . . . . .	48
4.2.2	Yfirbygging . . . . .	48
4.2.3	Frágangur ytri byggingar . . . . .	49
4.2.4	Innréttingar . . . . .	50
4.2.5	Útbúnaður . . . . .	51
4.2.6	Ytri frágangur . . . . .	51
4.2.7	Ýmiss kostnaður . . . . .	51
4.2.8	Fjármagnskostnaður . . . . .	52
4.2.9	Viðmiðunarlíkan fyrir einbýlishús í vélmati . . . . .	52
4.3	Bílskúramódel . . . . .	53
4.3.1	Undirbygging . . . . .	54

4.3.2	Yfirbygging . . . . .	54
4.3.3	Frágangur ytri byggingar . . . . .	55
4.3.4	Útbúnaður . . . . .	56
4.3.5	Ýmiss kostnaður . . . . .	57
4.3.6	Álag á vélmat bílskúra . . . . .	57
4.3.7	Viðmiðunarlíkan fyrir bílskúra í vélmati . . . . .	57
4.4	Gæðastuðlun í vélmati . . . . .	58
<b>5</b>	<b>Handmat</b>	<b>65</b>
<b>6</b>	<b>Niðurstöður</b>	<b>66</b>
6.1	Endurstofnverð . . . . .	67
6.1.1	Kostnaðarmat . . . . .	67
6.1.2	Vélmat . . . . .	69
6.1.3	Handmat . . . . .	72
<b>A</b>	<b>Frumþáttarverð</b>	<b>73</b>
<b>B</b>	<b>Byggingarhlutar</b>	<b>84</b>
<b>C</b>	<b>Líftími byggingarhluta</b>	<b>92</b>
<b>D</b>	<b>Skráningartafla</b>	<b>104</b>
<b>E</b>	<b>Magnöluformúlur byggingarhluta</b>	<b>106</b>
<b>F</b>	<b>Meðalfermetraverð</b>	<b>114</b>
<b>G</b>	<b>Niðurstöður mats</b>	<b>116</b>
<b>H</b>	<b>Niðurstöður mats (endurstofnverð)</b>	<b>120</b>
<b>I</b>	<b>Niðurstöður mats (afskrifað endurstofnverð)</b>	<b>124</b>
<b>J</b>	<b>Lög nr. 48/1994 um brunatryggingar</b>	<b>128</b>
<b>K</b>	<b>Reglugerð um lögboðna brunatryggingu húseigna</b>	<b>131</b>

## Töfluskrá

1	Matsstig og helstu kostnaðarliðir . . . . .	10
2	Viðhaldseinkunnir og afskriftamörk fyrir öll hús nema útihús . . . . .	11
3	Viðhaldseinkunnir og afskriftamörk fyrir útihús og sambærileg hús . . . . .	12
4	Úreldingarafskriftir . . . . .	17
5	Útreikningur á einingaverði frumþátta hjá sökklum í kostnaðarmati . . . . .	26
6	Tafla sem sýnir valstuðla fyrir sökkla í kostnaðarmati . . . . .	27

7	Áætlaður líftími sökklá eftir steypugæðum og jární . . . . .	28
8	Einingaverð byggingarhluta . . . . .	29
9	Byggingarhlutum skipt upp í efnis, vinnu- og vélaliði . . . . .	32
10	Vægi hvers frumþáttar í viðkomandi matshluta . . . . .	35
11	Kostnaðarmetið verð byggingarhluta fyrir viðmiðunarlíkan fjölbýlishúsa í vélmati	47
12	Kostnaðarmetið verð byggingarhluta fyrir viðmiðunarlíkan einbýlishúsa í vélmati	53
13	Kostnaðarmetið verð byggingarhluta fyrir viðmiðunarlíkan bílskúra í vélmati .	58
14	Niðurstöður endurmats . . . . .	66
15	Niðurstöður endurmats . . . . .	67
16	Frumþáttaverð á verðlagi í janúar 2014 . . . . .	73
17	Byggingarhlutar í kostnaðarmati og það matsstig sem þeir reiknast með á . . .	84
18	Líftími byggingarhluta í kostnaðarmati . . . . .	92
19	Meðalfermetraverð einbýlishúsa . . . . .	114
20	Meðalfermetraverð fjölbýlishúsa . . . . .	115
21	Niðurstöður endurmats . . . . .	116
22	Niðurstöður endurmats endurstofnverðs . . . . .	120
23	Niðurstöður endurmats afskrifaðs endurstofnverðs . . . . .	124

## Myndaskrá

1	Afskriftaferill miðað við venjulegt viðhald í reiknilíkani. . . . .	13
2	Afskriftaferill miðað við raunverulegt viðhald og engin afskriftarmörk. . . . .	14
3	Samanburður á afskriftaferlum fyrir meðalviðhald í reiknilíkani og raunverulegt viðhald án afskriftarmarka. . . . .	14
4	Meðalafskriftir á öllu íbúðarhúsnaði eftir aldri í kostnaðar- og vélmati, frá árinu 1920 til ársins í ár. . . . .	15
5	Byggingarkostnaður og viðhaldskostnaður við raunverulegt viðhald. . . . .	16
6	Skipting matshluta eftir matsaðferð. . . . .	19
7	Brunabótamat með kostnaðarmatsaðferð. . . . .	21
8	Verðbreytingar efnisliða frá árinu 2013 til 2014. . . . .	22
9	Verðbreytingar vinnu- og vélaliða frá árinu 2013 til 2014. . . . .	23
10	Skipting efnis-, vinnu- og vélaliða í kostnaðarmati. . . . .	24
11	Breyting á brunabótamati matshluta á matsstigi 7 og 8 við endurreikning. . . .	66
12	Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati og á matsstigi 7 eða 8. . . . .	68
13	Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati með steypa útveggi og á matsstigi 7 eða 8. . . . .	68
14	Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati með útveggi úr timbri og á matsstigi 7 eða 8. . . . .	69
15	Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í vélmati og á matsstigi 7 eða 8.	70
16	Breyting milli ára á endurstofnverði fjölbýlishúsa í vélmati og á matsstigi 7 eða 8.	70
17	Breyting milli ára á endurstofnverði einbýlishúsa í vélmati og á matsstigi 7 eða 8.	71

18	Breyting milli ára á endurstofnverði bílskúra í vélmati og á matsstigi 7 eða 8. . .	71
19	Kassarit sem sýnir fermetraverð mismunandi einbýlishúsa í kostnaðarmati. . . .	114
20	Kassarit sem sýnir fermetraverð mismunandi stórra fjölbýlishúsa í kostnaðarmati.	115

# 1 Inngangur

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

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

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

Með endurmatinu 2014 varð engin breyting á aðferðafræði við brunabótamat nýrra bygginga. Brunabótamat þeirra er eftir sem áður endurstofnverð (endurbyggingarkostnaður samþærilegrar byggingar) að viðbættum kostnaði við hreinsun brunarústa. Samkvæmt könnunum Þjóðskrár Íslands nemur sá kostnaður nú að jafnaði allt að 10% af endurstofnverði bygginga. Endurstofnverð eldri bygginga er eftir sem áður afskrifað m.t.t. aldurs, slits og viðhalds, áður en brunabótamat er ákvarðað. Hægt er að nálgast upplýsingar um brunabótamat einstakra bygginga á vef Þjóðskrár Íslands, [www.skra.is](http://www.skra.is), með því að slá inn heiti eða fastanúmer eignarinnar.

Heildarbrunabótamat allra bygginga á landinu er 6.626 milljarðar kr. eftir endurmat og hefur hækkað úr 6.556 milljörðum frá síðasta endurmati. Hækkunin stafar bæði af hækkun byggingarkostnaðar og byggingarstarfsemi á árinu.



## 2 Fræði og forsendur

Samkvæmt lögum um brunatryggingar er húseigendum skylt að brunatryggja allar húseignir sínar. Brunabótamat er grundvöllur þessarar lögbundnu brunatryggingar. Í maí ár hvert er brunabótamat allra bygginga endurreiknað af Þjóðskrá Íslands. Endurreikningurinn miðast við verðlag í janúar þess árs, þess á milli er brunabótamatið framreiknað milli mánaða með byggingarvísitölu<sup>1</sup> Hagstofu Íslands.

### 2.1 Brunabótamat

Tilgangur matsins er að finna vátryggingarverðmæti húseignar svo að eigandi fái bætur sem nema kostnaði við að endurbyggja eða gera við húseignina þannig að hún verði sambærileg því sem hún var fyrir tjón. Bæturnar miðast við byggingarkostnað húseignar að frádregnum afskriftum vegna aldurs, slits, viðhalds og ástands. Auk þess er bætt við kostnaði við hreinsun á brunastað sem er 10% af endurstofnverði (sjá kafla 2.2). Brunabótamat er því reiknað á eftirfarandi hátt

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

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

### 2.2 Endurstofnverð

Endurstofnverð er endurbyggingarkostnaður sambærilegrar byggingar, miðaður við samskonar byggingarefni og þær byggingaraðferðir sem tíðkast í dag. Endurstofnverð bygginga er grunnur fyrir brunabótamat sem og fasteignamat hjá byggingum sem ekki eru í markaðs- eða tekjumati<sup>2</sup>.

#### 2.2.1 Aðferðir

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

---

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

<sup>2</sup>Markaðsmat áætlar verðmæti fasteignar út frá verðmæti nýseldra, nálæggra fasteigna með sömu eiginleika, en tekjumat út frá upplýsingum um tekjur sem afla má af fasteigninni.

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

Samanburðaraðferðin er fljótlegust, auðveldust í notkun og krefst minnstu reynslunnar. Matsmaður leitar eftir sambærilegri byggingu í töflum. Þar finnur hann fermetraverð sem hann margfaldar með heildarstærð byggingarinnar. Rúmmetraverð getur verið notað þegar við á.

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

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

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

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

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

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

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

Undanskilið í endurstofnverði er:

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

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

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

Matsstig	Helstu kostnaðarliðir
0 úthlutað	Ekkert endurstofnverð reiknað.
1 byggingarleyfi	Hönnun arkitekta og verkfræðinga.
2 undirstöður	Gröftur og fylling, uppsteypun sökkla, lagnir í grunn og botnplata.
3 burðarvirki fullreist	Steyptir veggir, steypumót, forsteyptar einingar, steyptar súlur, berandi innveggir, gólfplötur, gluggar, steyptir stigar og þakvirki.
4 fokheld bygging	Ytri klæðning útveggja, gluggar og frágangur þaks.
5 tilbúin til innréttingar	Frágangur innveggja og innri frágangur útveggja, frágangur lofta, útihurðir, frágangur glugga, frárennslis- og neysluvatnslagnir innanhúss sem og hita- og 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 byggingin er komin á það matsstig sem þeir eiga að vera komnir inn.

### 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 skattaegar afskriftir. Þær afskriftir sem hér er fjallað um taka framár 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 vega í kostnaði og tvö hús reist eftir sömu teikningu geta afskrifast mishratt ef t.d. innréttingar eru mismunandi. Fræðilega séð eru tvær megingtegundir afskrifta.

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

### 2.3.1 Efnisleg hrörnun

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

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

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

### Viðhaldseinkunn

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

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

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

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

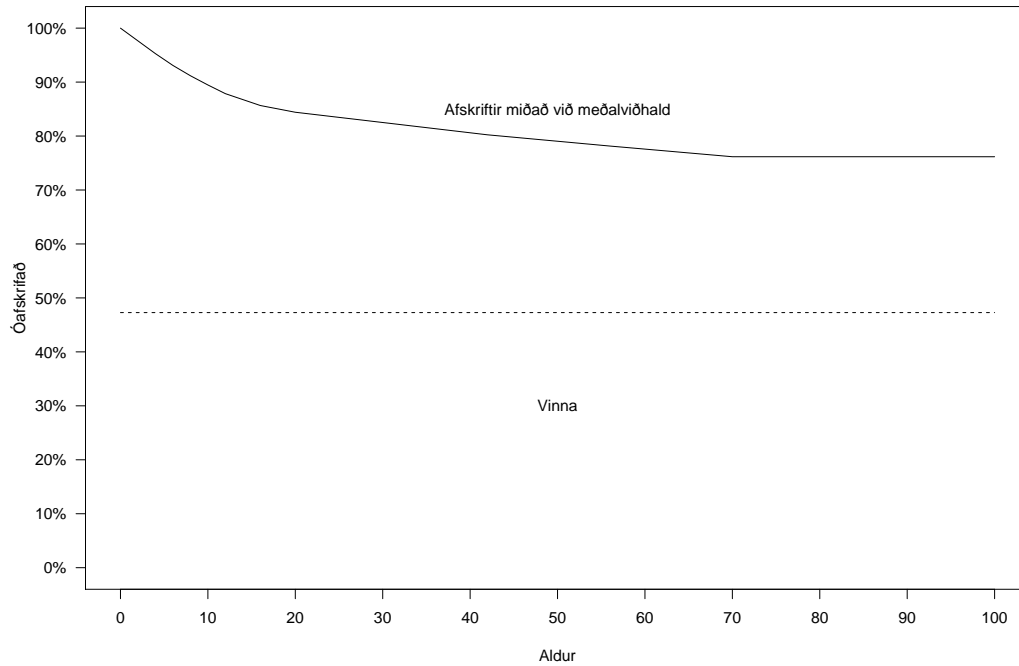
<b>Viðhald</b>	<b>Skammtímaþættir</b>	<b>Millitímaþættir</b>	<b>Langtímaþættir</b>
Mjög gott	100%	75%	50%
Gott	100%	60%	40%
Meðal	80%	50%	30%
Lítið	30%	30%	15%
Mjög lítið	20%	20%	15%

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

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

### **Afskriftaferlar**

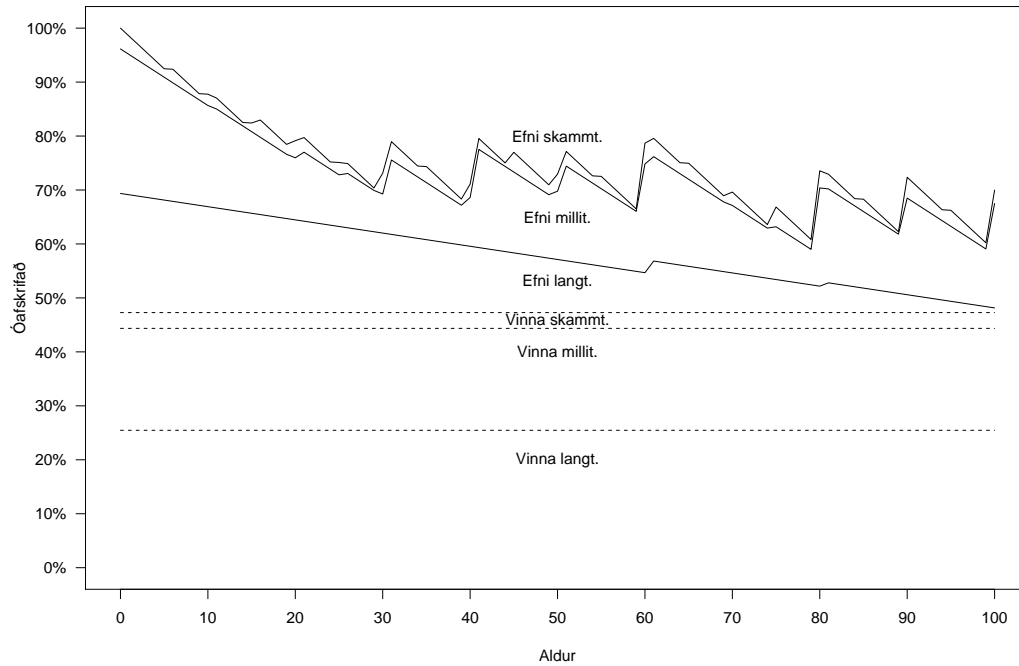
Afskriftaferlar eru sjálfstæðir fyrir hvert húslíkan. Líkanið er byggt upp af byggingarhlutum og afskriftir fara eftir líftíma þeirra. Afskriftaferlar geta verið mjög breytilegir, bæði vegna breytilegs hlutfalls efnisliða af heildinni og vegna mismunandi hlutfalls langtíma-, millitíma- og skammtímaþátta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



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

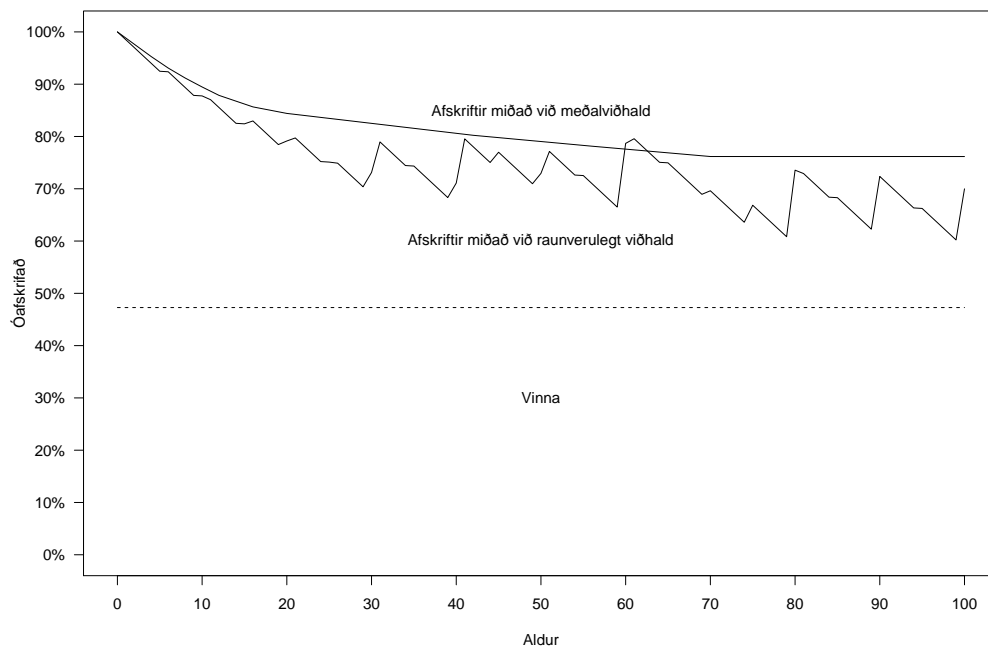
Neðri hluti línuritsins samanstendur af vinnu- og vélaliðum og afskrifast ekki. Í efri hlutanum eru efnisliðir. Efnisliðir skammtímaþátta eru afskrifaðir niður að 80% af upphaflegu virði, millitímaþættir niður að 67% virði og langtímaþættir niður að 30% virði. Þetta eru afskriftamörkin miðað við meðalviðhald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

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



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

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

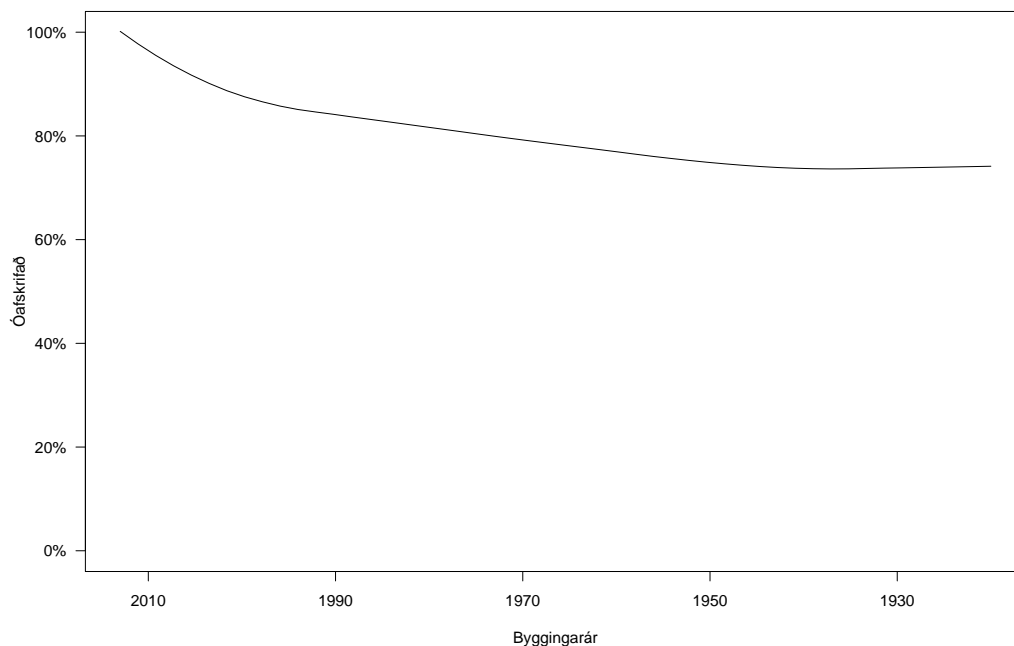


**3. mynd.** *Samanburður á afskriftaferlum fyrir meðalviðhald í reiknilíkani og raunverulegt viðhald án afskriftarmarka.*

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

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

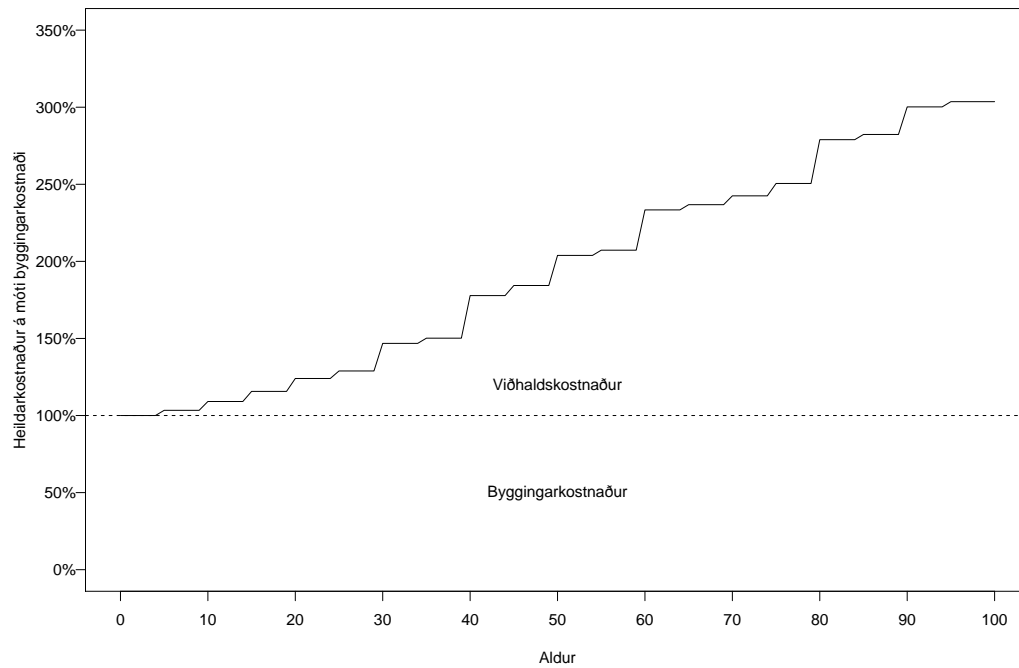
Á 4. mynd má sjá meðalafskriftir hjá öllu íbúðarhúsnæði sem byggt er frá árinu 1920 til ársins í ár og er í kostnaðar- eða vélmati.



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

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 afskriftarmörk.





5. mynd. Byggingarkostnaður og viðhaldskostnaður við raunverulegt viðhald.

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

### 2.3.2 Úrelding

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

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

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

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

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

Stuðullinn sem matsmaður velur fer eftir nýtingarhæfni hússins, byggingarlagi, innra og ytra skipulagi, tæknilegum þáttum s.s. lagnakerfum og burðarvirki, hvernig það uppfyllir staðla og reglugerðir, sveigjanleika þess til að aðlagast annarri starfsemi, hvort það sé auðvelt eða erfitt að breyta húsinu til að uppfylla nútíma kröfur. Einnig getur staðsetning haft áhrif á nýtingarmöguleika vegna atvinnu- og byggðapróunar. Í 4. töflu má sjá stuðla fyrir nýtingarhæfni eins og þeir eru notaðir í brunabótamati<sup>3</sup>.

#### 4. tafla. *Úreldingarafskriftir*

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

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

Nothæfri húseign 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 og lágrar lofthæðar. Vantar lyftu, keyrsludyr eða ekki hægt að koma fyrir nauðsynlegum kerfum. Erfitt að breyta um starfsemi. Mikið um steypa milli- og burðarveggi (t.d.

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

ósamþykkt íbúð eða iðnaðarhúsnæði með erfiðri aðkomu).

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

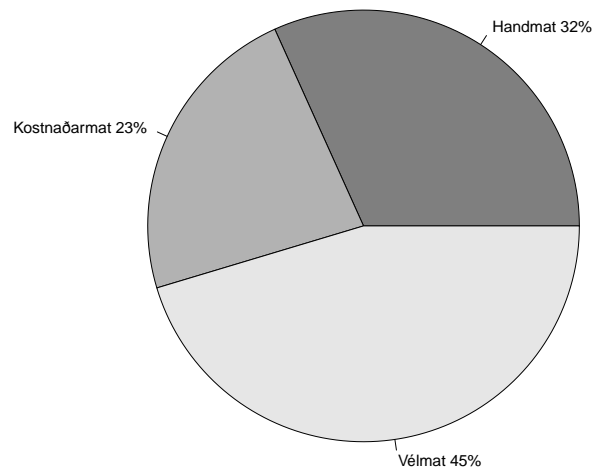
Síðast er það tæknilega ónothæf bygging vegna byggingarlags, galla, atvinnuþróunar eða úreltrar staðsetningar. Ekki er hægt að nýta byggingarnar undir aðra starfsemi og bíða þær niðurrifs.

## 2.4 Matsaðferðir Þjóðskrár Íslands

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

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

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



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

Við endurmat 2014 var 23% matshluta í kostnaðarmati, en sá hópur stækkar með hverju ári. Stefnt er að því að notast eingöngu við kostnaðarmatsaðferð eftir því sem skráningartölum fjölgar.

## 3 Kostnaðarmat

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

### 3.1 Reiknilíkön

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

- Sameignarlíkön.
- Séreignarlíkön.

Sameignarlíkön taka til matshlutans<sup>4</sup> í heild og ná yfir alla sameignarþætti bygginga sem eru t.d. undirstöður, burðarvirki, útveggir, þak, lagnakerfi o.þ.h. Þau ná einnig yfir frágang sameiginlegra rýma t.d. stigaganga, þvottahúsa, hjólageymslna o.s.frv.

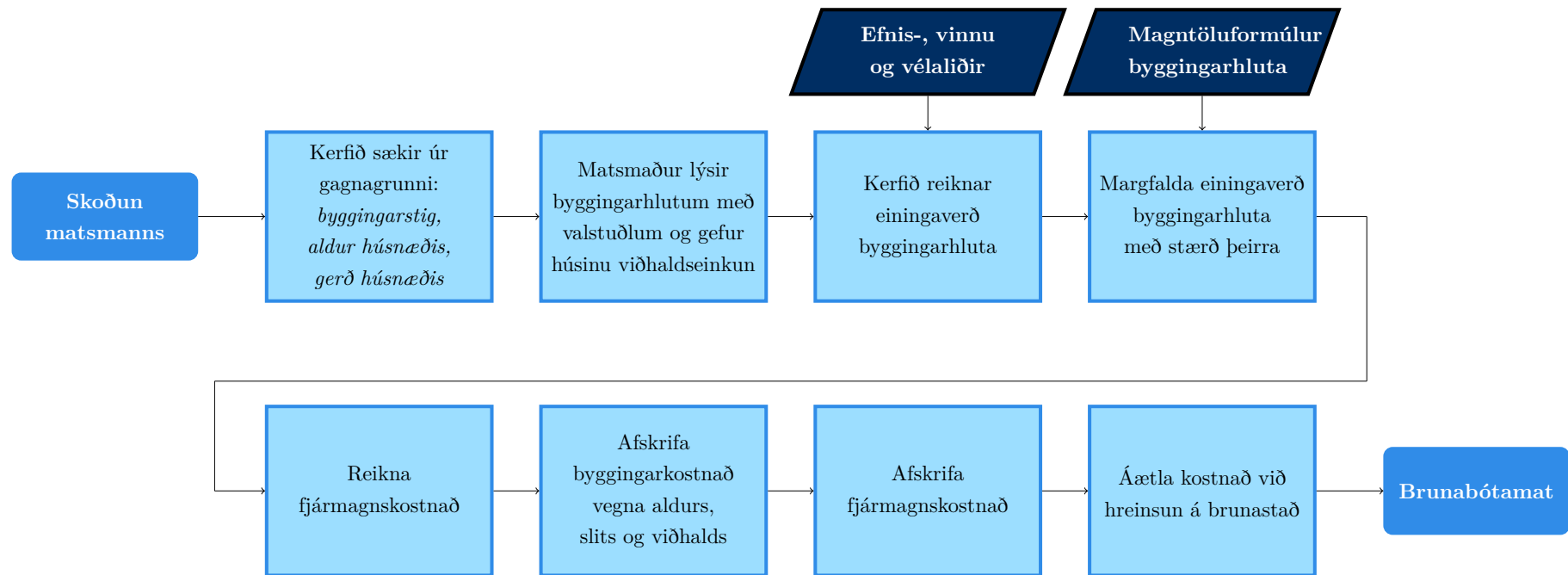
Séreignarlíkön taka til einstakra matseininga<sup>5</sup> og ná yfir séreignarþætti, sem og allan frágang séreigna innan húss, t.d. gólfefni, milliveggi, innréttingar, hreinlætistæki o.s.frv.

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

---

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

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



7. mynd. Brunabótamat með kostnaðarmatsaðferð.

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

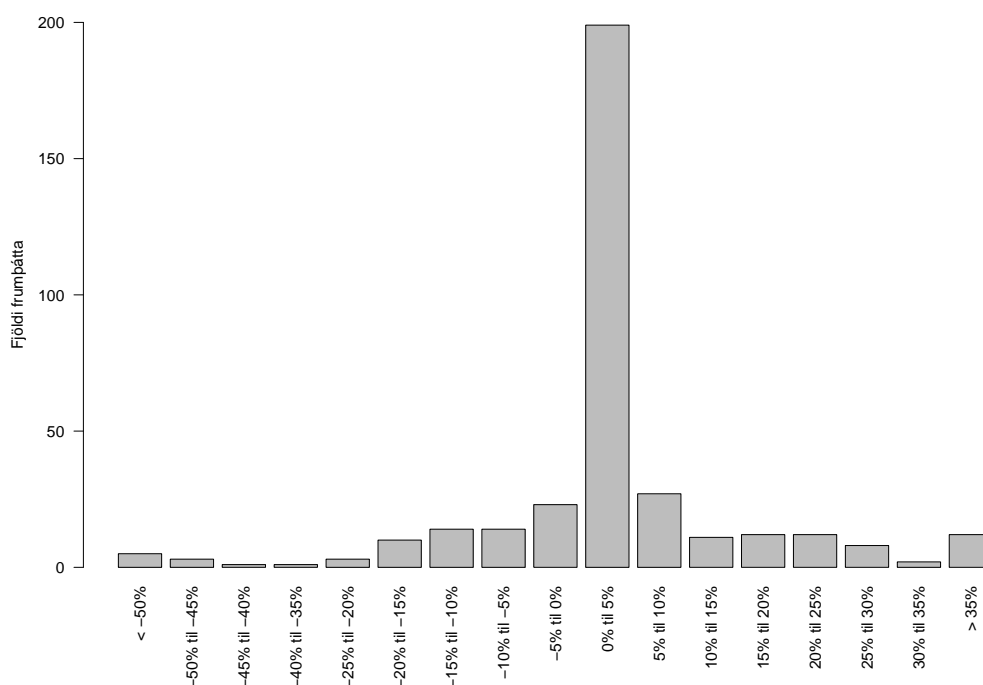
Hver byggingarhluti samanstendur oftast af tugum frumþátta, en sérhver frumþáttur er ávallt hreinn efnis-, vinnu- eða vélaliður. Þessi aðskilnaður er mikilvægur þar sem einungis efnisliðir eru afskrifaðir vegna aldurs, slits og viðhalds, nema að um úreldingu sé að ræða. Frumþættir eru m.a. steinsteypa,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

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

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

Við útreikning á frumþáttaverði vinnuliða eru notuð meðallaun starfsstétta á landinu öllu samkvæmt könnun Kjararannsóknarnefndar. Til að reikna útselda vinnu er miðað við að dagvinna sé 40 tímar á viku og yfirvinna 10 tímar. Ofan á vinnu er bætt við álagi vegna launatengdra gjalda. Meðaltímagjald er síðan reiknað og bætt við það þeim hluta virðisaukaskatts sem ekki fæst endurgreiddur. En 60% af virðisaukaskatti vegna vinnu manna á byggingarstað íbúðarhúsnæðis fæst endurgreiddur. Í viðauka A má sjá alla frumþætti í kostnaðarmati og verð þeirra í janúar 2014.

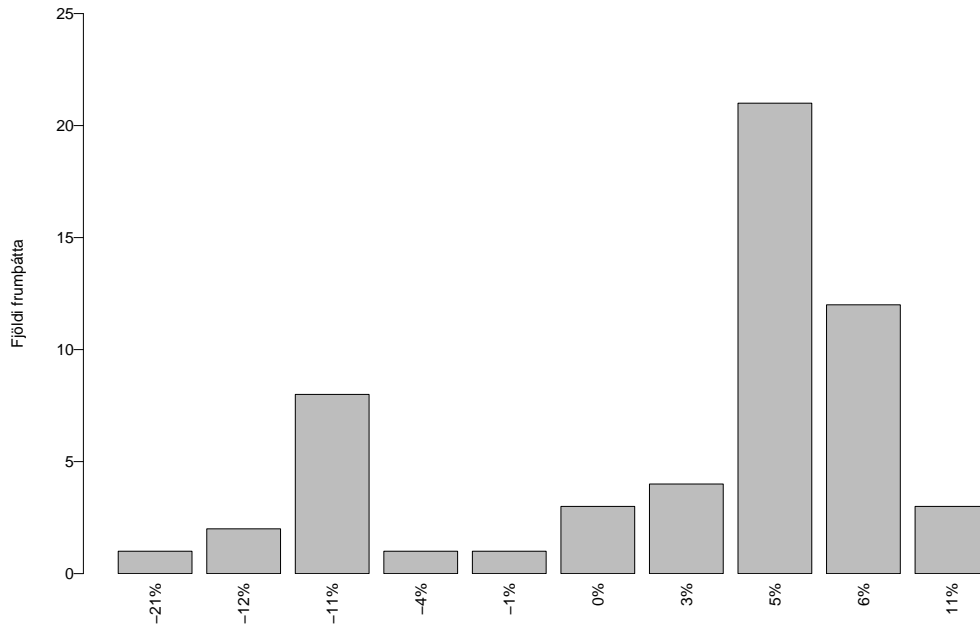
Fjöldi hreinna efnisliða í kostnaðarmatskerfinu er 360. Á 8. mynd má sjá hvernig frumþáttaverð efnisliða breytist frá janúar 2013 til janúar 2014.



8. mynd. Verðbreytingar efnisliða frá árinu 2013 til 2014.

Fjöldi hreinna vélaliða í kostnaðarkerfinu er 20 en vinnuliðir eru 36. Á 9. mynd má sjá

verðbreytingar á þeim frá janúar 2013 til janúar 2014.

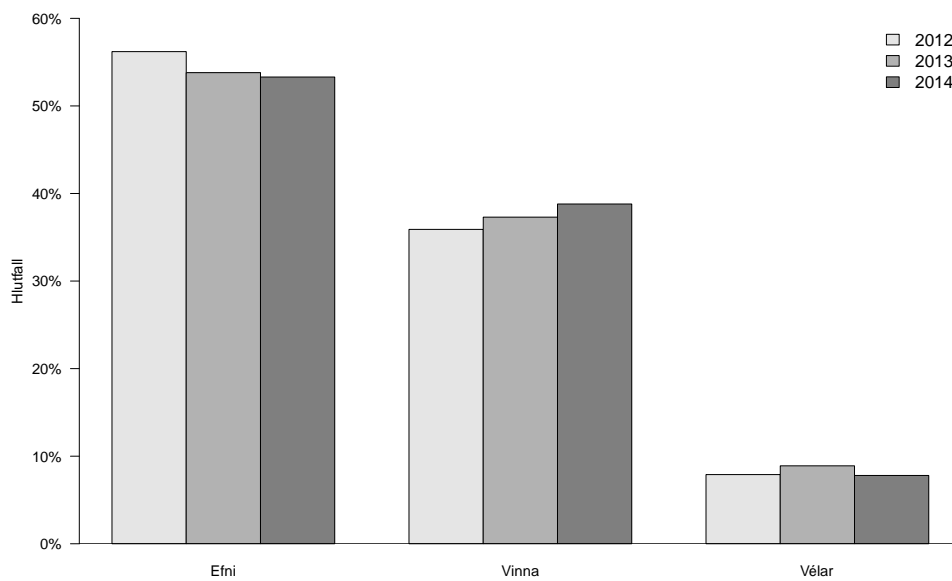


**9. mynd.** Verðbreytingar vinnu- og vélaliða frá árinu 2013 til 2014.

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

Á 10. mynd má sjá hvernig meðalhutfall milli efnis-, vinnu- og vélaliða skiptist hjá öllum byggingum í kostnaðarmati árin 2012, 2013 og 2014.





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

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

### 3.3 Einingaverð byggingarluta

Kostnaðarmatskerfið reiknar einingaverð fyrir hvern byggingarluta á lengdar-, flatarmáls-, rúmmáls- eða aðra viðeigandi mælieiningu. Einingaverðið er áætlað út frá því magni af efni, vinnu og vélum sem fer í setja viðkomandi byggingarluta saman. Til eru reiknilíkön fyrir alla 140 byggingarluta sem mögulegir eru í kostnaðarmati. Í 17. töflu í viðauka B má sjá lista yfir þessa 140 byggingarluta. Í hverju líkani er hægt að lýsa viðkomandi byggingarluta af mikilli nákvæmni (sumum er hægt að lýsa á yfir milljón vegu).

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 byggingarlutar.

einingaverð = frumþáttaverð á einingu byggingarluta.

n = fjöldi frumþátta sem tengjast byggingarlutanum.

m = völd eigindargildi.

Í 5. og 6. töflu má sjá hvernig einingaverð fyrir sökkla í kostnaðarmati er reiknað, en eining fyrir sökkla er fermetri sökkulveggs. Tafla 5 sýnir hvernig einingaverð fyrir hvern frumþátt er reiknað, á meðan 6. tafla sýnir hvernig valstuðlarnir hafa áhrif á einingaverðið.

Sökkla hafa 7 mismunandi eigindir sem eru meðalhæð, þykkt, steypugæði, járn, einangrun, frágangur og útfærsla. Fyrir hverja eigind þarf matsmaður að velja eitt eigindargildi sem lýsir byggingarlutanum t.d. steypugæði = C25. Þannig eru valstuðlar fyrir byggingarlutann ákvarðaðir og síðan margfaldaðir við einingaverðið. Valstuðlarnir hafa áhrif á hvaða frumþættir og hversu mikið magn af þeim eru notaðir í byggingarlutanum. Eigindin steypugæði segir til um hvaða steypa (C16, C20, C25 eða C30) sé notuð við gerð sökkla á meðan eigindin þykkt hefur áhrif á hversu mikið af henni fer í hvern fermetra af sökkulvegg.

5. tafla. Útreikningur á einingaverði frumþátta hjá sökklum í kostnaðarmati

Frumþáttur	Eining	Frumþáttaverð (kr.)	Magn	Leiðrétting	Afföll	Einingaverð (kr/m <sup>2</sup> )
Afskriftir/Líftími byggingarluta	ár		100,0000	1,0	1,00	
Útseld vinna vélstjóra með VSK (stj. jarðvinnuvéla	klst	4.248	0,0800	1,0	1,00	339,8400
Útseld vinna verkamanna með VSK	klst	4.047	0,1700	1,0	1,00	687,9900
Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur 100%VSK	mæliein	1.953	1,7000	1,0	1,00	3.320,1000
Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur 100%VSK	mæliein	1.953	0,1700	1,1	1,00	365,2110
Útseld mæliein húsasm,handlang 100% VSK	mæliein	1.953	0,5400	1,1	1,00	1.160,0820
Útseld mæliein rif og hreinsun móta 100% VSK	mæliein	1.953	0,6600	1,1	1,00	1.417,8780
Útseld mælieining múrara ,múrverk 100% VSK	mæliein	248	1,4660	1,1	1,00	399,9248
Útseld mælieining múrara ,múrverk 100% VSK	mæliein	248	1,9277	1,1	1,00	525,8766
Útseld mælieining múrara ,múrverk 100% VSK	mæliein	248	5,8000	1,1	1,00	1.582,2400
Útseld mælieining múrara ,múrverk 100% VSK	mæliein	248	1,2600	1,1	1,00	343,7280
Útseld mælieining múrara ,múrverk 100% VSK	mæliein	248	2,5000	1,1	1,00	682,0000
Útseld mælieining múrara ,múrverk 100% VSK	mæliein	248	1,0560	1,1	1,00	288,0768
Stepudæla	klst	22.500	0,0250	1,0	1,00	562,5000
Byggingatimbur Fura 25 x 150mm	m	366	13,3000	1,0	0,36	1.752,4080
Byggingatimbur Fura 50 x 100mm	m	344	4,4000	1,0	0,36	544,8960
Einangrunarplast 25 kg/m3 þykkt 50mm	m2	1.024	1,0000	1,0	1,05	1.075,2000
Einangrunarplast 25 kg/m3 þykkt 75mm	m2	1.536	1,0000	1,0	1,05	1.612,8000
Saumur, svartur m/haus, 2 1/2	kg	473	0,3300	1,0	1,00	156,0900
Mótavír, venjulegur 4mm	kg	621	0,6000	1,0	1,00	372,6000
Pússningasandur, verð á bygg stað	tunna	283	0,0100	1,0	1,00	2,8300
Pússningasandur, verð á bygg stað	tunna	283	0,0200	1,0	1,00	5,6600
Steinsteypa Portlandsement, S-160	m3	25.120	0,2000	1,0	1,05	5.275,2000
Steinsteypa Portlandsement, C-20	m3	26.167	0,2000	1,0	1,05	5.495,0700
Steinsteypa Portlandsement, C-25	m3	27.268	0,2000	1,0	1,05	5.726,2800
Steinsteypa Portlandsement, C-30	m3	28.806	0,2000	1,0	1,05	6.049,2600
Sekkjað Portlandsement, 50 kg poki	poki	2.488	0,0200	1,0	1,00	49,7600
Sekkjað Portlandsement, 50 kg poki	poki	2.488	0,0300	1,0	1,00	74,6400
Thoroseal foundation coating 25 kg	poki	3.790	0,0800	1,0	1,05	318,3600
Kambstál KS-40, suðuhæft, 8mm	kg	260	3,3700	1,0	1,08	946,2960
Kambstál KS-40, suðuhæft, 10mm	kg	151	5,2100	1,0	1,08	849,6468
Kambstál KS-40, suðuhæft, 12mm	kg	151	3,3000	1,0	1,08	538,1640

6. tafla. Tafla sem sýnir valstuðla fyrir sökkla í kostnaðarmati

Frumþáttur	Einingaverð (kr/m <sup>2</sup> )	Meðalhæð (m)			Þykkt (cm)				Steyrugæði				Járn				Einangrun			Frágangur			Útfærsla								
		0,5	1,2	2,4	15	20	25	30	C16	C20	C25	C30	Ekkert	4K12	#K8 a30	2#K10 a30	Ekkert	2"	3"	Höfufltt	Pokahúðað	Thoroseal	Einfát	Venjulegt	Flókið						
Afskriftir/Líftími byggingarhluta		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	1,20	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Útseld vinna vélstjóra með VSK (stj. jarðvinnuvéla)	339,8400	1,00	1,00	1,00	0,75	1,00	1,25	1,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Útseld vinna verkamanna með VSK	687,9900	1,00	1,00	1,00	0,75	1,00	1,25	1,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Útseld mælieining húsasmíða, uppsláttur 100%VSK	3.320,1000	1,40	1,00	0,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,20	
Útseld mælieining húsasmíða, uppsláttur 100%VSK	365,2110	2,40	1,00	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	
Útseld mæliein húsasm, handlang 100% VSK	1.160,0820	1,40	1,00	0,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,20	1,20	
Útseld mæliein rif og hreinsun móta 100% VSK	1.417,8780	1,40	1,00	0,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,20	1,20	
Útseld mælieining múrara ,múrverk 100% VSK	399,9248	1,20	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,28	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Útseld mælieining múrara ,múrverk 100% VSK	525,8766	1,20	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Útseld mælieining múrara ,múrverk 100% VSK	1.582,2400	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00	0,75	1,00	1,25	1,25	0,75	1,00	1,25	1,25	1,25
Útseld mælieining múrara ,múrverk 100% VSK	343,7280	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Útseld mælieining múrara ,múrverk 100% VSK	682,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Útseld mælieining múrara ,múrverk 100% VSK	288,0768	2,40	1,00	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Steypuðæla	562,5000	1,00	1,00	1,00	0,75	1,00	1,25	1,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Byggingatimbur Fura 25 x 150mm	1.752,4080	1,05	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,15	1,15
Byggingatimbur Fura 50 x 100mm	544,8960	1,05	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Einangrunarplast 25 kg/m <sup>3</sup> þykkt 50mm	1.075,2000	2,40	1,00	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10
Einangrunarplast 25 kg/m <sup>3</sup> þykkt 75mm	1.612,8000	2,40	1,00	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10
Saumur, svartur m/haus, 2 1/2"	156,0900	1,05	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,15	1,15
Mótavír, venjulegur 4mm	372,6000	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00	1,08	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15
Pússningasandur, verð á bygg. stað	2,8300	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Pússningasandur, verð á bygg. stað	5,6600	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Steinsteypa Portlandsement, C16	5.275,2000	1,00	1,00	1,00	0,75	1,00	1,25	1,50	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Steinsteypa Portlandsement, C20	5.495,0700	1,00	1,00	1,00	0,75	1,00	1,25	1,50	0,00	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Steinsteypa Portlandsement, C25	5.726,2800	1,00	1,00	1,00	0,75	1,00	1,25	1,50	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Steinsteypa Portlandsement, C30	6.049,2600	1,00	1,00	1,00	0,75	1,00	1,25	1,50	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Sekkjað Portlandsement, 50 kg poki	49,7600	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Sekkjað Portlandsement, 50 kg poki	74,6400	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Thoroseal foundation coating 25 kg	318,3600	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Kambstál KS-40, suðuhæft, 8mm	946,2960	1,20	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,28	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,10
Kambstál KS-40, suðuhæft, 10mm	849,6468	1,20	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,10
Kambstál KS-40, suðuhæft, 12mm	538,1640	2,40	1,00	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10

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.

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

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

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

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

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

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

### 3.4 Einbýlishús í kostnaðarmati

Í 8. töflu má sjá dæmi um heildarkostnað byggingarhluta einbýlishúss í kostnaðarmati. Húsið er 166,5 m<sup>2</sup> steyppt einbýlishús á einni hæð með 28,4 m<sup>2</sup> innbyggðum bílskúr, alls 194,9 m<sup>2</sup>. Húsið var byggt árið 2007 og er heildarrúmmál þess ásamt bílskúr 693 m<sup>3</sup>. Í töflunni má sjá stærð hvers byggingarhluta sem og einingaverð hans.

8. tafla. Einingaverð byggingarhluta

Nr.	Byggingarhluti	Stuðlað magn	Eining	Einingaverð (kr.)	Alls (kr.)
<b>3</b>	<b>Bygging</b>				
<b>3.1</b>	<b>Byggingarvirki</b>				
<b>3.1.1</b>	<b>Grundun</b>				
<b>3.1.1.1</b>	<b>Grunnur</b>				
	Uppúrtekt	349,08	m <sup>2</sup>	1.966,749	686.552,8
	Fylling	349,08	m <sup>2</sup>	4.069,678	1.420.643,2
<b>3.1.1.2</b>	<b>Undirstöður og botnplata</b>				
	Sökklar	76,80	m	21.622,467	1.660.605,5
	Sökklar	70,16	m <sup>2</sup>	18.378,234	1.289.490,4
	Botnplata	194,90	m <sup>2</sup>	9.468,970	1.845.502,3
<b>3.1.2</b>	<b>Burðarvirki</b>				
<b>3.1.2.1</b>	<b>Burðarútveggir og súlur</b>				
	Steyptir veggir	179,20	m <sup>2</sup>	17.362,871	3.111.426,5
<b>3.1.2.2</b>	<b>Burðarinnveggir og súlur</b>				
	Steyptir veggir	42,03	m <sup>2</sup>	15.201,031	638.823,3
	Timburgrind innveggja	143,30	m <sup>2</sup>	3.362,274	481.813,8
<b>3.1.2.3</b>	<b>Berandi gólf og stigar</b>				
	Steyptar plötur	194,90	m <sup>2</sup>	12.287,491	2.394.831,9
<b>3.1.3</b>	<b>Ekki berandi byggingahl. og frágangur</b>				
<b>3.1.3.1</b>	<b>Ekki berandi útveggir og frágangur</b>				
	Útigluggar, tré	56,16	m <sup>2</sup>	80.397,470	4.515.121,9
	Tréútihurðir	1,00	stk	287.419,420	287.419,4
	Tréútihurðir	1,00	stk	259.942,804	259.942,8
	Tréútihurðir	1,00	stk	165.631,022	165.631,0
	Bílskúrshurðir	1,00	stk	399.388,252	399.388,3
	Ytri klæðning útveggja, múr	116,80	m <sup>2</sup>	6.254,697	730.548,7
	Innri klæðning útveggja - múrhúðun	116,80	m <sup>2</sup>	13.155,069	1.536.512,1
<b>3.1.3.2</b>	<b>Frágangur innveggja og innihurðir</b>				
	Innihurðir	1,00	stk	126.287,730	126.287,7
	Innihurðir	6,75	stk	104.126,457	702.853,6
	Klæðning timburgrindar og einangrun	12,89	m <sup>2</sup>	34.669,486	446.889,7
	Klæðning timburgrindar og einangrun	116,01	m <sup>2</sup>	10.191,712	1.182.340,4
	Klæðning innveggja - múrhúðun	42,03	m <sup>2</sup>	12.599,002	529.473,1
<b>3.1.3.3</b>	<b>Frágangur gólfa og stiga</b>				
	Gólfklæðning - steipt gólf	122,15	m <sup>2</sup>	14.540,290	1.776.023,7
	Gólfklæðning - steipt gólf	24,40	m <sup>2</sup>	24.747,468	548.491,5
	Klæðning lofta á stein	143,70	m <sup>2</sup>	19.270,964	1.695.172,2

Nr.	Byggingarhluti	Stuðlað Magn	Eining	Einingaverð (kr.)	Alls (kr.)
<b>3.1.3.4</b>	<b>Frágangur þaka</b>				
	Dúklögð þök, einangruð að ofan	194,90	m <sup>2</sup>	25.788,298	5.026.139,2
	Þakgluggar	1,00	stk	95.832,202	95.832,2
<b>3.1.9</b>	<b>Önnur mannvirki</b>				
<b>3.1.9.1</b>	<b>Aðstaða á byggingastað</b>				
	Útbúnaður á byggingarstað	194,90	m <sup>2</sup>	17.694,720	3.448.700,9
<b>3.2</b>	<b>Lagnir</b>				
<b>3.2.1</b>	<b>Fráveitulagnir</b>				
	Fráveitulagnir í grunnni	96,00	m	6.089,671	584.608,4
<b>3.2.2</b>	<b>Neysluvatnslagnir og hreinlætistöki</b>				
	Eldhúsvaskar	1,00	stk	94.232,000	94.232,0
	Handlaugar	1,33	stk	53.112,500	70.820,2
	Baðkór	1,00	stk	193.758,400	193.758,4
	Sturtuböð	2,00	stk	446.916,250	893.832,5
	Vatnssalerni	2,00	stk	60.744,000	121.488,0
	Gólfniðurföll	3,00	stk	14.726,500	44.179,5
	Gólfniðurföll	2,00	stk	22.302,000	44.604,0
<b>3.2.3</b>	<b>Hitalagnir</b>				
	Hitalagnir úr stáli	29,70	stk	2.694,420	80.024,3
	Hitalagnir úr stáli	128,00	m	3.412,900	436.851,2
	Gólfhitalagnir	168,10	m <sup>2</sup>	1.488,296	250.182,6
	Arnar	1,00	stk	546.609,210	546.609,2
<b>3.2.5</b>	<b>Raflagnir</b>				
	Raflagnir, ljósa- og tenglastaðir	166,50	m <sup>2</sup>	38.336,800	3.273.196,0
<b>3.2.6</b>	<b>Fjarskiptalagnir (lágspennulagnir)</b>				
	Dyrasími, innistöðvar	1,00	stk	115.043,100	115.043,1
	Loftnetskerfi	1,00	stk	119.224,000	119.224,0
<b>3.3</b>	<b>Tæknikerfi</b>				
<b>3.3.3</b>	<b>Hiti</b>				
	Tengigrindur hitaveitu	1,00	stk	216.834,600	216.834,6
<b>3.4</b>	<b>Innri búnaður</b>				
<b>3.4.1</b>	<b>Föst innbyggð húsgögn og innréttingar</b>				
	Fataskápar	5,00	stk	137.595,016	687.975,1
	Eldhúsinnréttingar	8,00	stk	96.147,798	769.182,4
	Eldavélar	1,00	stk	205.954,905	205.954,9
<b>5</b>	<b>Ytri mannvirki</b>				
<b>5.3</b>	<b>Lagnir á lóð</b>				
<b>5.3.1</b>	<b>Skolp</b>				

Nr.	Byggingarhluti	Stuðlað Magn	Eining	Einingaverð (kr.)	Alls (kr.)
	Brunnar	2,00	stk	93.869,920	187.739,8
	Fráveitulagnir á lóð	10,00	stk	10.621,279	106.212,8
<b>5.3.2</b>	<b>Vatn</b>				
	Heimæð fyrir neytluvatn	10,00	stk	2.974,000	29.740,0
<b>7</b>	<b>Tilfallandi kostnaður</b>				
<b>7.2</b>	<b>Hönnun</b>				
<b>7.2.1</b>	<b>Hönnun arkitekta og verkfræðinga</b>				
	Hönnun arkitekta	693,00	m <sup>3</sup>	1.033,130	715.959,3
	Hönnun verkfræðinga	693,00	m <sup>3</sup>	271,039	187.830,1
<b>7.3</b>	<b>Framkvæmdir</b>				
<b>7.3.3</b>	<b>Eftirlit ráðgjafa</b>				
	Eftirlit ráðgjafa	194,90	m <sup>2</sup>	1.019,763	198.751,8
<b>7.3.4</b>	<b>Stjórnkostnaður verkkaupa</b>				
	Yfirstjórn verkkaupa	194,90	m <sup>2</sup>	2.549,408	496.879,5
<b>7.4</b>	<b>Fjármögnun</b>				
<b>7.4.2</b>	<b>Fjármögnun á byggingartíma</b>				
	Fjármagnskostnaður	4,50	%	476.741,723	2.145.337,8
					49.819.510,1



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

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

Nr.	Byggingarhluti	Efni (kr.)	Vinna (kr.)	Vélar (kr.)	Alls (kr.)
<b>3</b>	<b>Bygging</b>				
<b>3.1</b>	<b>Byggingarvirki</b>				
<b>3.1.1</b>	<b>Grundun</b>				
<b>3.1.1.1</b>	<b>Grunnur</b>				
	Uppúrtekt	0,0	155.125,6	531.427,2	686.552,8
	Fylling	447.764,9	86.749,2	886.129,1	1.420.643,2
<b>3.1.1.2</b>	<b>Undirstöður og botnplata</b>				
	Sökklar	883.094,4	734.311,1	43.200,0	1.660.605,5
	Sökklar	691.684,7	558.338,4	39.467,3	1.289.490,4
	Botnplata	1.123.164,5	648.665,5	73.672,2	1.845.502,3
<b>3.1.2</b>	<b>Burðarvirki</b>				
<b>3.1.2.1</b>	<b>Burðarútveggir og súlur</b>				
	Steyptir veggir	1.625.014,9	1.370.289,9	116.121,6	3.111.426,5
<b>3.1.2.2</b>	<b>Burðarinnveggir og súlur</b>				
	Steyptir veggir	319.512,7	296.617,2	22.693,5	638.823,3
	Timburgrind innveggja	329.750,1	152.063,7	0,0	481.813,8
<b>3.1.2.3</b>	<b>Berandi gólf og stigar</b>				
	Steyptar plötur	1.300.249,8	1.002.597,1	91.985,0	2.394.831,9
<b>3.1.3</b>	<b>Ekki berandi byggingahl. og frágangur</b>				
<b>3.1.3.1</b>	<b>Ekki berandi útveggir og frágangur</b>				
	Útigluggar, tré	2.429.335,4	2.085.786,5	0,0	4.515.121,9
	Tréútihurðir	128.882,1	158.537,3	0,0	287.419,4
	Tréútihurðir	62.867,7	102.763,3	0,0	165.631,0
	Tréútihurðir	92.937,8	167.005,1	0,0	259.942,8
	Bílskúrshurðir	336.154,4	63.233,8	0,0	399.388,3
	Ytri klæðning útveggja, múr	234.591,2	495.957,4	0,0	730.548,7
	Innri klæðning útveggja - múrhúðun	721.567,2	814.944,9	0,0	1.536.512,1
<b>3.1.3.2</b>	<b>Frágangur innveggja og innihurðir</b>				
	Innihurðir	582.731,1	120.122,5	0,0	702.853,6
	Innihurðir	108.355,0	17.932,7	0,0	126.287,7
	Klæðning timburgrindar og einangrun	455.867,1	726.473,3	0,0	1.182.340,4
	Klæðning timburgrindar og einangrun	122.231,5	324.658,1	0,0	446.889,7
	Klæðning innveggja - múrhúðun	200.363,4	329.109,6	0,0	529.473,1
<b>3.1.3.3</b>	<b>Frágangur gólfa og stiga</b>				
	Gólfklæðning - steipt gólf	1.011.611,0	764.412,7	0,0	1.776.023,7

Nr.	Byggingarhluti	Efni (kr.)	Vinna (kr.)	Vélar (kr.)	Alls (kr.)
	Gólfklæðning - steipt gólf	224.198,0	324.293,5	0,0	548.491,5
	Klæðning lofta á stein	997.772,0	697.400,2	0,0	1.695.172,2
<b>3.1.3.4</b>	<b>Frágangur þaka</b>				
	Dúklögð þök, einangruð að ofan	3.753.051,2	1.273.088,0	0,0	5.026.139,2
	Þakgluggar	22.417,4	73.414,8	0,0	95.832,2
<b>3.1.9</b>	<b>Önnur mannvirki</b>				
<b>3.1.9.1</b>	<b>Aðstaða á byggingastað</b>				
	Útbúnaður á byggingarstað	392.165,0	788.456,2	2.268.079,6	3.448.700,9
<b>3.2</b>	<b>Lagnir</b>				
<b>3.2.1</b>	<b>Fráveitulagnir</b>				
	Fráveitulagnir í grunni	200.180,3	258.914,9	125.513,3	584.608,4
<b>3.2.2</b>	<b>Neysluvatnslagnir og hreinlætistæki</b>				
	Eldhúsvaskar	87.095,0	7.137,0	0,0	94.232,0
	Handlaugar	56.789,5	14.030,7	0,0	70.820,2
	Baðkór	177.288,4	16.470,0	0,0	193.758,4
	Sturtuböð	849.912,5	43.920,0	0,0	893.832,5
	Vatnssalerni	103.188,0	18.300,0	0,0	121.488,0
	Gólfniðurföll	40.062,0	4.117,5	0,0	44.179,5
	Gólfniðurföll	40.944,0	3.660,0	0,0	44.604,0
<b>3.2.3</b>	<b>Hitalagnir</b>				
	Hitalagnir úr stáli	214.323,2	222.528,0	0,0	436.851,2
	Hitalagnir úr stáli	36.000,0	44.024,3	0,0	80.024,3
	Gólfhitalagnir	108.676,0	141.506,6	0,0	250.182,6
	Arnar	238.626,2	293.808,1	14.175,0	546.609,2
<b>3.2.5</b>	<b>Raflagnir</b>				
	Raflagnir, ljósa- og tenglastaðir	2.077.124,6	1.196.071,3	0,0	3.273.196,0
<b>3.2.6</b>	<b>Fjarskiptalagnir (lágspennulagnir)</b>				
	Dyrasími, innistöðvar	96.858,6	18.184,5	0,0	115.043,1
	Loftnetskerfi	92.284,0	26.940,0	0,0	119.224,0
<b>3.3</b>	<b>Tæknikerfi</b>				
<b>3.3.3</b>	<b>Hiti</b>				
	Tengigrindur hitaveitu	178.404,6	38.430,0	0,0	216.834,6
<b>3.4</b>	<b>Innri búnaður</b>				
<b>3.4.1</b>	<b>Föst innbyggð húsgögn og innréttingar</b>				
	Fataskápar	593.650,1	94.325,0	0,0	687.975,1
	Eldhúsinnréttingar	642.958,4	126.224,0	0,0	769.182,4
	Eldavélar	199.219,9	6.735,0	0,0	205.954,9

Nr.	Byggingarhluti	Efni (kr.)	Vinna (kr.)	Vélar (kr.)	Alls (kr.)
<b>5</b>	<b>Ytri mannvirki</b>				
<b>5.3</b>	<b>Lagnir á lóð</b>				
<b>5.3.1</b>	<b>Skolp</b>				
	Brunnar	69.531,8	43.920,0	74.288,0	187.739,8
	Fráveitulagnir á lóð	41.441,2	41.769,7	23.001,9	106.212,8
<b>5.3.2</b>	<b>Vatn</b>				
	Heimæð fyrir neysluvatn	3.069,0	17.385,0	9.286,0	29.740,0
<b>7</b>	<b>Tilfallandi kostnaður</b>				
<b>7.2</b>	<b>Hönnun</b>				
<b>7.2.1</b>	<b>Hönnun arkitekta og verkfræðinga</b>				
	Hönnun arkitekta	715.959,3	0,0	0,0	715.959,3
	Hönnun verkfræðinga	187.830,1	0,0	0,0	187.830,1
<b>7.3</b>	<b>Framkvæmdir</b>				
<b>7.3.3</b>	<b>Eftirlit ráðgjafa</b>				
	Eftirlit ráðgjafa	0,0	198.751,8	0,0	198.751,8
<b>7.3.4</b>	<b>Stjórnkostnaður verkkaupa</b>				
	Yfirstjórn verkkaupa	0,0	496.879,5	0,0	496.879,5
<b>7.4</b>	<b>Fjármögnun</b>				
<b>7.4.2</b>	<b>Fjármögnun á byggingartíma</b>				
	Fjármagnskostnaður	1.154.193,8	796.787,1	194.356,8	2.145.337,8
		26.802.945,0	18.503.167,6	4.513.396,5	49.819.509,6

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.

10. tafla. Vægi hvers frumbáttar í viðkomandi matshluta

Nr.	Frumbáttur	Stuðlað magn	Eining	Verð (kr.)	Hlutfall af heild (%)
1200061	Útseld mælieining húsasmiða, tréverk 40% VSK	2236,3	mæliein	4.280.376	8,978
1200112	Útseld mælieining múrara, handlang 40% VSK	24552,5	mæliein	2.645.000	5,548
1200060	Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur 40%VSK	1097,1	mæliein	2.308.258	4,842
3077006	Þakpappi br. 1,25 m Ísl	171,5	rúlla	2.056.429	4,314
3205010	Steinsteypa Portlandsement, C-25	569,3	m <sup>3</sup>	1.996.861	4,189
3205009	Steinsteypa Portlandsement, C-20	262,2	m <sup>3</sup>	1.532.597	3,215
2300005	Vörubifreiðar 10-13 tonn dagtaxti	103,4	klst	1.454.553	3,051
3400310	Rafmagnsvír 1,5q	194,9	m	1.429.603	2,999
1200160	Útseld mælieining málara með 40% VSK	1084,7	mæliein	1.294.511	2,715
1200260	Útseld mælieining rafvirkja 40% VSK	197,9	mæliein	1.247.931	2,618
3045920	Gler tvöfalt fastar rúður 113 × 112cm	50,9	stk	943.532	1,979
3999120	Teikningar	0,1	heild	903.789	1,896
3075220	Einangrunarplast 25 kg/m <sup>3</sup> þykkt 50mm	214,4	m <sup>2</sup>	878.141	1,842
3020235	Parkett Beyki Natur, spónlagt	158,4	m <sup>2</sup>	804.878	1,688
3005012	Byggingatimbur Fura 25 x 150mm	3312,3	m	792.627	1,663
2400500	Steypudæla	135	klst	708.282	1,486
1100601	Eftirlit	0,1	heild	695.631	1,459
3161100	Eldhúsinnrétting í Rb einbýlishús	0,1	heild	642.958	1,349
1100150	Útseld vinna verkamanna með VSK	176,4	klst	636.468	1,335
1200210	Útseld mælieining pípulagningamanna 40% VSK	316,9	mæliein	615.429	1,291
3205102	Sekkjað Portlandsement, 50 kg poki	296,3	poki	608.097	1,276
3600915	Spartl	1008,6	kg	601.668	1,262
3315410	Ólitaður sturtubotn úr stáli, 800x800mm	2	stk	599.938	1,258
2100502	Traktorsgröfur, vökvakn 4x4 ca 8 tonn	79,5	klst	595.438	1,249
3162002	Svefnskápur 3,2 × 2,5m, spónl. skúffur o.fl.	1,3	heild	593.650	1,245
3400110	Rafmagnsrör, 16mm plast	194,9	m	588.610	1,235
3205150	Kalk í þússningu í pokum	4186,7	kg	584.599	1,226
1200050	Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur 100%VSK	452,1	mæliein	515.983	1,082
1100100	Útseld vinna vélstjóra með VSK (stj. jarðvinnuvéla	285,2	klst	507.597	1,065
3200232	Uppfyllingarefni, grús	4218,3	tunna	505.579	1,060
3210022	Kambstál KS-40, suðuhæft, 10mm	9875,7	kg	499.586	1,048
1200110	Útseld mælieining múrara, múrverk 40% VSK	5120	mæliein	449.518	0,943
3077110	Þolplast 0.20mm	2143,9	m <sup>2</sup>	448.075	0,940
3075221	Einangrunarplast 25 kg/m <sup>3</sup> þykkt 75mm	271,8	m <sup>2</sup>	438.198	0,919
3005030	Byggingatimbur Fura 50 x 100mm	1546,6	m	431.220	0,905
1200062	Útseld mælieining húsasmiða, handlang 40% VSK	221,7	mæliein	380.284	0,798
2800601	Vinnuskúr 30 m <sup>2</sup>	584,7	m <sup>2</sup> xmann	370.817	0,778
3206105	Steinsteyptar hellur stærð 50x50x5cm	201,5	stk	370.406	0,777
2800751	Verkfæri sérst athugun, atv hús	0,4	heild	351.512	0,737
2200010	Bílkrani 15 tonn	39	klst	341.075	0,715
3042110	Stormjárn ASSA Krómað stál, algeng gerd	88	stk	312.503	0,655
3017303	Gipsplötur þykkt 13mm	135,3	m <sup>2</sup>	310.130	0,651

Nr.	Frumþáttur	Stuðlað Magn	Eining	Verð (kr.)	Hlutfall af heild (%)
1100200	Útseld vinna húsasmiða með VSK	78	klst	309.150	0,648
3210020	Kambstál KS-40, suðuhæft, 8mm	1546	kg	296.037	0,621
3040115	Gluggakarmar Fura ÍST - 20, 58 × 115mm	68,6	m	273.922	0,575
1200051	Útseld mælieining húsasmiða, tréverk 100% VSK	12,3	mæliein	272.997	0,573
3040105	Gluggagrindur Fura	68,6	m	252.806	0,530
3302202	Vatnsrör, svart 15 mm (1/2 )	83,8	m	250.323	0,525
3317120	Blöndunartæki fyrir sturtur	2	stk	249.975	0,524
1200100	Útseld mælieining múrara, múrverk 100% VSK	1396,7	mæliein	246.745	0,518
3042020	Gluggalamir f/gluggagrindur Ísl hornalamir	32,7	par	245.528	0,515
3075214	Einangrunarplast 16 - 18 kg/m <sup>3</sup> , þykkt 100mm	116,8	m <sup>2</sup>	227.059	0,476
1200053	Útseld mæliein rif og hreinsun móta 100% VSK	188	mæliein	208.377	0,437
3405001	Eldavél skv sérstakri athugun	2	stk	199.220	0,418
3600001	Innimálning plastmálning	151,8	ltr	196.196	0,412
3050036	Innihurðaspjöld m. úrtaki. Spónl. Beyki B=800mm	10	stk	187.137	0,393
3040145	Glerlistar Fura 20 x 30mm	137,3	m	175.864	0,369
1200200	Útseld mælieining pípulagningamanna 100% VSK	111	mæliein	171.930	0,361
1200052	Útseld mæliein húsasm, handlang 100% VSK	153,8	mæliein	170.490	0,358
3080621	Mótavír, venjulegur 4mm	568,4	kg	165.859	0,348
2800701	Verkfærageymsla 15 m <sup>2</sup>	584,7	m <sup>2</sup> xmann	164.944	0,346
3050041	Innihurðir Karmur Spónlagður 95 mm	10	sett	162.750	0,341
3040130	Gluggapóstar ÍST - 20, 68 × 105mm	68,6	m	148.361	0,311
1100402	Útseld vinna rafvirkja með 40% VSK	39	klst	142.542	0,299
3230901	Gólfflísar leirflísar 10x20cm	166	m <sup>2</sup>	139.567	0,293
1200063	Útseld mælieining húsasmiða, rif og hreinsun móta	236,4	mæliein	129.735	0,272
3042005	Gluggalamir messing, 4 gluggahorn	65	sett	129.163	0,271
3508110	Fischbach D 270/E60-4	0,5	stk	124.737	0,262
3315310	Ólitað baðkar úr stáli, ca 730x1700mm	1	stk	123.484	0,259
2100600	Bröyt gröfur X-2	9,3	klst	109.349	0,229
3302610	Hitapólin plaströr, 20mm	184,9	m	108.676	0,228
3305202	Þrýstijafnari Dannfoss AVD - 25	1	stk	104.487	0,219
3315010	Ólitað vatnssalerni með kassa og setu	2	stk	103.188	0,216
1100160	Útseld vinna verkamanna með 40% VSK	105,7	klst	101.968	0,214
1100151	Útseld vinna verkamanna með VSK	44	klst	101.110	0,212
1100161	Útseld vinna verkamanna með 40% VSK	152,5	klst	99.246	0,208
3600045	Útimálning 4 ltr/dós	46,3	ltr	97.810	0,205
1100452	Útseld vinna blikksmiða með 40% VSK	16,6	klst	95.271	0,200
3006030	Húspurrur timbur Fura 50 × 100mm	150,5	m	93.726	0,197
3300001	PVC Skolprör Þvermál 100mm	64	m	92.256	0,194
3050049	Sóplistar Harðviður 0,6-1 m 14 × 18 mm	38,8	stk	86.021	0,180
3600500	Fúavari Solignum Architectural	21,2	ltr	85.969	0,180
3050066	Karmlistar úr furu 6,5cm breiðir	11	m	85.932	0,180
3500020	Ryðfríar stálplötur, P=0,5 - 2,0	36,5	kg	83.590	0,175
3080125	Saumur, svartur m/haus, 2 1/2	527,8	kg	83.261	0,175
3008040	Smiðaviður Þurrkaður Oregon Pine	144,5	fet <sup>3</sup>	82.038	0,172
1100202	Útseld vinna húsasmiða með VSK	123,7	klst	79.832	0,167
3210024	Kambstál KS-40, suðuhæft, 12mm	922,7	kg	79.091	0,166
3082450	Gluggakítur í 0,33ltr túpum	16,8	túpa	76.160	0,160

Nr.	Frumþáttur	Stuðlað		Verð (kr.)	Hlutfall af heild (%)
		Magn	Eining		
3075110	Steinull þykkt 50mm 33kg/m <sup>3</sup>	270,7	m <sup>2</sup>	74.981	0,157
3005010	Byggingatimbur Fura 25 × 100mm	305,5	m	74.280	0,156
2300301	Fólksbifreiðar, atv hús	0,2	heild	73.463	0,154
3077502	Parkett undirlegg, svampur 3mm	150,9	m <sup>2</sup>	70.539	0,148
3300296	Steyptur brunnur, þverm. 100cm, dýpt 22 m m/loki	2	stk	69.532	0,146
3230900	Veggflísar, 10x20 og 15x20cm, sléttar	128,9	m <sup>2</sup>	67.028	0,141
3200112	Pússningasandur, verð á bygg stað	301,4	tunna	63.796	0,134
3206111	Steinsteyptar hellur stærð 40×20×5cm	105	stk	61.740	0,130
3400381	Lausataugar 3 × 1,5 q	194,9	m	59.893	0,126
3080252	Tréskrúfur Kopar 4 × 40mm	961	stk	59.325	0,124
3400210	Rofa- og tengladósir í múr 1-3st	194,9	stk	58.912	0,124
3315508	Eldhúsvaskur úr stáli, tvöfaldur	1	stk	57.600	0,121
3082503	Glerisetningarlistar 5 × 10mm úr gúmmí	274,6	m	54.358	0,114
2000010	Ýta D7E48A, 160 hö	2,3	klst	53.800	0,113
3425010	Dyrasími Útstöð fyrir(10 íb)	1	stk	53.482	0,112
2300201	Sendibílar dagtaxti, atv hús	0,2	heild	51.205	0,107
3015106	Rakapólnar spónaplötur Þykkt 12mm	135,3	m <sup>2</sup>	45.097	0,095
2400101	Vibrokefli (dregid) 580 kg	10,3	klst	44.602	0,094
3420015	Magnari fyrir sjónvarp	1	stk	44.146	0,093
3302712	Gólfniðurfall 6 Bollavatnslás álsteypa	2	stk	40.944	0,086
3302710	Gólfniðurfall með vatnslás og rist 50mm	3	stk	40.062	0,084
3317115	Blöndunartæki fyrir baðkór	1	stk	39.995	0,084
3215005	Múrhúðunarnet, hæsanet í heilum rúllum	140,2	m <sup>2</sup>	39.805	0,083
3200240	Uppfylling, hraun, á ábyggingastað	218,3	tunna	37.742	0,079
3600311	Epoxy gólfakki	8,7	ltr	37.718	0,079
3400351	Strengur 3 × 1,5q	194,9	m	37.518	0,079
3080631	Girði 25mm	20,6	kg	36.058	0,076
3080330	Múrboltar, 10 × 165 mm, galv	143,3	stk	33.959	0,071
3210012	Slétt stál ST-37, 10mm	806,7	kg	33.948	0,071
3317110	Blöndunartæki fyrir handlaugar	2	stk	33.328	0,070
3302203	Vatnsrör, svart 20mm (3/4)	48,7	m	30.322	0,064
3425015	Dyrasími innistöð, algeng gerð	1	stk	29.995	0,063
3008022	Smiðaviður þurrkaður Oregon Pine 75 x 150mm	2,2	m	29.938	0,063
3317125	Blöndunartæki fyrir eldhúsvask	1	stk	29.495	0,062
3300030	PVC Greinar 100/100mm, 45gráður	19,2	stk	29.491	0,062
3080324	Múrboltar Jafnbola Galv með ró 10 × 110mm	53,1	stk	29.155	0,061
3082530	Gluggaþéttilisti, Slottlisti 14 mm typ L	89,9	m	28.566	0,060
3077106	Byggingaplast þ=0,20mm 2 × 50m	194,9	m <sup>2</sup>	28.514	0,060
3302204	Vatnsrör, svart 25 mm (1 )	20	m	27.588	0,058
3600301	Gólfmálning	17,6	ltr	25.486	0,053
3400508	Tenglar 16 A 3f utaná l	7,8	stk	25.049	0,053
3315210	Ólituð handlaug ca 600 × 450mm	2	stk	23.461	0,049
3420005	Mastur fyrir loftnet	1	stk	21.502	0,045
3420010	Sjónvarpsgreiða 6 element	1	stk	20.992	0,044
3050045	Þröskuldar f innihurðir HarðviðurLakkaður	10	stk	19.739	0,041
3300002	PVC Skolprör Þvermál 150mm	10	m	17.160	0,036
3305003	Renniloki 25 mm (1)	4	stk	15.488	0,032

Nr.	Frumþáttur	Stuðlað Magn	Eining	Verð (kr.)	Hlutfall af heild (%)
3300070	Þéttihringir fyrir PVC rör, 100mm	64	stk	14.208	0,030
3315330	Botnstykki í baðker, með lyftitappa	1	stk	13.809	0,029
3305401	Hita og þrýstímælir, 6kg 120 C	4	stk	13.046	0,027
3300020	PVC Beygjur 100mm, 45gráður	19,2	stk	11.088	0,023
3305252	Segulloki, Dannfoss EVSI - 10 (1/2 )	1	stk	10.769	0,023
3305081	Slöngukrani króm 1/2	3,9	stk	9.182	0,019
3400431	Sjálfvör 3 × 16 A	3,9	stk	8.674	0,018
3600401	Kjarnalakk	0,6	ltr	8.672	0,018
3300032	PVC Greinar 150/150 mm, 45gráður	3	stk	7.722	0,016
3400630	Töflukassi með öllu (einbýlishús)	0,1	stk	7.378	0,015
3305002	Renniloki 20 mm (3/4)	3,9	stk	7.141	0,015
3305048	Einstreymisloki 25 mm (1)	2	stk	7.027	0,015
3400412	Lekastraumsrofar 4 × 100 A	0,2	stk	6.800	0,014
3521310	VinkilÁl, 70×70×7mm	0,6	kg	6.631	0,014
3425005	Afriðill f/dyrasíma	1	stk	6.291	0,013
3520475	Vinkiljárn Jafnarma 50x50x5, sandblásið og grun	1	m	6.144	0,013
3400312	Rafmagnsvír 40q	1	m	5.970	0,013
3200115	Sandur þveginn	44	tunna	5.878	0,012
3425020	Bjölluhnappur	1	stk	5.391	0,011
3080126	Saumur, svartur m/haus, 3	13,1	kg	4.794	0,010
3040146	Glerlistar Fura 17 × 17mm	2,2	m	4.145	0,009
3500004	Galvaniseraðar blikkplötur þ=0,6 mm	5,2	kg	3.815	0,008
3300022	PVC Beygjur 150mm, 45gráður	3	stk	3.534	0,007
3300118	PEH Rör 50mm	10	m	3.069	0,006
3420001	Loftnetsstrengur	1	m	2.880	0,006
3302212	Hné, svart 20mm (3/4)	19,5	stk	2.865	0,006
3420020	Loftnetstenglar án loks	1	stk	2.764	0,006
3005029	Byggingatimbur, þakviður 50 × 100	194,9	m	2.682	0,006
3300072	Þéttihringir fyrir PVC rör, 150mm	10	stk	2.470	0,005
3600035	Hraunmálning útimálning	1,1	ltr	2.098	0,004
3200110	Pússningasandur	6,3	tunna	1.783	0,004
3205210	Loftblendi, 3,8 lítrar í brúsa	0,8	brúsi	1.707	0,004
3400320	Rafmagnsvír 2 × 0,6 q	1	m	1.700	0,004
3080250	Tréskrúfur Kopar 4 × 30mm	20	stk	1.680	0,004
3082501	Glerísetningarlistar 3 × 9m, úr gúmmi	4	m	1.344	0,003
3215040	Réttskeiðar, fura 1/3 × 3	5,3	m	977	0,002
3080239	Tréskrúfur Stál, flatur undirs haus 6 × 100mm	80	stk	682	0,001
3080236	Tréskrúfur Stál, flatur undirs haus 6 × 70mm	8,8	stk	350	0,001

\*Fjármagnskostnaður er ekki tekinn með í þessum samanburði.

## 4 Vélmát

Matsaðferð vélmats er kostnaðarmát 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.

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

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

Árlega er endurstofnverð á vélmátshúsum endurreiknað. Einingaverði hvers byggingarhluta er þá breytt eins og það hefur breyst í því húsi sem lagt er til grundvallar. Endurstofnverðið er því endurreiknað árlega frá grunni, en framreiknað milli mánaða með byggingarvísitölu Hagstofunnar.

### 4.1 Fjölbýlishúsamódel

Viðmiðunarfjölbýlishúsið er eitt endastigahús af þremur í fjögurra hæða íbúðablokk. Í stigahúsi þessu eru 10 íbúðir: þrjár 2ja herbergja, þrjár 3ja herbergja og fjórar 4ra herbergja. Flatarmál hússins er 950,6 m<sup>2</sup> og rúmmálið 2.829 m<sup>3</sup>. Bifreiðageymslur fylgja ekki húsinu. Lýsing á frágangi fjölbýlishússins er upprunin frá Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins frá 1977, en hefur verið uppfærð með tilliti til nýrra byggingaraðferða. Byggingarkostnaðarmatið skiptist í eftirfarandi byggingarhluta og miðast einingaverð við verðlag í janúar 2014.



#### 4.1.1 Undirbygging

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

*Gröftur og fyllingar* Grafíð er fyrir undirstöðum hússins niður á mól eða klöpp, minnst 50 cm niður fyrir yfirborð gólfplötu. Fyllt er inn í grunn með frostþolinni og þjappaðri mól í 30 cm lögum og þjappað vandlega. Meðfram og yfir jarðvatnslögnum er fyllt með harpaðri mól, en umhverfis lokaðar holræsapípur er minnst 20 cm sandfylling. Að öðru leyti er fyllt að sökklum og kjallaraveggjum með grús.

*Sökklar* Sökkulveggir og botnplata eru steipt úr C25. Platan er ójárnbent og í veggjum eru aðeins samfelld langjárn efst og neðst (Ks 40), auk tengijárna. Öll mótavinna er hefðbundin (byggingartimbur og mótavír). Undir gólfplötu er lagður 0,2 mm plastdúkur og á hann 50 mm einangrunarplast (22 kg/m<sup>3</sup>).

*Lagnir í grunn* Allar frárennislagnir eru PVC plastpípur. Brunnar (2 stk) eru úr forsteiptum hringjum og keilum, með steiptum lokum. Frárennislíkerfið er tvöfalt. Annars vegar er pökkuð holræsalögn, og hins vegar hálfpökkuð regnvatns- og jarðvatnslögn. Vatnslögn er úr plasti (PEH).

Magn er fermetrar stærstu hæðar.

Verð á fermetra stærstu hæðar: 41.362 kr/m<sup>2</sup>.

#### 4.1.2 Yfirbygging

##### Útveggir

Í þessum lið er kostnaður við gerð útveggja, reiknaður frá botnplötu upp að þaki. Ennfremur nær þessi liður til allrar vinnu og efnis við einangrun útveggja frá botnplötu að þaki.

Útveggir eru steiptir úr C25 og bentir með tvöfaldri grind Ks 40. Mót eru stálmót. Þykkt útveggja er 20 cm og þeir eru einangraðir með 75 mm frauðplasti (16 - 18 kg/m<sup>3</sup>).

Magn er heildarflatarmál útveggja (með gluggum og hurðum), meðalummál × meðalhæð.

Verð á fermetra útveggja: 13.195 kr/m<sup>2</sup>.

##### Innveggir

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

Verð á fermetra heildargólfplatar: 8.575 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 5.067 kr/m<sup>2</sup>.

### **Gólfplötur**

Þessi liður nær til alls kostnaðar við gerð gólfplatna og svalagólfa, sem eru fyrir ofan botnplötu, þar með talinn uppsláttur, niðurrif, hreinsun, járnalögn og steypuvinna. Steypu- og stálgæði eru þau sömu og í útveggjum.

Magntala er heildarflatarmál hæða og svala að frádreginni neðstu hæð.

Verð á fermetra gólfa og svala: 10.766 kr/m<sup>2</sup>.

### **Stigar**

Í þessum lið er talinn kostnaður við gerð stiga og stigapalla, þ.e. uppsláttur, niðurrif, hreinsun, járnalögn og steypuvinna. Steypu- og stálgæði eru þau sömu og í útveggjum.

Magn er fjöldi hæða (með kjallara) mínus einn.

Verð á hvern stiga milli hæða: 350.700 kr/stk.

### **Þak**

Þessi liður nær til kostnaðar við gerð þaks með þakrennum, niðurföllum, steyptri loftplötu, smíði gaffveggja og smíði veggja ofan efstu plötu. Öll einangrun í þakrými telst til þessa liðar þ.e.a.s. rakavörn, vindvörn o.fl. Í þessum lið er einnig allur frágangur þaks.

Þak er risþak úr timbri ofan á steyptri plötu. Sperrur þakviða eru 50×125 mm og millibil c/c 82 cm. Sperrur eru steyptar fastar í útvegg og festar niður með lykkjum, sem ná 50 cm ofan í steypuna. Þeir hlutar sperra, sem steypst er að, eru fúavarðar. Í stólum undir sperrum er 50×100 mm, sem laskast við sperrur og neglast í reimar. Í þakklæðningu eru notuð furuborð 25×150 mm. Hvert borð er neglt í hverja sperru með 3 stk. galv. nöglum. Þak er þéttklætt. Reimar eru járnaðar niður í plötu með 8 mm sléttu stáli (St 37). Þakjárn BWG-24 málað.

Magn er flatarmál stærstu hæðar × 1,05.

Verð á fermetra þaks: 38.656 kr/m<sup>2</sup>.

### **Gluggar**

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

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

Verð á fermetra sameignargólfa: 23.542 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignargólfa: 9.817 kr/m<sup>2</sup>.

## Útihurðir

Hér er talinn allur kostnaður við smíði og ísetningu útihurða, ásamt einangrun og klæðningu á útihurðaeiningum og allir fylgihlutir. Inngangshurðir eru úr Oregon pine settar í eftirá. Svalahurðir eru einnig úr Oregon pine með gleri. Svalahurðir koma í furukarma sem tilheyra gluggum. Á hverri svalahurð eru 3 stk. koparlamir á kúlulegum. Einnig kemur skrá á svalahurð, sem lokar hurð að ofan og neðan. Á hverri útihurð eru 4 stk. 6" koparlamir með kúlulegum. Útihurðir eru ekki málaðar, heldur litaðar með fúavarnarefni.

Verð á hverja útihurð: 275.371 kr/stk.

## Bílskúrshurðir

Þessi byggingarhluti er ekki í viðmiðunarhúsinu en er samt mögulegur við matsgerð. Hurð úr furupanil, fúavörð og lituð. Hurðin er einangruð og bakhliðin er krossviðarklædd. Bílskúrshurðarjárn eru af vandaðri tegund. Húnn og skrá eru á hurðinni.

Magntala er fjöldi skúra.

Efnisliðir eru 68%.

Líftími er áætlaður 30 ár.

Verð á hvern skúr: 528.467 kr/stk.

### 4.1.3 Frágangur ytri byggingar

#### Frágangur veggja úti

Allur kostnaður við frágang á útiveggjum, þ.e. múrverk og málning, er færður undir þennan lið. Utanhúss eru steyptir fletir múrhúðaðir. Síðan eru fletirnir málaðir þrjár yfirferðir.

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

Verð á fermetra útveggja: 4.753 kr/m<sup>2</sup>.

#### Frágangur veggja inni

Þessum lið tilheyrir allur kostnaður við fullnaðarfrágang veggja innanhúss, þ.e. múrhúðun á einangrun, múrhúðunarnet, múrhúðun hlaðinna veggja, málun og uppsetning flísa. Allir steyptir veggir innanhúss eru múrhúðaðir og málaðir. Veggir á baði og milli skápa í eldhúsi eru flísalagðir með keramik veggflísum 15×15 cm. Trégrindarveggir eru klæddir með gipsplötum og málaðir.

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 13.783 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignargólfplatar: 23.575 kr/m<sup>2</sup>.

#### Frágangur gólfa

Í liðnum fellst allur kostnaður við fullnaðarfrágang gólfa, þar með talinn kostnaður við hreinsun, ilögn, málun, dúka- og teppalögn. Lagt er 4 cm ílag af múrblöndu í öll gólf. Lineoleum (B-þykkt) gólfdukur er á flestum herbergjum hvernar íbúðar. Í eldhúsum, þvottahúsum og

böðum er gert ráð fyrir plastdúk (vinyl). Beykilistar eru notaðir þar sem linoleum er á gólfum, en plastlistar þar sem um vinylgólfdukk er að ræða. Á stofum eru ullarteppi og er miðað við notkun undirleggs. Venjulegt (ekki vatnshelt) lím er notað við límingu plastdúks. Plastgólflistar eru 5 cm breiðir. Gólflistar eru límdir með jötungripi. Blettaspartlað er undir linoleum og plastdúk. Gólf í sameign eru hreinsuð, grunnuð og máluð eina yfirferð.

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 8.153 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignargólfplatar: 21.068 kr/m<sup>2</sup>.

### **Frágangur stiga og stigapalla**

Liðurinn nær til alls kostnaðar við fullnaðarfrágang stiga og stigapalla, þ.e. alls frágangs á uppstigi, framstigi, köntum og handriði. Á stiga og stigapalla er lagt 4 cm ílag af múr. Fletirnir eru síðan lagðir nylonteppum, sem eru límd. Notuð er meðalvara á milli ofinna teppa og filtteppa. Handrið er úr járn, en handriðalisti úr plasti. Múrhúðað er og málað neðan á stigabök og stigapalla.

Magn er fjöldi hæða (með kjallara) mínus einn.

Verð á stiga milli hæða: 835.963 kr/stk.

### **Frágangur lofta**

Þessi liður spannar allan kostnað við frágang lofta í byggingunni, þ.e. kostnað við múrverk og málun. Öll loft eru röppuð, slétt húðuð og fín húðuð. Loftin eru grunnuð og tvímáluð með plastmálningu.

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 8.035 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignargólfplatar: 8.214 kr/m<sup>2</sup>.

## **4.1.4 Innréttingar**

### **Fastar innréttingar**

Þessum lið tilheyrir allur kostnaður við innréttingar í húsið, þ.e. við fataskápa, eldhúsinnréttingu, innréttingu í þvottahúsi, geymslu o.fl. Eldhúsinnréttingar eru staðlaðar innréttingar með rammahurðum úr eik. Borðplötur eru plastlagðar. Fataskápar eru staðlaðir spónalagðir skápar með beyki- og eikarspón. Sömu kröfur gilda um frágang fataskápa og um eldhúsinnréttingu.

Verð á lengdarmetra innréttinga í sameign: 112.171 kr/lm.

Verð á lengdarmetra innréttinga í séreign: 133.272 kr/lm.

### **Innihurðir**

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

Verð á hverja innihurð í sameign: 74.108 kr/stk.

Verð á hverja innihurð í séreign: 115.847 kr/stk.

## Sérstigir

Léttir einfaldir stigar milli hæða.

Verð á hvern sérstiga: 889.294 kr/stk.

## Gufubað

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

Verð á hvert gufubað: 664.761 kr/stk.

## Arinn

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

Verð á hvern arinn : 529.153 kr/stk.

## Lyfta

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

Verð lyftu fyrir hverja hæð: 3.245.711 kr/hæð.

### 4.1.5 Útbúnaður

#### Hreinlætisbúnaður

Undir þennan lið falla öll útgjöld við hreinlætistæki í húsinu, þ.e. baðker, handlaugar, salerni og fylgihlutir þeirra. Handlaugar og vatnssalerni eru úr hvítu, brenndu postulíni. Salerni eru með lágskolandi skolkössum með setum úr harðplasti. Festingar fyrir handlaugar eru krómaðir vinklar úr smíðajárni. Vatnslásar handlauga eru með innbyggðu botnloki. Baðkór eru úr stáli, hvítemaleruðu. Stærð er ca.  $70 \times 168$  cm. Baðkór eru innmúruð og standa á fótum. Botnstykki baðkars eru með lyftitappa. Eldhúsvaskar eru einfaldir með áföstu stálbörði. Vaskar eru úr ryðfríu stáli. Skolvaskar í þvottahúsum eru úr plasti með botnventli, tappa og keðju. Öll tilheyrandi blöndunartæki eru algeng gerð.

Verð á hverja aftöppunareiningu: 42.446 kr/einingu.

#### Frárennislagnir

Hér er talinn allur kostnaður við lögna á frárennislakerfi hússins frá botnplötu að tækjum. Allar frárennislagnir ofan botnplötu eru úr plasti, polypropylene, með gúmmíþéttingum.

Magn er rúmmetrar húss.

Verð á hvern rúmmetra: 196 kr/ $\text{m}^3$ .

## Neysluvatnslagnir

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

Magn er rúmmetrar húss.

Verð á hvern rúmmetra: 587 kr/m<sup>3</sup>.

## Hitalagnir

Til þessa liðar telst allur kostnaður við hitaveitulagnir frá stofnhana til og með frárennslis-pípu. Til upphitunar er notað heitt vatn frá Orkuveitu Reykjavíkur. Hitagjafar eru venjulegir stálofnar, sem tengdir eru með tveggjarörakerfi. Leiðslur eru úr svörtum stálpípum, einangraðar með glerullarhólkum. Ofnkranar eru með sjálfvirkri hitastýringu.

Verð á fermetra heildargólfplatar: 2.649 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 3.462 kr/m<sup>2</sup>.

## Raflagnir

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

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 9.262 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 7.925 kr/m<sup>2</sup>.

## Sérstakur búnaður

Til þessa liðar telst allur kostnaður við símalögn, loftnet og magnara, loftræstikerfi og sorprennu. Loftnetskerfi fyrir sjónvarp er í húsinu, með einum tengli í hverri íbúð. Þá er einnig dyrasímakerfi með talfæri í hverri íbúð og rafskrá í útihurð. Einnig er bjöllumakerfi í hverri íbúð með bjölluhnappi í stigagangi. Lögð er pípulögn fyrir síma. Ein sorprennu með sorplúgu á hverri hæð er í stigaganginum.

Verð á hverja íbúð (sameign): 66.221 kr/íbúð.

Verð á hverja íbúð (séreign): 20.912 kr/íbúð.

### 4.1.6 Ytri frágangur

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

#### 4.1.7 Ýmiss kostnaður

Til þessa liðar er skráður allur kostnaður sem ekki er hægt að telja beint til liðanna hér að framan. Opinberum gjöldum er sleppt. Innifalið í þessum lið eru: Vinna við verkstjórn (1.800 klst.), vinna verkamanna (473 klst.) og vinna húsasmiða (293 mæliein), akstur sendibíla, akstur fólksbifreiða, vinnuskúr (30 m<sup>2</sup>), verkfærageymsla (15 m<sup>2</sup>), verkfæri skv. sérstakri at-hugun, byggingarplast (380 m<sup>2</sup>), rafmagn til húsa í byggingu (10.200 kWh), heitt vatn frá Orkuveitu Reykjavíkur (4.500 m<sup>3</sup>), teikningar og opinber gjöld skv. sérstökum útreikningi (gatnagerðargjald, byggingarleyfisgjald, skipulagsgjald, heimæðargjald hitaveitu, heimtaugar-gjald rafmagns, iðgjald af brunatryggingu húss í smíðum og gjald fyrir vatns- og skolplögn að lóð).

Magn er heildarrúmmetrar húss.

Verð á hvern rúmmetra: 10.282 kr/m<sup>3</sup>.

#### 4.1.8 Fjármagnskostnaður

Ofan á alla ofangreinda liði er lagt fast álag 6,0% til að mæta fjármagnskostnaði. Innifalið í því eru vextir á byggingartíma, vextir vegna skammtímafjármögnunar og öflun veðleyfa.

#### 4.1.9 Viðmiðunarlíkan fyrir fjölbýlishús í vélmati

Í 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 2013 og hversu mikil breyting hefur orðið. Fjármagnskostnaður er ekki tekinn með í töflunni.

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

Byggingarhluti	Heild 2013 (kr.)	Efni 2013 (kr.)	Heild 2014 (kr.)	Efni 2014 (kr.)	Hækkun heild (%)
<b>Undirbygging</b>	9.898.349	4.511.390	9.699.362	4.403.530	-2,0
<b>Yfirbygging</b>					
Útveggir	9.972.492	5.302.040	10.049.647	5.248.674	0,8
Innveggir	11.783.798	6.108.860	11.987.181	6.112.630	1,7
Gólfplötur	8.135.069	4.425.730	8.174.968	4.364.426	0,5
Stigar	963.746	372.620	1.052.100	404.726	9,2
Þak	9.321.063	5.713.402	9.687.106	5.927.539	3,9
Gluggar	11.718.683	6.806.883	11.988.068	6.807.140	2,3
Útihurðir	3.100.734	1.434.119	3.304.452	1.546.255	6,6
Bílskúrshurðir*	3.069.056	2.075.457	3.170.802	2.122.551	3,3
<b>Frágangur ytri byggingar</b>					
Frágangur veggja úti	3.432.689	1.100.762	3.620.220	1.162.520	5,5
Frágangur veggja inni	19.744.477	8.035.395	20.515.557	8.175.737	3,9
Frágangur gólfa	17.024.889	12.128.088	17.528.102	12.364.092	3,0
Frágangur stiga	2.400.976	858.141	2.507.888	880.748	4,5
Frágangur lofta	9.014.108	6.018.718	7.773.827	4.616.720	-13,8
<b>Innréttingar</b>					
Fastar innréttingar	14.184.895	12.550.777	14.021.351	12.294.567	-1,2
Innihurðir	6.825.315	5.491.710	7.904.859	6.498.260	15,8
Sérstigar*	765.586	456.705	889.294	563.541	16,2
Gufubað*	672.167	582.021	664.761	569.681	-1,1
Arinn*	484.836	188.545	529.153	221.170	9,1
Lyfta*	12.828.738	11.499.123	12.982.845	11.637.258	1,2
<b>Útbúnaður</b>					
Hreinlætisbúnaður	5.863.654	5.387.671	5.433.032	4.930.697	-7,3
Frárennslislagnir	539.852	266.400	554.991	266.400	2,8
Neysluvatnslagnir	1.569.536	984.484	1.662.022	1.044.579	5,9
Hitalagnir	5.306.315	4.005.097	5.138.779	3.765.521	-3,2
Raflagnir	7.723.464	3.258.505	7.792.124	3.287.650	0,9
Sérstakur búnaður	863.060	643.366	871.323	649.526	1,0
<b>Ýmiss kostnaður</b>	2.955.6891	7.213.139	29.087.907	7.605.719	-1,6
<b>Samtals:</b>	<b>188.944.056</b>		<b>190.354.866</b>		<b>0,1</b>

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

## 4.2 Einbýlishúsamódel

Viðmiðunareinbýlishúsið er á einni hæð. Íbúðin er fjögur svefnherbergi. Tvær samlægar stofur, sjónvarpsherbergi, eldhús og bað, anddyri og forstofa. Flatarmál íbúðar er 202 m<sup>2</sup>. Heildarúmmál er 617 m<sup>3</sup>. Lóðin er 840 m<sup>2</sup> með sólgarði mót suðri. Lýsing á frágangi einbýlishússins er upprunin frá Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins frá 1983, en hefur verið uppfærð með



tilliti til nýrra byggingaraðferða. Byggingarkostnaðarmatið skiptist í eftirfarandi byggingarhluta og miðast einingaverð við verðlag í janúar 2014.

#### **4.2.1 Undirbygging**

Kostnaður við gröft, fyllingu, sökkla, botnplötu og lagnir í grunni, þ.m.t. regnvatnslagnir. Verð á fermetra stærstu hæðar: 38.967 kr/m<sup>2</sup>.

#### **4.2.2 Yfirbygging**

##### **Útveggir**

Steyptur 18 cm C25 og einangraður með 75 mm plasteinangrun. Verð á fermetra útveggja: 12.538 kr/m<sup>2</sup>.

##### **Innveggir**

Steyptir, hlaðnir og timbur innveggir. Magn er heildargólfflatarmál fyrir sameign og flatarmál einstakra séreigna. Verð á fermetra húss: 11.667 kr/m<sup>2</sup>.

##### **Gólfplötur**

Þessi byggingarhluti er ekki í viðmiðunarhúsinu en er samt mögulegur við matsgerð. Steyptar berandi gólfplötur C25 (sbr. fjölb.), svalir meðtaldar. Magntala er heildarflatarmál hæða og svala, að frádraginni neðstu hæð. Verð á fermetra gólfa og svala - neðsta hæð: 10.766 kr/m<sup>2</sup>.

##### **Stigar**

Þessi byggingarhluti er ekki í viðmiðunarhúsinu en er samt mögulegur við matsgerð. Kostnaður við gerð steyptra stiga (sbr. fjölb.). Salarhæð er 2,7 m. Magn er fjöldi hæða (með kjallara) mínus einn. Verð á hvern stiga milli hæða 350.700 kr/stk.

##### **Þak**

Risþak úr timbri á steyptri loftplötu, en 1/3 er venjulegt sperruþak. Magn er flatarmál stærstu hæðar × 1,05. Verð á fermetra þaks: 32.856 kr/m<sup>2</sup>.

##### **Gluggar**

Furugluggar með tvöföldu verksmiðjugleri. Verð á fermetra sameignargólfplatar: 5.473 kr/m<sup>2</sup>. Verð á fermetra séreignagólfplatar: 13.105 kr/m<sup>2</sup>.

## Útihurðir

Allar hurðir úr Oregon pine, ein útihurð með hliðargluggum, ein panelhurð, ein svalahurð, tvær bílskúrshurðir og ein sorpgeymsluhurð.

Magn er fjöldi hurða.

Verð á hverja útihurð: 426.214 kr/stk.

## Bílskúrshurðir

Þessi byggingarhluti er ekki í viðmiðunarhúsinu en er samt mögulegur við matsgerð. Hurð úr furupanil, fúavörð og lituð. Hurðin er einangruð og bakhliðin er krossviðarklædd. Bílskúrshurðarjárn eru af vandaðri tegund. Húnn og skrá eru á hurðinni.

Magntala er fjöldi skúra.

Efnisliðir eru 68%.

Líftími er áætlaður 30 ár.

Verð á hvern skúr: 528.467 kr/stk.

### 4.2.3 Frágangur ytri byggingar

#### Frágangur veggja úti

Allir steypdir fletir eru múraðir og síðan grunnaðir. Því næst eru þeir málaðir með tveimur umferðum af hraunmálningu. Magn er fermetrar útveggja með gluggum og hurðum (ummál × meðalhæð).

Verð á fermetra útveggja: 5.034 kr/m<sup>2</sup>.

#### Frágangur veggja inni

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

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 8.553 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 24.185 kr/m<sup>2</sup>.

#### Frágangur gólfa

Lögð er 5 cm múrlögn í öll gólf. Vinyldúkur er á anddyri, baði, eldhúsi og barnaherbergi. Teppir eru á stofu, sjónvarps-, hjóna- og húsbóndaherbergi, sem og forstofu. Gólf í föndurherbergi, geymslu og bílskúr eru máluð. Verð á fermetra sameignargólfplatar: 3.273 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 13.984 kr/m<sup>2</sup>.

#### Frágangur stiga og stigapalla

Frágangur stiga (sbr. fjölb.).

Magn er fjöldi hæða (með kjallara) mínus einn.

Verð á hvern stiga milli hæða: 835.963 kr/stk.

## **Frágangur lofta**

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

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 6.824 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 8.650 kr/m<sup>2</sup>.

## **4.2.4 Innréttingar**

### **Fastar innréttingar**

Allar innréttingar eru keyptar tilbúnar. Allir sýnilegir fletir innréttinga eru spónlagðir. Eldhúsinnréttingar og fataskápar eru smíðuð í stöðluðum einingum.

Verð á lengdarmetra innréttinga í sameign: 42.730 kr/m.

Verð á lengdarmetra innréttinga í séreign: 145.871 kr/m.

### **Innihurðir**

Hurðir með eikarspæni.

Verð á hverja innihurð: 52.063 kr/stk.

### **Sérstigir**

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

Magn er fjöldi sérstiga.

Verð á hvern sérstiga: 889.294 kr/stk.

### **Gufubað**

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

Magn er fjöldi gufubaða.

Verð á hvert gufubað: 664.761 kr/stk.

### **Arinn**

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

Magn er fjöldi arna.

Verð á hvern arinn: 529.153 kr/stk.

### **Lyfta**

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

Magn er fjöldi hæða.

Verð lyftu fyrir hverja hæð: 3.245.711 kr/hæð.

#### 4.2.5 Útbúnaður

##### Hreinlætistæki

Hreinlætistæki og fylgihlutir þeirra, ásamt vinnu við tengingu.

Verð á hverja aftöppunareiningu: 38.933 kr/einingu.

##### Frárennislislagir

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

Magn er rúmmetrar húss.

Verð á hvern rúmmetra: 45 kr/m<sup>3</sup>.

##### Neysluvatnslagir

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

Magntala er rúmmetrar húss.

Verð á hvern rúmmetra: 346 kr/m<sup>3</sup>.

##### Hitalagir

Kostnaður við hitalagir, frá stofnhana til og með frárennislípípu.

Verð á fermetra heildargólfplatar: 884 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 7.957 kr/m<sup>2</sup>.

##### Raflagir

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

Verð á fermetra sameignargólfplatar: 6.347 kr/m<sup>2</sup>.

Verð á fermetra séreignagólfplatar: 8.979 kr/m<sup>2</sup>.

##### Sérstakur búnaður

Sjónvarpsloftnetskerfi og bjöllumkerfi.

Verð á hverja íbúð: 185.154 kr/íbúð.

#### 4.2.6 Ytri frágangur

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

#### 4.2.7 Ýmiss kostnaður

Allur kostnaður sem ekki er hægt að telja beint til liðanna hér að framan. Opinberum gjöldum er sleppt Innifalið í þessum lið er: Vinna verkstjóra (300 klst.), vinna verkamanna (206 klst.),

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

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

Magn er heildarrúmmetrar húss.

Verð á hvern rúmmetra: 12.432 kr/m<sup>3</sup>.

#### **4.2.8 Fjármagnskostnaður**

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

#### **4.2.9 Viðmiðunarlíkan fyrir einbýlishús í vélmati**

Í 12. töflu má sjá heildarkostnað byggingarhluta í viðmiðunarlíkani fyrir einbýlishús í vélmati. Hægt er að sjá bæði heildarkostnað byggingarhluta sem og efniskostnað hvers byggingarhluta. Einnig má sjá verðið eins og það var eftir endurmat 2013 og hversu mikil breyting hefur orðið. Fjármagnskostnaður er ekki tekin með í töflunni.

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

Byggingarhluti	Heild 2013 (kr.)	Efni 2013 (kr.)	Heild 2014 (kr.)	Efni 2014 (kr.)	Hækkun heild (%)
<b>Undirbygging</b>	8035969	3466416	7871251	3423550	-2,0
<b>Yfirbygging</b>					
Útveggir	2923863	1554520	2946484	1538874	0,8
Innveggir	1625826	771385	1656748	767127	1,9
Gólfplötur*	8135069	4425730	8174968	4364426	0,5
Stigar*	963746	372620	1052100	404726	9,2
Þak	6677552	4147979	6968729	4327710	4,4
Gluggar	2146162	1349716	2189336	1349250	2,0
Útihurðir	2679633	1594961	2770392	1648898	3,4
Bílskúrshurðir*	3069056	2075457	3170802	2122551	3,3
<b>Frágangur ytri byggingar</b>					
Frágangur veggja úti	1121733	359706	1183014	379888	5,5
Frágangur veggja inni	3869447	1582973	3947448	1563582	2,0
Frágangur gólfa	2202582	1201338	2182133	1126667	-0,9
Frágangur stiga	2400976	858141	2507888	880748	4,5
Frágangur lofta	1702630	1000671	1637712	897677	-3,8
<b>Innréttingar</b>					
Fastar innréttingar	2131638	1862959	2136495	1852787	0,2
Innihurðir	453586	369224	520632	431653	14,8
Sérstigar*	765586	456705	889294	563541	16,2
Gufubað*	672167	582021	664761	569681	-1,1
Arinn*	484836	188545	529153	221170	9,1
Lyfta*	12828738	11499123	12982845	11637258	1,2
<b>Útbúnaður</b>					
Hreinlætisútbúnaður	664406	604397	622923	559697	-6,2
Frárennslislagirnir	27205	13680	27954	13680	2,8
Neysluvatnslagnir	201575	114268	213383	121243	5,9
Hitalagnir	1851539	1428405	1785795	1339234	-3,6
Raflagnir	1641216	692424	1655806	698617	0,9
Sérstakur búnaður	183398	136714	185154	138023	1,0
<b>Ýmiss kostnaður</b>	7795469	2585788	7670328	2519793	-1,6
<b>Samtals:</b>	<b>47.935.429</b>		<b>48.171.717</b>		<b>0,5</b>

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

### 4.3 Bílskúramódel

Viðmiðunarbílskúrin er bílskúralengja með sex einingum. Flatarmál bifreiðargeymslu 126,8 m<sup>2</sup>. Heildarrúmmál er 380 m<sup>3</sup>. Byggingarkostnaðarmatið skiptist í eftirfarandi byggingarhluta og miðast einingaverð við verðlag í janúar 2014.

### 4.3.1 Undirbygging

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

Magntala er flatarmál grunnflatar.

Efnisliðir eru 39%.

Líftími er áætlaður 100 ár.

Verð á fermetra grunnflatar: 29.876 kr/m<sup>2</sup>.

### 4.3.2 Yfirbygging

#### Útveggir

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

Magntala er flatarmál útveggja.

Efnisliðir eru 53%.

Líftími er áætlaður 100 ár.

Verð á fermetra útveggja: 12.193 kr/m<sup>2</sup>

#### Innveggir

Milliveggir milli hverra tveggja bílskúra eru hlaðnir úr 7×50×50 cm gjall milliveggjaplötum.

Magntala er flatarmál grunnflatar.

Efnisliðir eru 62%.

Líftími er áætlaður 80 ár.

Verð á fermetra grunnflatar: 6.056 kr/m<sup>2</sup>.

#### Þak

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

Magntala er flatarmál grunnflatar.

Efnisliðir eru 55%.

Líftími er áætlaður 100 ár.

Verð á fermetra þaks: (Líkan 1) 12.288 kr/m<sup>2</sup>.

#### Gluggar

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

málaðir að innan, en fúavarnarefni borið á þá að utan.

Magntala er fjöldi skúra.

Efnisliðir eru 55%.

Líftími er áætlaður 30 ár.

Verð á hvern skúr: 109.286 kr/stk.

### **Bílskúrshurðir**

Hurð úr furupanil, fúavörð og lituð. Hurðin er einangruð og bakhliðin er krossviðarklædd. Bílskúrshurðarjárn eru af vandaðri tegund. Húnn og skrá eru á hurðinni.

Magntala er fjöldi skúra.

Efnisliðir eru 68%.

Líftími er áætlaður 30 ár.

Verð á hvern skúr (líkan 1): 528.467 kr/stk.

### **Gönguhurð**

Hurðin er klædd lóðréttum furupanil, að utan og innan. Panillinn er fúavarinn og litaður. Á hurðinni eru krómaðir húnar, stál á hurð og þröskuldi og venjuleg skrá. Plastþéttlistar eru á hurðinni.

Magntala er fjöldi skúra.

Efnisliðir eru 49%.

Líftími er áætlaður 30 ár.

Verð á hvern skúr (líkan 1): 252.045 kr/stk.

### **4.3.3 Frágangur ytri byggingar**

#### **Frágangur veggja og þaks úti**

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

Magntala er flatarmál útveggja.

Efnisliðir eru 32%.

Líftími er áætlaður 40 ár.

Verð á fermetra útveggjaflatar: 4.392 kr/m<sup>2</sup>.

#### **Frágangur veggja inni**

Veggir eru grófmúraðir, ferniseraðir og málaðir með tveimur umferðum af plastmálningu.

Magntala er flatarmál útveggja.

Efnisliðir eru 43%.

Líftími er áætlaður 80 ár.

Verð á fermetra útveggjaflatar: 13.246 kr/m<sup>2</sup>.



### **Frágangur gólfa**

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

Magntala er flatarmál grunnflatar.

Efnisliðir eru 56%.

Líftími er áætlaður 60 ár.

Verð á fermetra grunnflatar (líkan 1): 2.740 kr/m<sup>2</sup>.

### **Frágangur lofta**

Loft eru grófmúruð, ferniseruð og máluð með tveimur umferðum af plastmálningu.

Magntala er flatarmál grunnflatar.

Efnisliðir eru 45%.

Líftími er áætlaður 80 ár.

Verð á fermetra grunnflatar: 12.220 kr/m<sup>2</sup>.

### **4.3.4 Útbúnaður**

#### **Frárennislagnir**

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

Magn er fjöldi bílskúra.

Efnisliðir frárennislagna og neysluvatnslagna er 51%.

Verð frárennislagna og neysluvatnslagna á hvern skúr: 180.675 kr/stk.

#### **Hitalagnir**

Reiknað er með að hiti sé tekinn frá íbúðarhúsi. Ofnar eru frá Runtal og allar lagnir eru einangraðar með glerullarhólkum.

Magntala er flatarmál grunnflatar.

Efnisliðir eru 80%.

Líftími er áætlaður 50 ár.

Verð á fermetra grunnflatar: 6.668 kr/m<sup>2</sup>.

#### **Raflagnir**

Lagnir eru lagðar skv. rafmagnsteikningum.

Magntala er flatarmál grunnflatar.

Efnisliðir eru 57%.

Líftími er áætlaður 50 ár.

Verð á fermetra grunnflatar: 8.197 kr/m<sup>2</sup>.

### **Sjálfvirkur hurðaopnari**

Sjálfvirkur bílskúrshurðaopnari.

Magntala er fjöldi skúra.

Efnisliðir eru 66%.

Líftími er áætlaður 25 ár.

Verð á hvern skúr: 71.250 kr/stk.

### **4.3.5 Ýmiss kostnaður**

Teikningar og fleira.

Magntala er brúttóflatarmál.

Efnisliðir eru 49%.

Verð á hvern rúmmetra: 23.664 kr/m<sup>2</sup>.

### **4.3.6 Álag á vélmat bílskúra**

Ofan á alla ofangreinda liði er lagt fast álag 3,0% til að mæta fjármagnskostnaði. Innifalið í því eru vextir á byggingartíma, vextir vegna skammtímafjármögnunar og öflun veðleyfa.

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

Í 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 2013 og hversu mikil breyting hefur orðið. Fjármagnskostnaður er ekki tekinn með í töflunni.

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

Byggingarhluti	Heild	Efni	Heild	Efni	Hækkun
	2013	2013	2014	2014	heild
	(kr.)	(kr.)	(kr.)	(kr.)	(%)
<b>Undirbygging</b>	3.892.192	1.499.250	3.788.304	1.483.226	-2,7
<b>Yfirbygging</b>					
Útveggir	1.519.651	807.947	1.531.408	799.815	0,8
Innveggir	748.816	463.229	767.869	466.872	2,5
Þak	1.552.273	858.246	1.558.068	845.934	0,4
Gluggar	641.094	354.676	655.716	353.604	2,3
Útihurðir	1.413.814	687.314	1.512.270	745.820	7,0
Bílskúrshurðir	3.069.056	2.075.457	3.170.802	2.122.551	3,3
<b>Frágangur ytri byggingar</b>					
Frágangur veggja úti	523.088	167.739	551.665	177.150	5,5
Frágangur veggja inni	1.584.074	683.919	1.663.646	714.960	5,0
Frágangur gólfa	360.518	200.217	347.381	178.357	-3,6
Frágangur lofta	1.475.686	661.934	1.549.496	691.910	5,0
Frárennslislagir	1.135.476	762.981	1.084.051	702.198	-4,5
<b>Útbúnaður</b>					
Hitalagnir	880.889	700.726	845.460	655.323	-4,0
Raflagnir	1.030.228	434.650	1.039.387	438.538	0,9
Sjálfv. hurðaropnari	422.130	280.650	427.500	278.250	1,3
Ýmiss kostnaður	2.954.137	758.582	3.000.557	808.249	1,6
<b>Samtals:</b>	<b>23.203.122</b>		<b>23.493.580</b>		<b>1,3</b>

#### 4.4 Gæðastuðlun í vélmati

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

##### Þak (einbýli og fjölbýli)

- (0) 91% Þak án steyptrar plötu.
- (1) 100% Flatt steinsteypt þak, múrhúðað með pappalögn. Timburris og skúrþök klædd bárujárni. Þó að séu 1-2 verksmiðjuframleidd ofanljós koma þau í þennan kóta.
- (+) 125% Vandaðra efni í þakklæðningu og rennum t.d. formað stál.
- (2) 150% Þök klædd áli, með íburðarmiklum þakköntum (30 cm háum). Einnig álþök með sérsmíðuðum ofanljósum.
- (3) 209% Þök klædd eir. Einnig íhvolf valmaþök hærrí en u.þ.b. 1,8 m, klædd vönduðum pappa.

### **Þak (bílskúrar)**

- (-) 75% Létt timburþak án steyptra burðarbita, skúrþak.
- (0) 100% Þak sbr. 1 án steyptrar plötu.
- (1) 100% Flatt steinsteyppt þak, múrhúðað með pappalögn. Timburris og skúrþök klædd bárujárnri.
- (+) 125% Vandaðra efni í þakklæðningu og rennum t.d formað stál eða litað ál.
- (2) 200% Þak klætt eir. Einnig íhvolft valmapök hærrí en u.þ.b. 1,8 m, klædd vönduðum pappa.

### **Frágangur útveggja (einbýli, fjölbýli og bílskúrar)**

- (0) 0% Ófrágengnir steinsteypptir útveggir í því ástandi sem þeir koma beint undan steypumótum eða timburveggir vindvarðir án ytri klæðningar.
- (-) 60% Steinsteypptir veggir holufylltir, pokahúðaðir og málaðir. Timburveggir með þunnri klæðningu úr t.d. krossviði.
- (1) 100% Steinsteypptir útveggir múrhúðaðir og málaðir. Timburveggir klæddir tréklæðningu t.d. furupanil, máluðu bárujárnri eða lituðu stáli (0,5 mm).
- (+) 180% Vandaðir steinsteypptir útveggir t.d. íburðarmikil sérsníðuð mót. Steinsteypptir veggir múrklæddir án einangrunar. Múraðir veggir steindir með t.d. kvarsmulningi. Steinsteypptir útveggir klæddir að utan með timburgrind einangraðri með 50 mm steinull, klæddir tréklæðningu t.d. furupanil, máluðu bárujárnri eða litaðri stálklæðningu (0,5 mm). Timburveggir klæddir utan með plast-trefjaplötum (6 mm).
- (2) 300% Steinsteypptir veggir múrklæddir og einangraðir. Steinsteypptir útveggir, klæddir að utan með grind einangraðri með 75 mm steinull, klæddir utan með plasttrefjaplötum (6 mm), eða álplötum (2 mm). Timburveggir klæddir utan með álplötum eða álkassetum (2 mm).
- (3) 450% Steinsteypptir útveggir klæddir að utan, klæðningarkerfi úr járnri/áli, einangrun 100 mm steinull. Klæðning 6-8 mm plötur (Trespa, MEG, Glasal o.s.frv.), eða vönduð álkklæðning (2 mm) t.d. kassettur eða pönnur. Timburveggur með múrsteinsklæðningu.

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

- (-) 87% Furukarmar með einföldu eða tvöföldu „mixuðu“ gleri.
- (1) 100% Furukarmar með tvöföldu verksmiðjugleri.
- (+) 141% Harðviðar- og álkarmar, tvöfalt háeinangrandi gler eða jafngott.
- (2) 160% Furu- og harðviðarkarmar, tvö- og þrefalt háeinangrandi verksmiðjugler. Margpósta gluggar.
- (3) 190% Álguggar, tvö- og þrefalt háeinangrandi verksmiðjugler.

### Útihurðir (einbýli og fjölbýli)

- (0) 0% Hurðir af mjög óvandaðri gerð, t.d. úr „masonite“ í húsum yngri en 15 ára.
- (-) 81% Allar tegundir furuhurða málaðar eða fúavarðar.
- (1) 100% Inngangs- og svalahurðir úr „Oregon pine“. Gler í svalahurðum. Einnig harðviðarhurðir aðrar en fulningahurðir, með mjóum hliðarglugga.
- (+) 122% Inngangshurðir úr harðviði öðrum en „Oregon pine“, jafnvel með mörgum hliðargluggum með skrautgleri, látúni á hurð og þröskuldi. Svalahurðir, vandaðar úr harðviði.
- (2) 170% Vönduð harðviðarhurð með hliðargluggum, skrautgler.
- (3) 210% Harðviðarfulningahurð með hliðargluggum. Tvöfaldar álhurðir.

### Bílskúrðshurðir (aksturshurðir)

- (-) 67% Furuhurð óeinangruð, fúavarin eða máluð.
- (1) 100% Góður furupanell, spjöld báðu megin, einangrun og góð járn.
- (+) 130% Harðviður, „Oregon pine“. Einangrað og góð járn. Fellihurðir.
- (2) 216% Harðviður, „teak“ fulningar, einangrað og góð járn.
- (3) 240% Fellihurð ál/stál með gluggum. Breidd 4,0 - 4,5 m hæð að 3,0 m.

### Bílskúrðshurðir (gönguhurðir)

- (-) 79% Furuhurð óeinangruð, fúavarin eða máluð.
- (1) 100% Góður furupanell, spjöld báðu megin og einangrað.
- (+) 129% Harðviður, „Oregon pine“ og einangrað.
- (2) 200% Harðviður, „teak“ fulningar og einangrað.
- (3) 240% Vönduð harðviðarhurð og læsingar.

### Frágangur veggja inni (einbýli, fjölbýli og bílskúrar)

- (-) 86% Allir veggir málaðir.
- (0) 55% Veggir aðeins múrhúðaðir, yfirborðsmeðferð ólokið.
- (1) 100% Veggir múrhúðaðir og málaðir. Ekki er gerður greinarmunur á málningu og veggfóðri. Flísar á milli skápa í eldhúsi. Dúkur á baðveggjum, eða flísalagðir í kringum handlaug eða bað.
- (+) 156% Frágangur eins og í 1, nema böð flísalögð upp í loft með vönduðum postulínsflísum. Einstaka veggir klæddir furupanel, veggstriga eða spónlögðum viðarþiljum.
- (2) 175% Frágangur eins og í +, nema flísar eru keramik af vandaðri gerð, oft með upphleyptu mynstri. Veggir klæddir lökkuduðum harðviðarþiljum. Tvöfaldir gifsveggir á málmgrind ásamt einangrun, enn fremur mynsturmúraðir og hraunaðir veggir.
- (3) 200% Verulega íburðarmikill frágangur. Mjög vandaðar stórar keramikflísar, slípuð steinklæðning eða jafnvel marmari. Lakkaðar viðarþiljur með mjög vönduðum spæni kannski með listalögðum samskeytum, einnig gegnheilum harðviðarpanel, e.t.v. ásamt glersteinsveggjum eða veggjum klæddum með koparplötum.

### Frágangur gólfa (einbýli og fjölbýli)

- (0) 24% Engin klæðning á gólfum, nema málning. Athuga skal að þessi kóti á einnig við um gólfborðaklæðningu í timburhúsum.
- (-) 79% Nylonfiltteppi. Dúkur á öllum herbergjum og stofu, þvottahúsgólf málað.
- (1) 100% Ullarteppi blönduð, allar tegundir af parketi á stofum og svefnherbergjum. Plastdúkur á eldhúsi, baði og þvottahúsi.
- (+) 134% Þykk og þétt ofin ullarteppi á stofum og skála. Keramikflísar á baðherbergi og þvottahúsi. Annað eins og í 1.
- (2) 142% Þykk og þétt ofin ullarteppi á stofum. Keramikflísar á eldhúsi og baði. Parket eða teppi eins og í kóta 1 á svefnherbergjum.
- (3) 185% Vandað gegnheilt niðurlímt parket, steinflísar og marmari.

### Frágangur gólfa (bílskúrar)

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

### Frágangur stiga (einbýli og fjölbýli)

- (0) 46% Málaður steinn.
- (-) 90% Stigar og stigagangar lagðir linoleum dúk. Önnur gólf máluð.
- (1) 100% Á stigum og stigagangi álímd nylonteppi. Máluð gólf annarsstaðar.
- (+) 108% Teppi á stigum og stigagöngum. Önnur gólf máluð.

### Frágangur lofta (einbýli, fjölbýli og bílskúrar)

- (0) 67% Múrhúðun lokið. Ófrágengið að öðru leyti.
- (-) 95% Öll loft máluð.
- (1) 100% Múrhúðað og klætt máluðum plötum eða plasthúðuðum þiljum.
- (+) 167% Öll loft klædd lökkuðum viðarþiljum. Spónlagðar þiljur.
- (2) 175% Íburðarmikil loft, t.d. klædd valinni kvistalausri furu sem er sandblásin eða sýrubvegin. Falskir bitar skreyta loftin. Einnig loft klædd gegnheilum viði t.d. „Oregon pine“ eða öðrum harðviði. Vönduð furuklæðning, miklir skurðir.
- (3) 210% Vandaðar klæðningar, spónlagðar eða úr gegnheilum viði. Vönduð kerfisloft.

### Fastar innréttingar (einbýli og fjölbýli)

- (0) 10% Bráðabirgðainnréttingar
- (-) 93% Málaðar innréttingar gerðar úr ýmsum plötum s.s. „gaboni“, krossviði eða spónaplötum. Oft eru innréttingar sem hér er átt við með venjulegum yfirfelldum hurðum á hjörum. Innréttingar úr bæsuðum spónaplötum, hráum eða spónlögðum. Ef skápahurðir eru spónlagðar rennihurðir en engin sjáanlegur íburður að öðru leyti. Í eldhúsinnréttingum er venjuleg eldavel.
- (1) 100% Eldhúsinnréttingar og fataskápar smíðað úr spónaplötum, spónlagt með beyki- eða eikarspæni. Borðplötur á vinnuborðum plastlagðar. Innréttingar úr sprautulökkuðum „MDF“ plötum.
- (+) 131% Sérsmíðaðar innréttingar spónlagðar með harðviðarspæni. Allir skápar plastlagðir að innan. Innréttingar þar sem hurðir eru úr gegnheilum harðviði. Fulningar eða franskur stíll. Borðplötur plastlagðar eða úr límtré. Innréttingar þar sem mjög vönduð eldhústæki eru s.s. sjálfhreinsandi bakaraofn, tvöfaldur eldhúsvaskur.
- (2) 150% Sérsmíðaðar innréttingar, harðviðarfulningar og gler. Harðviðarбекkplata eða flísalögð.
- (3) 180% Vandaðar sérsmíðaðar harðviðarinnréttingar. Granítplata og límtré í eldhúsi. Granítplata á baði.

### **Innihurðir (einbýli og fjölbýli)**

- (0) 0% Engar innihurðir
- (-) 90% Innihurðir, málaðir „masonite-“ eða krossviðarflekar. Furukarmar.
- (1) 100% Allar hurðir spónlagðar og lakkaðar sléttar, nema harðviðarhurðir. Allar hurðir með álímdum listum til skrauts, málaðar og jafnframt veggfóðraðar á vandaðan hátt.
- (+) 120% Hurðir spónlagðar með harðviði. Fulningahurðir, hvort heldur er lökkuð fura eða hurðir sprautaðar með málningarlakki (litaðar). Oft eru hurðir í þessum flokki með íburðarmiklum dyraföldum. Einnig sléttar spónlagðar hurðir með vönduðum gegnheilum harðviðarlistum.
- (2) 160% Sléttar spónlagðar hurðir B30 og hljóðeinangrandi. Stál eldvarnarhurðir (grunnmálaðar).
- (3) 210% Vandaðar harðviðar fulningahurðir að hluta með gleri.

### **Hreinlætistæki (einbýli og fjölbýli)**

- (-) 93% Handlaugar og salernisskálar úr hvítu brenndu postulíni. Einfaldur sturtubotn. Blöndunartæki af ódýrari gerðinni.
- (1) 100% Handlaugar og salernisskálar úr hvítu brenndu postulíni. Baðker úr „hvítemaleruðu“ stáli. Venjulegir krómaðir kranar á handlaugum, og blöndunartæki krómuð venjuleg, með krönum og dreifara. Litlar litaðar handlaugar koma í þennan flokk. Blöndunartæki af venjulegri gerð.
- (+) 128% Salerni eru fest á vegg. Glæsilegar handlaugar, óvenjulegar að lögun úr vönduðu postulíni. Blöndunartæki eru innfeld í vegg. Ef um baðgryfjur er að ræða, þá koma þær í þennan flokk. Flísalögn er vönduð, sem sjá má á því að í botni eru sérstakar kverkfllísar, og sápuskálar í stíl við flísar.
- (2) 140% Handlaug og salernisskálar úr hvítu brenndu postulíni og handlaug á fæti. Baðker úr potti eða postulíni. Tvöfaldur eldhúsvaskur. Stálvaskur í þvottahúsi. Blöndunartæki af dýrari gerðinni.
- (3) 240% Stórt nuddbaðkar, vandaður sturtuklefi með glerhurðum og sjálfvirk hitastýrð blöndunartæki



### Raflagnir (einbýli og fjölbýli)

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

## 5 Handmat

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

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

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

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

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

## 6 Niðurstöður

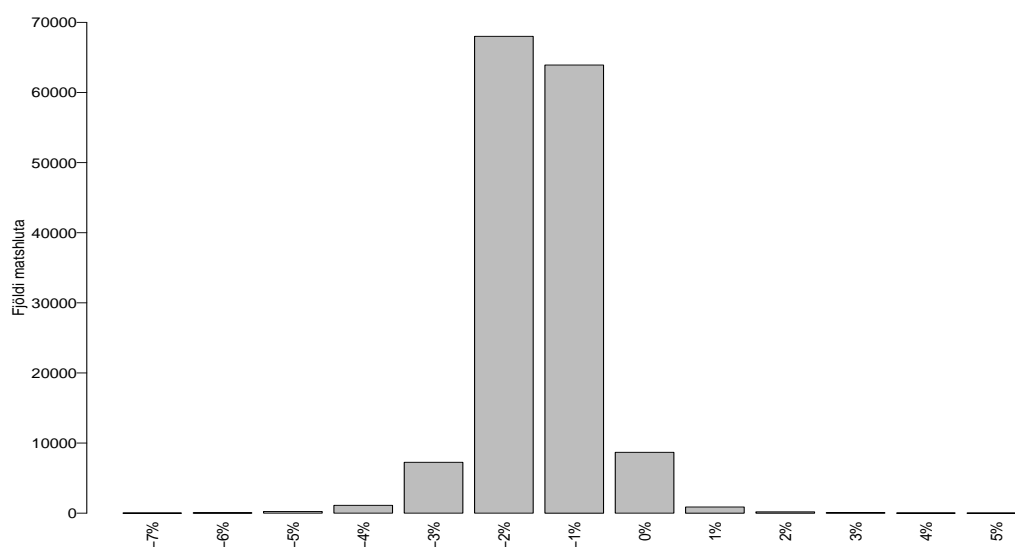
Tafla í viðauka G sýnir heildarbrunabótamat allra sveitarfélaga í landinu miðað við stöðu fasteignaskrár þann 31. maí 2014. Heildarbrunabótamat á landinu er 6.626 milljarðar eftir endurmat. Alls voru 150.696 matshlutar<sup>6</sup> endurreiknaðir og þar af 102.378 endurreiknaðir frá grunni með nýjum frumþáttaverðum eða um 68% matshluta. Í 14. töflu má sjá heildarbrunabótamat á landinu fyrir hverja matsaðferð fyrir sig á verðlagi í maí 2014. Hús í kostnaðar- og vélmati eru endurreiknaðar frá grunni á meðan handmatshús eru framreiknuð með framreiknistuðlum.

14. tafla. Niðurstöður endurmats

	Fjöldi matshluta	Fjöldi matseininga	Brunabótamat* (kr.)
Kostnaðarmat	31.516	90.520	2.460.508
Vélmat	70.862	107.599	2.530.211
Handmat	48.318	54.020	1.635.995
Alls	150.696	252.139	6.626.714

\*Upphæðir eru í milljónum króna.

Í 14. töflu sést að um 75% af heildarupphæð brunabótamats er endurreiknuð frá grunni. Brunabótamat fyrir endurreikning var byggt á frumþáttaverðum á janúarverðlagi 2013, en eftir endurreikning miðast það við janúarverðlag 2014. Brunabótamati er þó haldið við mánaðarlega með byggingarvísitölu Hagstofunnar. Á 11. mynd má sjá breytingu á brunabótamati matshluta á matsstigi 7 og 8 við endurreikning.



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

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

Brunabótamat lækkaði að meðaltali um 1.6%. Hafa ber í huga að búið er að afskrifa hús einu ári meira eftir endurmatið. Það hefur í för með sér lækkun á brunabótamati. Þegar við skoðum endurreikning á endurstofnverði hefur þessi afskrift ekki farið fram og því hægt að skoða verðlagsbreytinguna betur. Einnig hækkaði byggingarvísitala Hagstofunnar meira heldur en útreikningar okkar á tímabilinu frá janúar 2013 til janúar 2014.

## 6.1 Endurstofnverð

Tölur í viðauka H og I sýna endurstofnverð (EST) og afskrifað endurstofnverð (AEST) eigna í öllum sveitarfélögum á landinu miðað við stöðu fasteignaskrár 31. maí 2014. Í 15. töflu má sjá heildar EST og AEST á landinu fyrir hverja matsaðferð fyrir sig.

**15. tafla. Niðurstöður endurmats**

	Fjöldi matshluta	Fjöldi matseininga	EST* (kr.)	AEST* (kr.)
Kostnaðarmat	37.510	104.568	2.750.854	2.365.466
Vélmat	71.236	108.068	2.784.433	2.227.279
Handmat	50.276	56.364	1.849.510	1.453.762
Alls	159.022	269.000	7.384.797	6.046.507

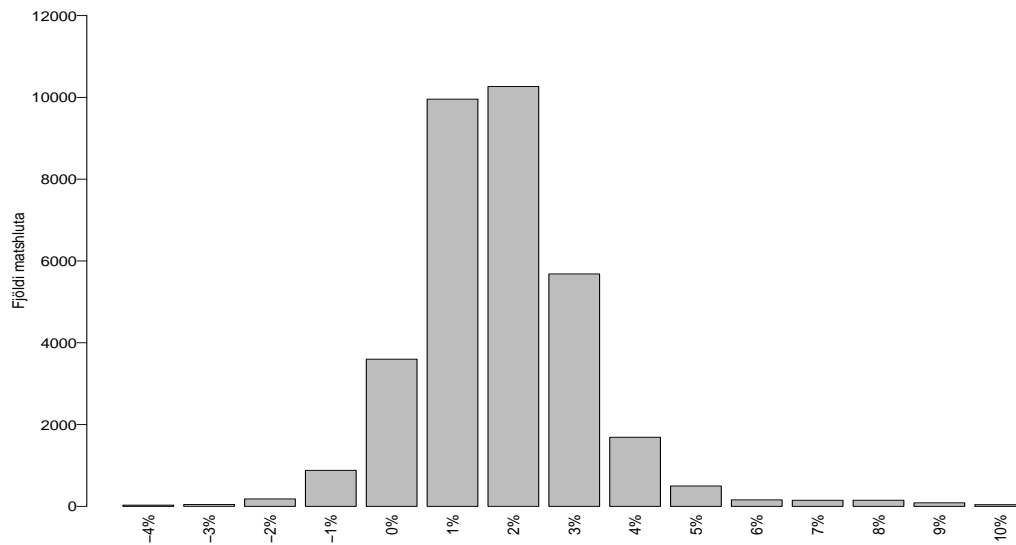
*\*Upphæðir eru í milljónum króna.*

Í 15. töflu sést að um 75% af heildarupphæð endurstofnverðs er endurreiknuð frá grunni. Vélmatið endurreiknar ennþá stærstan hluta en kostnaðarmatið er að nálgast það.

### 6.1.1 Kostnaðarmat

Í kostnaðarmatskerfinu voru 149.227 sameignar- og séreignarlíkön endurreiknuð. Úr þessum líkönum urðu til 30.514 mismunandi einingaverð fyrir þá 140 mismunandi byggingarhluta sem eru í kerfinu. Byggingarhlutar voru að meðaltali með 218 mismunandi einingaverð, en mest urðu þau 3.169.

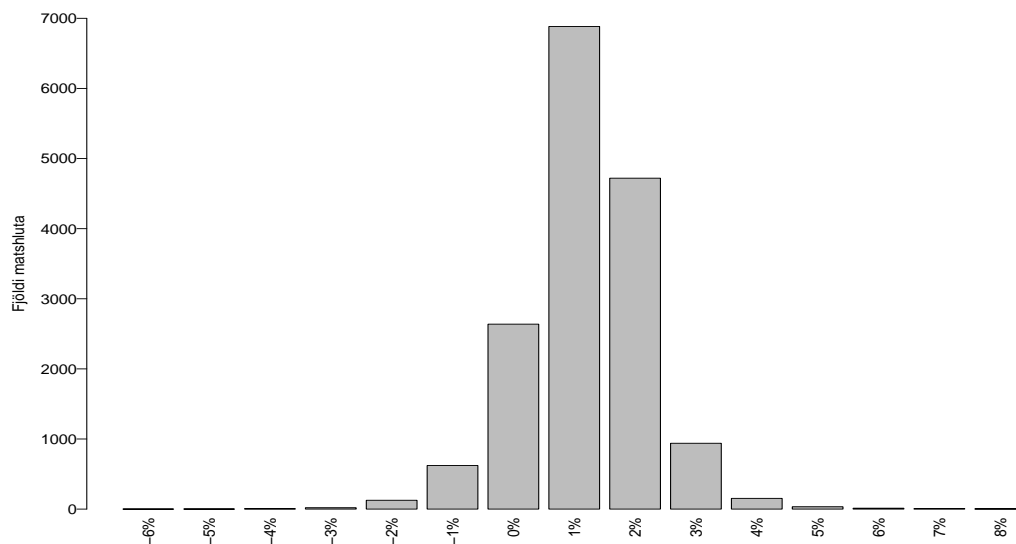
Alls voru 33.482 matshlutar, á matsstigi 7 eða 8, metnir með kostnaðarmati. Á 12. mynd má sjá hvernig endurstofnverð þessara matshluta breyttist frá janúar 2013 til janúar 2014.



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

Meðalhækkun matshluta er 1,8%. Hafa þarf í huga að matshluti getur verið allt frá litlum skúr upp í stórt fjölbýlishús. Þar sem líkönin eru með mismunandi frumþætti og hlutföll efnis-, vinnu- og vélaliða er verðbreyting matshluta dreifð.

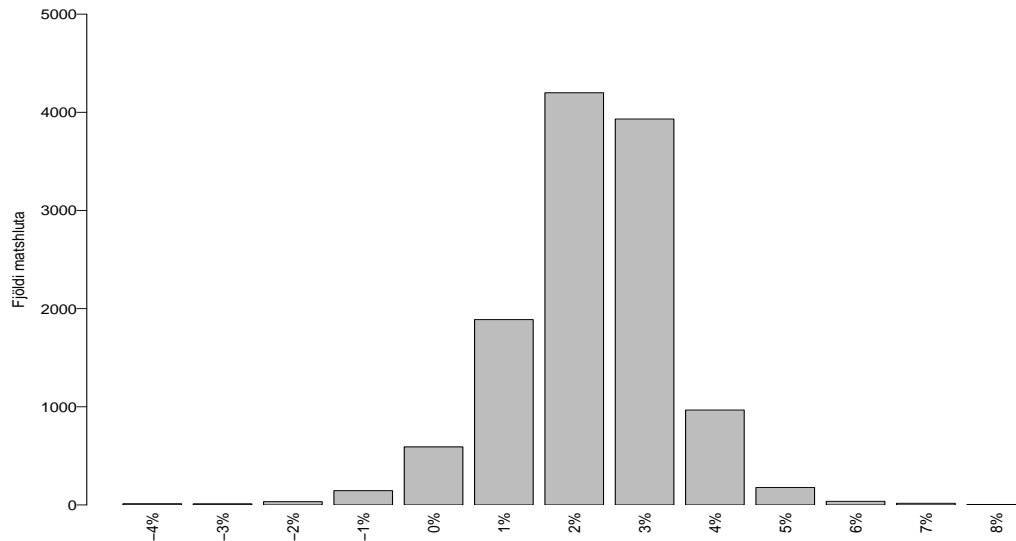
Ef við skoðum matshluta eftir efni útveggja má sjá á 13. mynd hvernig endurstofnverð matshluta með steypta útveggi breytist á milli ára.



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

Alls voru 16.275 matshlutar með steypa útveggi metnir með kostnaðarmati. Meðalhækkun þeirra var 1,2%.

Á 13. mynd má síðan sjá hvernig endurstofnverð á matshlutum með útveggi úr timbri breyttist á milli ára.

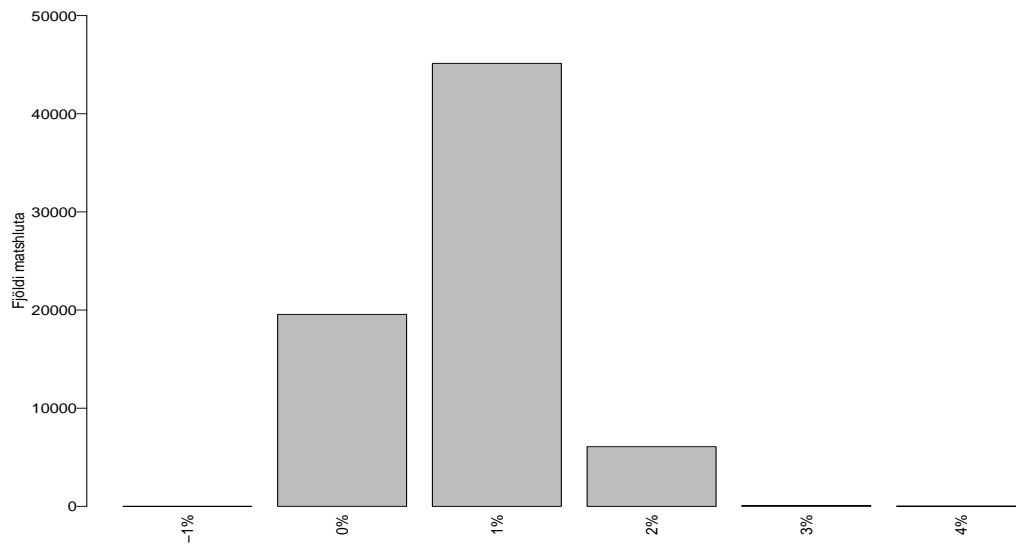


**14. mynd.** Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í kostnaðarmati með útveggi úr timbri og á matsstigi 7 eða 8.

Alls voru 12.030 matshlutar með útveggi úr timbri metnir með kostnaðarmati. Matshlutar með timbur útveggi hækka um 2,2% að meðaltali.

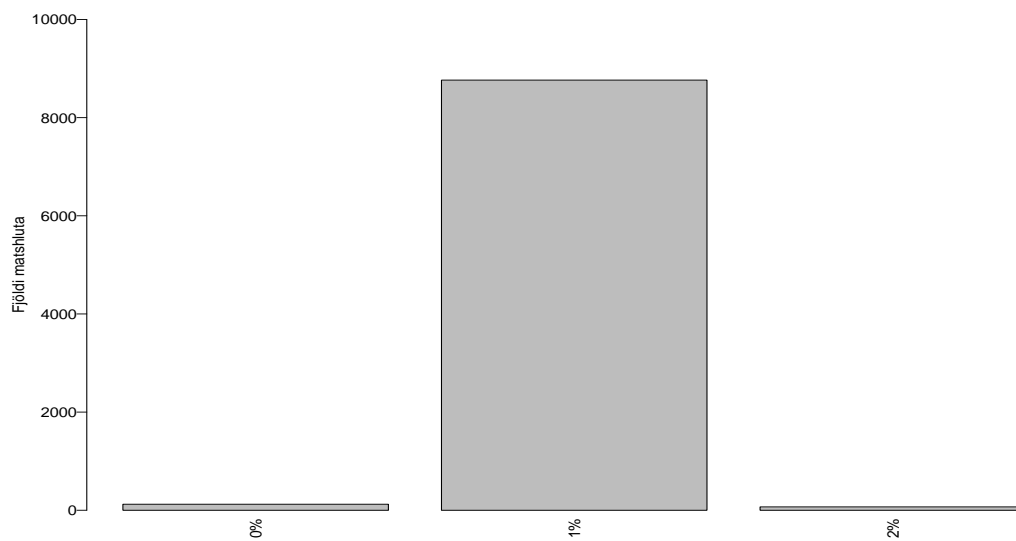
### 6.1.2 Vélmat

Alls voru 70.898 matshlutar, á matsstigi 7 eða 8, endurreiknaðir í vélmati. Vélmatið byggir á þremur grunnlíkönunum sem eru síðan stuðluð til þess að falla betur að viðkomandi matslíkani. Grunnlíkönin skiptast í einbýlishúsálíkan, fjölbýlishúsálíkan og bílskúralíkan. Á 15. mynd má sjá hvernig endurstofnverð hjá matshlutum í vélmati breyttist frá janúar 2013 til 2014.

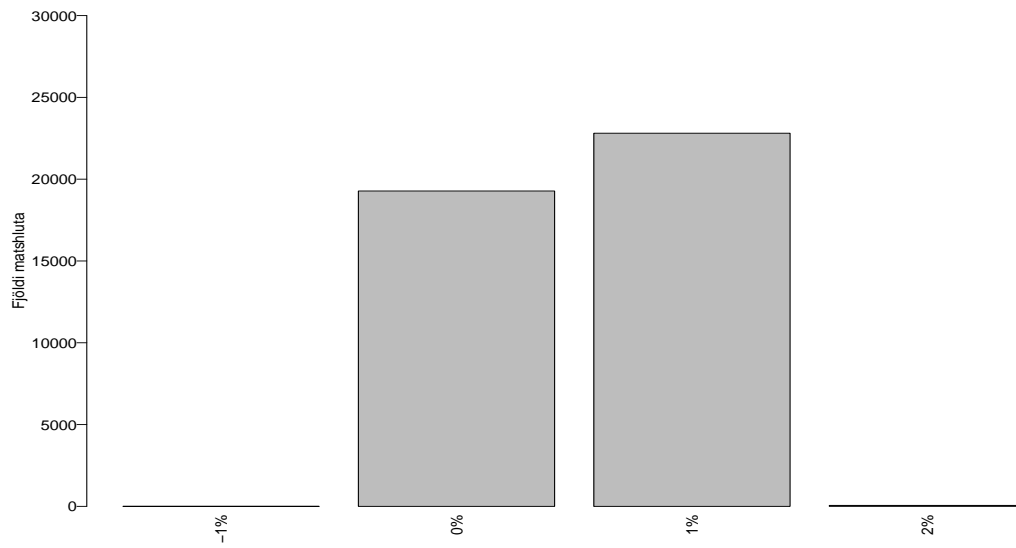


**15. mynd.** *Breyting milli ára á endurstofnverði matshluta í vélmati og á matsstigi 7 eða 8.*

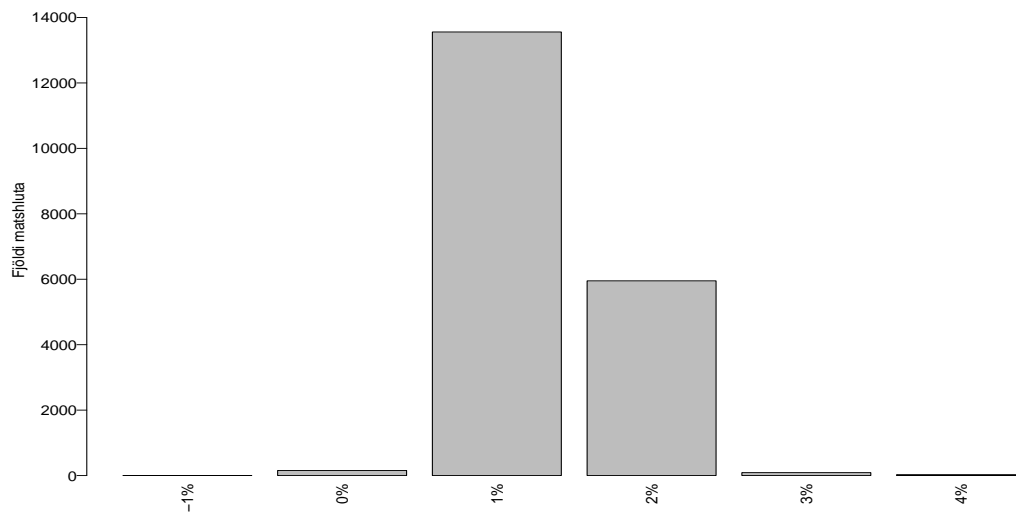
Matshlutar í vélmati hækkuðu að meðaltali um 0,8%. Á 16, 17 og 18. mynd má síðan sjá hvernig endurstofnverð hækkar hjá hverju líkani fyrir sig.



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



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



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

Fjölbýlishús á matsstigi 7 eða 8, í vélmati, voru alls 8.960 talsins og hækkuðu að meðaltali um 0,9%. Einbýlishús voru alls 42.153 og hækkuðu að meðaltali um 0,5%. Loks var fjöldi bílskúra 19.785 og þeir hækkuðu að meðaltali um 1,4%.



### 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 meðalhækkanir reiknaðra endurstofnverða. Út frá meðaltals- og summuhækkunum í kostnaðarmati hjá húsnæði öðru en íbúðarhúsnæði var ákveðið að nota framreiknistuðulinn 1.02 fyrir framreikning endurstofnverða handmats-húsa. Alls voru 49.551 matshlutar framreiknaðir, en helmingur þeirra var útihús og restin sumarhús, iðnaðarhús eða verslun/skrifstofa.

## A Frumþáttarverð

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

16. tafla. Frumþáttaverð á verðlagi í janúar 2014

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
1100100	Útseld vinna vélstjóra með VSK (stj. jarðvinnuvéla)	klst	4.248
1100150	Útseld vinna verkamanna með VSK	klst	4.047
1100151	Útseld vinna verkamanna með VSK	klst	4.047
1100160	Útseld vinna verkamanna með 40% VSK	klst	3.552
1100161	Útseld vinna verkamanna með 40% VSK	klst	3.552
1100164	Útseld vinna verkamanna	klst	3.552
1100200	Útseld vinna húsasmiða með VSK	klst	5.665
1100202	Útseld vinna húsasmiða með VSK	klst	4.975
1100402	Útseld vinna rafvirkja með 40% VSK	klst	5.224
1100450	Útseld vinna blikksmiða með 40% VSK	klst	4.975
1100452	Útseld vinna blikksmiða með 40% VSK	klst	4.975
1100455	Útseld vinna járnsmiða á byggingarstað	klst	4.975
1100457	Útseld vinna járnsmiða á byggingarstað	klst	4.975
1100460	Útseld vinna blikksmiða 1 með 100% VSK	klst	5.665
1100461	Útseld vinna blikksmiða 2 með 100% VSK	klst	5.665
1100550	Útseld verkstæðisvinna (trésm.) með 100%VSK	klst	5.665
1100555	Útseld verkstæðisvinna járnsmiða með 100% VSK	klst	5.665
1100601	Eftirlit	heild	8.498.025
1200050	Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur 100%VSK	mæliein	1.953
1200051	Útseld mælieining húsasmiða, tréverk 100% VSK	mæliein	1.953
1200052	Útseld mæliein húsasm,handlang 100% VSK	mæliein	1.953
1200053	Útseld mæliein rif og hreinsun móta 100% VSK	mæliein	1.953
1200060	Útseld mælieining húsasmiða, uppsláttur 40%VSK	mæliein	1.715
1200061	Útseld mælieining húsasmiða, tréverk 40% VSK	mæliein	1.715
1200062	Útseld mælieining húsasmiða, handlang 40% VSK	mæliein	1.715
1200063	Útseld mælieining húsasmiða, rif og hreinsun móta	mæliein	1.715
1200100	Útseld mælieining múrara ,múrverk 100% VSK	mæliein	248
1200110	Útseld mælieining múrara, múrverk 40% VSK	mæliein	216
1200112	Útseld mælieining múrara, handlang 40% VSK	mæliein	216
1200150	Útseld mælieining málara	mæliein	1.157
1200160	Útseld mælieining málara með 40% VSK	mæliein	1.017
1200200	Útseld mælieining pípulagningamanna 100% VSK	mæliein	1.042
1200210	Útseld mælieining pípulagningamanna 40% VSK	mæliein	915

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
1200250	Útseld mælieining rafvirkja 100% VSK	mæliein	1.534
1200260	Útseld mælieining rafvirkja 40% VSK	mæliein	1.347
1200310	Útseld mælieining veggfóðrara 40% VSK	mæliein	2.092
2000010	Ýta D7E48A, 160 hö	klst	19.265
2050001	Veghefill CAT 12F/12G m/söluskatti	klst	18.235
2100502	Traktorsgröfur, vökvakn 4×4 ca 8 tonn	klst	9.286
2100600	Bröyt gröfur X-2	klst	9.789
2200010	Bílkranir 15 tonn	klst	12.500
2200020	Bílkranir 30 tonn	klst	30.266
2300005	Vörubifreiðar 10-13 tonn dagtaxti	klst	13.000
2300104	Dráttarbill m. tveim flutn vögnum 30 tonna	klst	19.606
2300201	Sendibílar dagtaxti, atv. hús	heild	375.324
2300301	Fólksbifreiðar, atv. hús	heild	538.468
2400101	Vibrokefli (dregid) 580 kg	klst	3.324
2400500	Steypudæla	klst	22.500
2800120	Leiga á byggingamótum loftamót	m <sup>2</sup>	1.298
2800130	Leiga á byggingamótum stigamót	m <sup>2</sup>	1.298
2800601	Vinnuskúr 30 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> ×mann	906
2800701	Verkfærageymsla 15 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> ×mann	403
2800751	Verkfæri sérst athugun, atv. hús	heild	1.288.251
3005010	Byggingatimbur Fura 25 × 100mm	m	244
3005011	Byggingatimbur Fura 25 × 125mm	m	341
3005012	Byggingatimbur Fura 25 × 150mm	m	366
3005029	Byggingatimbur, þakviður 50×100	m	344
3005030	Byggingatimbur Fura 50 × 100mm	m	344
3005032	Byggingatimbur Fura 50 × 150mm	m	518
3005034	Byggingatimbur Fura 50 × 200mm	m	690
3006011	Húspurrt timbur Fura 25 × 125mm	m	257
3006025	Húspurrt timbur Fura 38 × 100mm	m	322
3006030	Húspurrt timbur Fura 50 × 100mm	m	373
3006032	Húspurrt timbur Fura 50 × 150mm	m	560
3006125	Húspurrt timbur Hefluð fura 21 × 45mm	m	102
3006136	Húspurrt timbur Hefluð fura 34 × 45mm	m	144
3006137	Húspurrt timbur Hefluð fura 34 × 70mm	m	217
3006138	Húspurrt timbur Hefluð fura 34 × 95mm	m	322
3006145	Húspurrt timbur Hefluð fura 45 × 45mm	m	176
3006146	Húspurrt timbur Hefluð fura 45 × 70mm	m	267
3006147	Húspurrt timbur Hefluð fura 45 × 95mm	m	362
3006149	Húspurrt timbur Hefluð fura 45 × 120mm (2×5)	m	457

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3006210	Fúavarið timbur A-vörn, Hefluð fura 22 × 95mm	m	189
3006216	Fúavarið timbur A-vörn, Hefluð fura 34 × 95mm	m	284
3006220	Fúavarið timbur A-vörn, Hefluð fura 95 × 95mm	m	695
3007030	Smíðaviður Fura 50 × 100mm	m	761
3007031	Smíðaviður Fura 50 × 125mm	m	951
3007032	Smíðaviður Fura 50 × 150mm	m	1.141
3007041	Smíðaviður Fura 63 × 125mm	m	945
3007051	Smíðaviður Fura 75 × 125mm	m	1.125
3008010	Smíðaviður Þurrkaður Oregon Pine 50 × 125mm	m	2.262
3008015	Smíðaviður Þurrkaður Oregon Pine 63 × 125mm	m	2.850
3008022	Smíðaviður Þurrkaður Oregon Pine 75 × 150mm	m	4.320
3008040	Smíðaviður Þurrkaður Oregon Pine	fet <sup>3</sup>	10.248
3008190	Spónn, beyki	m <sup>2</sup>	881
3008290	Spónn, eik	m <sup>2</sup>	995
3010013	Límtrébitar 65 × 200mm	m	5.485
3010031	Límtrébitar 90 × 300mm	m	10.182
3010048	Límtrébitar 115 × 200mm	m	8.305
3010093	Límtrébitar 140 × 500mm	m	24.088
3015004	Venjulegar spónaplötur þykkt 10mm	m <sup>2</sup>	853
3015006	Venjulegar spónaplötur þykkt 12mm	m <sup>2</sup>	890
3015008	Venjulegar spónaplötur þykkt 16mm	m <sup>2</sup>	1.132
3015016	Venjulegar spónaplötur þykkt 22mm	m <sup>2</sup>	1.670
3015106	Rakaþolnar spónaplötur þykkt 12mm	m <sup>2</sup>	1.666
3015108	Rakaþolnar spónaplötur þykkt 16mm	m <sup>2</sup>	2.192
3015114	Rakaþolnar spónaplötur þykkt 22mm	m <sup>2</sup>	2.944
3015222	Eldtefjandi spónaplötur, A efni Fl-1, 12mm	m <sup>2</sup>	3.822
3015411	Spónalgðar spónaplötur eik	m <sup>2</sup>	3.102
3015510	Nótaðar spónaplötur 12m, 60 × 253cm	m <sup>2</sup>	1.121
3015512	Nótaðar spónaplötur 16mm, 60 × 253cm	m <sup>2</sup>	1.776
3015516	Nótaðar spónaplötur, rakaþolnar, 12mm, 60 × 253cm	m <sup>2</sup>	1.741
3015518	Nótaðar spónaplötur, rakaþolnar, 16mm, 60 × 253cm	m <sup>2</sup>	2.636
3016109	Sléttur vatnsþolinn birkikrossviður þykkt 9,0mm	m <sup>2</sup>	2.401
3016410	Rásaður vatnsþ. krossviður Oregon Pine þykkt 9mm	m <sup>2</sup>	3.570
3016412	Rásaður vatnsþ. krossviður Oregon Pine þykkt 12mm	m <sup>2</sup>	3.950
3017006	Tréexplötur þykkt 12mm	m <sup>2</sup>	1.101
3017007	Tréexplötur þykkt 12mm, tjörusoðið	m <sup>2</sup>	1.223
3017121	Harðtexplötur - MDF 12mm	m <sup>2</sup>	1.676
3017151	Harðtex nótaðar loftaplötur, 11mm, 60 × 120cm	m <sup>2</sup>	4.730
3017156	Harðtex nót loftapl Antik hvít, 11mm, 60 × 120cm	m <sup>2</sup>	4.730

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3017201	Hálmsementsplötur 25mm, Heraklith 50 × 200	m <sup>2</sup>	3.190
3017303	Gipsplötur þykkt 13mm	m <sup>2</sup>	1.273
3017510	Harðplastplötur	m <sup>2</sup>	3.169
3017610	Herakustikplötur, þykkt 25mm, stærð 50 × 100	m <sup>2</sup>	3.767
3020105	Spónlagðar eikarþiljur, B=22,5cm	m <sup>2</sup>	4.730
3020122	Spónlagðar eikarþiljur, 21 × 250	m <sup>2</sup>	4.730
3020235	Parkett beyki natur, spónlagt	m <sup>2</sup>	6.641
3020305	Gólfborð fura, 20mm	m <sup>2</sup>	4.015
3040105	Gluggagrindur Fura	m	839
3040115	Gluggakarmar fura ÍST - 20, 58 × 115mm	m	1.356
3040130	Gluggapóstar ÍST - 20, 68 × 105mm	m	1.501
3040145	Glerlistar fura 20 × 30mm	m	440
3040146	Glerlistar fura 17 × 17mm	m	314
3040550	Þakgluggi Velux GL-N9 55 × 78cm	stk	68.490
3040590	Reykgluggar m/umgj. og opnunarcylinder	stk	282.871
3042005	Gluggalamir messing, 4 gluggahorn	sett	3.180
3042020	Gluggalamir f/gluggagrindur Ísl hornalamir	par	3.180
3042110	Stormjárn ASSA Krómað stál, algeng gerd	stk	3.595
3045000	Einfalt gler 5mm	m <sup>2</sup>	6.570
3045903	Gler tvöfalt i opnanleg fög 84 × 75cm	stk	11.982
3045920	Gler tvöfalt fastar rúður 113 × 112cm	stk	24.072
3050028	Spónlagðar innihurðir, 90cm, harðvkarm læsanl	stk	121.587
3050032	Innihurðaspjöld með úrtaki Harðtex B=800	stk	17.590
3050036	Innihurðaspjöld með úrtaki spónl. beyki B=800mm	stk	23.900
3050040	Innihurðir karmur fura 120mm	sett	11.125
3050041	Innihurðir karmur spónlagður 95mm	sett	21.000
3050045	Þröskuldur f. innihurðir harðviður lakkður	stk	2.547
3050049	Sóplistar Harðviður 0,6-1 m 14 × 18mm	stk	1.779
3050066	Karmlistar úr furu 6,5cm breiðir	m	504
3075077	Glerullarhólkar. Þvermál 17mm (3/8)	m	900
3075102	Steinull, léttull, þykkt 75mm 22kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	694
3075103	Steinull, léttull, þykkt 100mm 22kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	926
3075104	Steinull, léttull, þykkt 125mm 22kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1.157
3075105	Steinull ísl þ150mm þ23kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1.370
3075110	Steinull þykkt 50mm 33kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	554
3075111	Steinull, þéttullarplötur 75mm 30kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	832
3075112	Steinull þykkt 100mm 33kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1.190
3075113	Steinull, þéttullarplötur 125mm 30kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1.364
3075114	Steinull, þéttullarplötur 150mm 30kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1.785

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3075120	Steinull, þakull, 180mm, 30kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1.857
3075160	Steinull, plata 100, 25mm, 100kg/m <sup>3</sup> , 60 × 90cm	m <sup>2</sup>	484
3075161	Steinull, plata 100, 50mm, 100kg/m <sup>3</sup> , 60 × 90cm	m <sup>2</sup>	1.207
3075180	Steinull vindplata 25mm, 70kg/m <sup>3</sup> , 56 × 120cm	m <sup>2</sup>	607
3075210	Einangrunarplast 16 - 18kg/m <sup>3</sup> Þykkt 25mm	m <sup>2</sup>	544
3075211	Einangrunarplast 16 - 18kg/m <sup>3</sup> Þykkt 50mm	m <sup>2</sup>	1.028
3075212	Einangrunarplast 16 - 18kg/m <sup>3</sup> Þykkt 63mm	m <sup>2</sup>	1.295
3075213	Einangrunarplast 16 - 18kg/m <sup>3</sup> Þykkt 75mm	m <sup>2</sup>	1.526
3075214	Einangrunarplast 16 - 18kg/m <sup>3</sup> Þykkt 100mm	m <sup>2</sup>	1.944
3075220	Einangrunarplast 25kg/m <sup>3</sup> þykkt 50mm	m <sup>2</sup>	1.024
3075221	Einangrunarplast 25kg/m <sup>3</sup> þykkt 75mm	m <sup>2</sup>	1.536
3077005	Pakpappi B=1m, L=20m, 10-20 pam, (B-þykkt ísl)	rúlla	11.990
3077006	Pakpappi br 1,25m Ísl	rúlla	11.990
3077020	Veggpappi ÍSL br. 1,25m	m <sup>2</sup>	310
3077106	Byggingaplast þ=0,20mm 2 × 50m	m <sup>2</sup>	209
3077110	Polplast 0.20mm	m <sup>2</sup>	209
3077502	Parkett undirlegg, svampur 3mm	m <sup>2</sup>	550
3080125	Saumur, svartur m/haus, 2 1/2	kg	473
3080126	Saumur, svartur m/haus, 3	kg	473
3080145	Pappasaumur, galv	kg	1.040
3080148	Þaksaumur, galv, riflaður 2,5 kg/pk	pakki	3.299
3080230	Tréskrúfur, stál, flatur undirsink haus 5×70	stk	6
3080236	Tréskrúfur stál, flatur undirs haus 6×70mm	stk	10
3080239	Tréskrúfur stál, flatur undirs haus 6×100mm	stk	11
3080250	Tréskrúfur kopar 4×30mm	stk	14
3080252	Tréskrúfur kopar 4×40mm	stk	17
3080292	Skrúfur kopar, kúptur haus, 3,5×40mm, 200stk/pk	pakki	1.995
3080315	Borðaboltar Galvclass 3,6 - 4,6 M12×200mm, ró/s	stk	395
3080322	Múrboltar Jafnbola Galv með ró 8×90mm	stk	145
3080324	Múrboltar Jafnbola Galv með ró 10×110mm	stk	175
3080326	Múrboltar Jafnbola Galv með ró 12×100mm	stk	198
3080330	Múrboltar, 10 × 165 mm, galv	stk	289
3080344	Stálboltar Galv class 8,8 10×50mm ró/2skinn	stk	272
3080353	Stálboltar Galv class 8,8 12×150mm ró/2skinn	stk	505
3080360	Galvborðaboltar 12mm (1/2) L=300 mm	stk	505
3080415	Einangrunarfestingar, Plastdyflur, 10 × 90 mm	stk	65
3080416	Einangrunarfestingar, Plastdyflur, 10 × 110 mm	stk	74
3080515	BMF Bjálkaskór U-51×105mm	stk	529
3080516	Bjálkaskór 51×195mm	stk	689

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3080520	BMF Vinklar 90 gráður L=90×90m, m styrkingu	stk	279
3080525	BMF Vinklar 40390 B=40 P=3,0 L=93×93mm	stk	229
3080526	BMF Vinklar 90265 B=90 P=2,0 L=67×67mm	stk	309
3080536	BMF Múranker600	stk	1.650
3080541	BMF Vindbönd 40×2,0mm 50m í rúllu	rúlla	25.990
3080555	BMF Gataplötur140×200×1,5mm	stk	575
3080591	BMF Kambsaumur 31/40mm	stk	5
3080593	BMF Kambsaumur 40/60mm	stk	8
3080621	Mótavír, venjulegur 4mm	kg	621
3080631	Girði 25mm	kg	595
3082450	Gluggakítta í 0,33ltr. túpum	túpa	1.390
3082501	Glerisetningarlistar 3×9m, úr gúmmi	m	56
3082503	Glerisetningarlistar 5×10mm úr gúmmi	m	68
3082530	Gluggaþettlisti, slottlisti 14 mm typ L	m	193
3101010	Sléttstál galv. 63 mm, fr. vírnet	m <sup>2</sup>	2.876
3101310	Garðastál GS20 lituð plasth/Nbr=1m/p=0,7mm	m	5.105
3101311	Garðastál GS20 ólitað/álsinkv/Nbr=1m/p=0,7mm	m	2.675
3101324	Garðastál gluggastykki 652/plasthúðað/L=3,15m	m	2.085
3101330	Garðastál sökkullisti 670/plasthúðaður/L=3,15m	m	1.222
3101333	Garðastál kjöljárn 501 plasthúðað /L315m	m	3.063
3101336	Garðastál vindskeid 524/flasth/L=3,15m	m	1.222
3103020	Plötukl Steni-bergmulningur, hvítur 119×279,5cm	m <sup>2</sup>	13.141
3161100	Eldhúsinnrétting í Rb einbýlishús	heild	875.488
3162002	Svefnhskápur 3,2×2,5m, spónlskúffur o.fl.	heild	412.257
3200110	Pússningasandur	tunna	283
3200112	Pússningasandur, verð á bygg. stað	tunna	283
3200115	Sandur þveginn	tunna	89
3200205	Möl með kornastærð 25-65mm völusteinn	tunna	327
3200210	Uppfylling, bögglaberg, komið á bíl í námu.	tunna	38
3200232	Uppfyllingarefni, grús	tunna	101
3200240	Uppfylling, hraun, á ábyggingastað	tunna	247
3200310	Marmara mulningur á veggi	tonn	104.500
3205007	Steinsteypa Portlandsement, C16	m <sup>3</sup>	25.120
3205009	Steinsteypa Portlandsement, C20	m <sup>3</sup>	26.167
3205010	Steinsteypa Portlandsement, C25	m <sup>3</sup>	27.268
3205012	Steinsteypa Portlandsement, C30	m <sup>3</sup>	28.806
3205102	Sekkjað Portlandsement, 50 kg poki	poki	2.488
3205150	Kalk í pússningu í pokum	kg	152
3205155	Múrméla 25kg	poki	1.760

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3205210	Loftblendi, 3,8 lítrar í brúsa	brúsi	1.826
3205220	Þjálniefni Flot 78 blandað	ltr	430
3205301	Thoroseal foundation coating 25kg	poki	3.790
3205315	Thoroseal akryl íblöndunarefni	ltr	2.048
3206007	Milliveggjaplötur stærð 50×50×7cm	stk	847
3206010	Milliveggjaplötur stærð 50×50×10cm	stk	1.086
3206022	Milliveggjaplötur gjall 50×50×7cm	stk	847
3206105	Steinsteyptar hellur stærð 50×50×5cm	stk	1.838
3206111	Steinsteyptar hellur stærð 40×20×5cm	stk	588
3210012	Slétt stál ST-37, 10mm	kg	263
3210020	Kambstál KS-40, suðuhæft, 8mm	kg	260
3210022	Kambstál KS-40, suðuhæft, 10mm	kg	151
3210024	Kambstál KS-40, suðuhæft, 12mm	kg	151
3210202	Ryðfrítt slípaðstál AISI 304 10mm	kg	678
3210310	Strengjastál	kg	252
3215005	Múrhúðunarnet, hæsanet í heilum rúllum	m <sup>2</sup>	284
3215040	Réttskeiðar, fura 1/3×3	m	186
3230900	Veggflísar, 10×20 og 15×20sm, sléttar	m <sup>2</sup>	2.600
3230901	Gólfplísar leirflísar 10×20cm	m <sup>2</sup>	5.606
3300001	PVC skolprör þvermál 100mm	m	961
3300002	PVC skolprör þvermál 150mm	m	1.716
3300020	PVC beygjur 100mm, 45gráður	stk	385
3300022	PVC beygjur 150mm, 45gráður	stk	1.178
3300030	PVC greinar 100/100mm, 45gráður	stk	1.024
3300032	PVC greinar 150/150mm, 45gráður	stk	2.574
3300070	Þéttihringir fyrir PVC rör, 100mm	stk	148
3300072	Þéttihringir fyrir PVC rör, 150mm	stk	247
3300118	PEH rör 50mm	m	465
3300210	Steinsteypt ójárn bent rör, 100mm	m	2.426
3300211	Steinsteypt ójárn bent rör, 150mm	m	3.567
3300213	Steinsteypt ójárn bent rör, 200mm L=100	m	4.744
3300220	Steinsteyptar beygjur 100mm, 45gráður	stk	4.094
3300222	Steinsteyptar beygjur 150mm, 45gráður	stk	5.459
3300224	Steinsteyptar beygjur 200mm, 45gráður	stk	7.260
3300230	Steinsteyptar greinar 100/100mm, 45gráður	stk	6.496
3300234	Steinsteyptar greinar 150/150mm, 45gráður	stk	8.661
3300240	Steinsteyptar greinar 200/200mm, 45gráður	stk	11.519
3300250	Gúmmíhringir fyrir 100mm pípu	stk	526
3300252	Gúmmíhringir fyrir 150mm pípu	stk	626



Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3300254	Gúmmíhringir fyrir 200mm pípu	stk	800
3300296	Steyptur brunnur, þverm. 100cm, dýpt 22m m/loki	stk	144.858
3302012	PPPlaströr, 50mm	m	480
3302017	PPPlaströr, 100mm	m	1.307
3302201	Vatnsrör, svart 10mm (3/8)	m	588
3302202	Vatnsrör, svart 15mm (1/2)	m	728
3302203	Vatnsrör, svart 20mm (3/4)	m	889
3302204	Vatnsrör, svart 25mm (1)	m	1.254
3302206	Vatnsrör, svart 40mm (1 1/2)	m	1.924
3302212	Hné, svart 20mm (3/4)	stk	210
3302401	Vatnsrör, galvaniserað 10mm (3/8)	m	817
3302610	Hitapólin plaströr, 20mm	m	129
3302620	Hitapólin plaströr, 25mm	m	177
3302710	Gólfniðurfall með vatnslás og rist 50mm	stk	12.140
3302712	Gólfniðurfall 6 bollavatnslás álsteypa	stk	17.060
3305002	Renniloki 2mm (3/4)	stk	2.617
3305003	Renniloki 25mm (1)	stk	3.520
3305048	Einstreymisloki 25mm (1)	stk	3.194
3305081	Slöngukrani króm 1/2	stk	3.365
3305110	Ofnloki Danfoss, lokahús RA-N 10	stk	2.890
3305202	Þrýstijafnari Danfoss AVD - 25	stk	94.988
3305252	Segulloki, Danfoss EVSI - 10 (1/2)	stk	9.790
3305401	Hita og þrýstimælir, 6kg 120 C	stk	2.965
3307005	Þakrennur, galv. járn, sívalar, P=125mm	m	1.497
3307015	Þakrennubönd, galv. járn, sívöl, þ=125mm	stk	990
3310010	Hitablásari BH 73/3	stk	219.387
3310011	Hitablásari BH 61/3	stk	172.355
3310020	Hraðastillir f. hitablásara 2296AG	stk	31.272
3310191	Ofnar skv. sérstakri athugun	stk	889.412
3310210	Rafmagns þilofnar Telco 400 wött 86×150×335	stk	9.996
3310215	Rafmagns þilofnar Telco 800 wött, 86×150×600mm	stk	19.992
3310220	Rafmagns þilofnar Telco 1200 wött, 86×150×865m	stk	29.988
3310225	Rafmagns þilofnar Telco 1600 wött 86×150×1130m	stk	39.984
3315010	Ólitað vatnssalerni með kassa og setu	stk	42.995
3315020	Litað vatnssalerni með kassa og setu	stk	89.989
3315210	Ólitað handlaug ca. 600×450mm	stk	17.595
3315220	Litað handlaug ca. 600×450mm	stk	30.990
3315310	Ólitað baðkar úr stáli, ca. 730×1700mm	stk	94.988
3315322	Litað baðkar úr stáli, með sv. ca. 700×1680mm	stk	176.095

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3315330	Botnstykki í baðker, með lyftitappa	stk	13.809
3315410	Ólitaður sturtubotn úr stáli, 800×800mm	stk	47.995
3315420	Litaður sturtubotn úr stáli, 800×800m	stk	56.989
3315508	Eldhúsvaskur úr stáli, tvöfaldur	stk	57.600
3315510	Einfaldur eldhúsvaskur með borði úr stáli	stk	36.989
3315511	Einf eldhvaskur án borðs, úr stáli	stk	25.295
3315610	Skolvaskur úr stáli	stk	28.990
3315620	Skolvaskur úr plasti	stk	9.190
3315701	Þvagskálar á vegg	stk	52.989
3317110	Blöndunartæki fyrir handlaugar	stk	24.995
3317115	Blöndunartæki fyrir baðkör	stk	39.995
3317120	Blöndunartæki fyrir sturtur	stk	49.995
3317125	Blöndunartæki fyrir eldhúsvask	stk	29.495
3317210	Þvagskálabyssa	stk	31.350
3322010	Forhitari ALFA LAVAL M6 seria 1, plötufjöldi 11	stk	235.986
3330020	Brunaslanga í kassa með slöngustút (25m)	stk	135.988
3400110	Rafmagnsrör, 16mm plast	m	90
3400210	Rofa- og tengladósir í múr 1-3st	stk	345
3400310	Rafmagnsvír 1,5q	m	70
3400312	Rafmagnsvír 40q	m	199
3400320	Rafmagnsvír 2×0,6q	m	85
3400351	Strengur 3×1,5q	m	275
3400358	Strengur 5×2,5q	m	795
3400363	Strengur 5×4q	m	1.550
3400381	Lausataugar 3×1,5q	m	439
3400412	Lekastraumsrofar 4×100 A	stk	49.842
3400431	Sjálfvör 3×16 A	stk	3.179
3400508	Tenglar 16 A 3f utaná l	stk	4.590
3400630	Töflukassi með öllu (einbýlishús)	stk	81.933
3400640	Tengikassar 0,2mm <sup>2</sup> með hlíf	stk	12.081
3405001	Eldavél skv. sérstakri athugun	stk	163.967
3420001	Loftnetsstrengur	m	160
3420005	Mastur fyrir loftnet	stk	21.502
3420010	Sjónvarpsgreiða 6 element	stk	20.992
3420015	Magnari fyrir sjónvarp	stk	44.146
3420020	Loftnetstenglar án loks	stk	1.382
3420025	Útvarpsloftnet	stk	17.103
3425005	Afriðill f/dyrasíma	stk	6.990
3425010	Dyrasími Útstöð fyrir (10 íb.)	stk	59.424

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3425015	Dyrasími innistöð, algeng gerð	stk	29.995
3425020	Bjölluhnappur	stk	5.990
3500004	Galvaniseraðar blikkplötur p=0,6mm	kg	615
3500005	Galvaniseraðar blikkplötur BG P=0,5-2,5mm	kg	584
3500015	Svartar járnplötur, P=0,5 - 3,0mm	kg	271
3500020	Ryðfríar stálplötur, P=0,5 - 2,0mm	kg	2.910
3500025	Álplötur, P=0,5 - 3,0mm	kg	1.014
3500030	Eirplötur, P=0,5 - 2,0mm	kg	3.089
3500205	Sorprennur úr blikki, sívalar, þvermál=300mm	m	21.198
3500209	Sorprennur úr blikki, sívalar, þvermál=400mm	m	28.525
3506310	Inntaksrist m/vírneti 530×1080	stk	114.068
3508110	Fischbach D 270/E60-4	stk	249.473
3520003	Stálbiti IPE 140mm, sandblásið og grunnað	m	3.860
3520010	Stálbiti IPE 300mm, sandblásið og grunnað	m	12.574
3520030	Stálbiti UNP 50mm	m	1.516
3520070	Stálbiti HEB100, sandblásið og grunnað	m	5.533
3520072	Stálbiti HEB140, sandblásið og grunnað	m	9.177
3520077	Stálbiti HEB240, sandblásið og grunnað	m	22.610
3520310	Flatt stangarjárn Sandblásið og grunnað 6×40mm	m	511
3520450	Vinkiljárn Jafnarma 20×20×3, sandblásið og grunn	m	239
3520475	Vinkiljárn Jafnarma 50×50×5, sandblásið og grunn	m	1.024
3520486	Vinkiljárn Jafnarma 70×70×7, sandblásið og grunn	kg	266
3520495	Vinkiljárn Jafnarma 100×100×10, sandblásið og grunn	m	4.096
3520710	Heildregnar stálpípur 3/4	m	469
3520712	Heildregnar stálpípur 1	m	789
3520715	Heildregnar stálpípur 2	m	2.011
3520718	Heildregnar stálpípur 4	m	5.477
3520724	Heildregnar stálpípur 8	m	13.692
3521310	Vinkilál, 70×70×7mm	kg	966
3600001	Innimálning plastmálning	ltr	1.499
3600035	Hraunmálning útimálning	ltr	1.998
3600045	Útimálning 4 ltr/dós	ltr	1.823
3600101	Olíumálning 4 lítrar í dós	ltr	1.998
3600111	Olíumálning	ltr	1.998
3600201	Þakmálning	ltr	1.498
3600301	Gólfmálning	ltr	2.898
3600310	Gólfak 4 lítrar í dós	ltr	3.940
3600311	Epoxy gólfak	ltr	4.330
3600401	Kjarnalakk	ltr	3.648

Nr.	Frumþáttur	Eining	Verð (kr.)
3600410	Þellakk matt	ltr	2.748
3600500	Fúavari Solignum Architectural	ltr	1.849
3600512	Glær viðarvörn, grunnvörn	ltr	1.249
3600915	Spartl	kg	619
3700002	Linoleum gólfdukur For Marmoleum, þ=2,5mm	m <sup>2</sup>	6.083
3700004	Linoleum gólfdukur For Marmoleum, þ=3,2mm	m <sup>2</sup>	6.898
3700046	Vinil- eða plastdukur með undirlagi	m <sup>2</sup>	3.749
3705010	Teppi á stiga og ganga, gerfi efni, ekki álagt	m <sup>2</sup>	4.679
3705210	Ullarteppi eða ull/gerfiefni á stofu, ekki álagt	m <sup>2</sup>	11.315
3710010	Veggstrigi	m <sup>2</sup>	991
3720001	Flísalím í brúsum	ltr	639
3720100	Lím á gólfdukk, vatnspolið	ltr	639
3800100	Malbik Y-12	tonn	20.602
3805100	Dínamít	kg	1.154
3805210	Hvellhettur, tímastiltar	stk	839
3999101	Rafmagn til húsa í byggingu	kwst.	14
3999120	Teikningar	heild	6.362.421
3999555	Festingar, vinklar, rær, skrúfur o.fl.	heild	192.913
3999556	Festingar, fylling í raufar o.fl.	heild	149.442
3999557	Ýmislegt, saumur o.fl.	heild	152.969
3999571	Ýmislegt í frárennislögn innanhúss	heild	51.220
3999572	Ýmis stjórnæki í hitalögn	heild	167.019
9999998	Annað	kr	1
9999999	Fjármagnskostnaður	%	
20000292	Borvél rafhlöðu	klst	275
20000337	Hjósög	klst	455
20000423	Pressutöng raf	klst	1.188
30132813	Smíðaviður þurrk. 50×125mm	m	1.141
30133201	Oregone Pine þurr 63×125mm	m	2.850
30134201	Maghony þurrk. 63×125 mm kantskorinn	m	3.784
30194802	Snittteinn 12×1000mm Heit	stk	619
32022529	PEX hné 18mm 2.0	stk	1.271
32022589	PEX 12×2mm m/barka blátt	m	392
32030203	Hornbaðkar án nudds	stk	148.789
32030205	Baðkar m/nuddi	stk	274.986

## B Byggingarhlutar

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

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
<b>3</b>	<b>Bygging</b>		
<b>3.1</b>	<b>Byggingarvirki</b>		
<b>3.1.1</b>	<b>Grundun</b>		
<b>3.1.1.1</b>	<b>Grunnur</b>		
<b>3.1.1.1.1</b>	<b>Jarðvinna í grunni</b>		
	Uppúrtekt	m <sup>3</sup>	2
	Fylling	m <sup>3</sup>	2
<b>3.1.1.2</b>	<b>Undirstöður og botnplata</b>		
<b>3.1.1.2.1</b>	<b>Sökklar</b>		
	Sökklar	m <sup>2</sup>	2
	Súluundirstöður	stk	2
<b>3.1.1.2.3</b>	<b>Botnplata</b>		
	Botnplata	m <sup>2</sup>	3
	Hellur	m <sup>2</sup>	5
	Malbik	m <sup>2</sup>	5
<b>3.1.2</b>	<b>Burðarvirki</b>		
<b>3.1.2.1</b>	<b>Burðarútveggir og súlur</b>		
<b>3.1.2.1.1</b>	<b>Berandi útveggir</b>		
	Steyptir veggir	m <sup>2</sup>	3
	Hlaðnir veggir	m <sup>2</sup>	5
	Tímurgrind burðarveggja	m <sup>2</sup>	3
	Trjábólaveggir	m <sup>2</sup>	3
	Plankaveggir	m <sup>2</sup>	3
	Bjálkaveggir	m <sup>2</sup>	3
	Steyptar útveggjaeiningar	m <sup>2</sup>	3
<b>3.1.2.1.2</b>	<b>Útisúlur</b>		
	Steyptar súlur	m	3
	Stálsúlur	m	3
	Límtréssúlur	m	3
	Límtré bitar	m	3
	Stál bitar	m	3

Nr.	Byggingarluti	Eining	Matsstig
<b>3.1.2.2</b>	<b>Burðarinnveggir og súlur</b>		
<b>3.1.2.2.1</b>	<b>Berandi innveggir</b>		
	Steyptir veggir	m <sup>2</sup>	3
	Hlaðnir veggir	m <sup>2</sup>	5
	Timburgrind innveggja	m <sup>2</sup>	5
	Trjábólaveggir	m <sup>2</sup>	3
	Plankaveggir	m <sup>2</sup>	3
	Bjálkaveggir	m <sup>2</sup>	3
<b>3.1.2.2.2</b>	<b>Innisúlur</b>		
	Steyptar súlur	m	3
	Stálsúlur	m	3
	Límtréssúlur	m	3
	Límtré bitar	m	3
	Stál bitar	m	3
<b>3.1.2.3</b>	<b>Berandi gólf og stigar</b>		
<b>3.1.2.3.1</b>	<b>Gólfplötur (burðarluta gólfa)</b>		
	Steyptar plötur	m <sup>2</sup>	3
	Forsteyptar plötur	m <sup>2</sup>	3
	Timburgrind gólfa	m <sup>2</sup>	3
	Steyptir bitar	m	3
	Forspenntir bitar	m	3
<b>3.1.2.3.2</b>	<b>Stigar (burðarlutar stiga)</b>		
	Steyptir stigar	stk	3
	Timburstigar	stk	5
	Stálstigar	stk	5
	Hringstigar	stk	6
<b>3.1.2.4</b>	<b>Berandi þök og þakvirki</b>		
<b>3.1.2.4.1</b>	<b>Þakvirki</b>		
	Sperruþak	m <sup>2</sup>	3
	Uppstólað þak	m <sup>2</sup>	3
	Kraftsperrur	m	3
<b>3.1.3</b>	<b>Ekki berandi byggingarhl. og frágangur</b>		
<b>3.1.3.1</b>	<b>Ekki berandi útveggir og frágangur</b>		
<b>3.1.3.1.2</b>	<b>Gluggar og útihurðir</b>		

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
	Útigluggar, tré	m <sup>2</sup>	4
	Álútigluggar	m <sup>2</sup>	4
	Tréútihurðir	stk	5
	Álútihurðir	stk	5
	Bílskúrshurðir	stk	5
	Aksturshurðir (Vöruhurðir)	stk	5
<b>3.1.3.1.3</b>	<b>Ytri klæðning útveggja</b>		
	Ytri klæðning útveggja, klæðning á grind	m <sup>2</sup>	4
	Ytri klæðning útveggja, múr	m <sup>2</sup>	4
<b>3.1.3.1.4</b>	<b>Innri klæðning útveggja</b>		
	Innri klæðning útveggja - tréklæðning	m <sup>2</sup>	5
	Innri klæðning útveggja - múrhúðun	m <sup>2</sup>	5
<b>3.1.3.1.5</b>	<b>Útveggjaeiningar</b>		
	Steyptar útveggjaeiningar	m <sup>2</sup>	3
	Glerveggir	m <sup>2</sup>	4
	Blikklæddar samlokueiningar	m <sup>2</sup>	4
<b>3.1.3.1.6</b>	<b>Öryggisvörn úti, handrið, skyggni o.fl.</b>		
	Öryggisgrindur fyrir glugga, hurðir og önnur útiop	m <sup>2</sup>	5
	Handrið, úti	m	5
<b>3.1.3.2</b>	<b>Frágangur innveggja og innihurðir</b>		
<b>3.1.3.2.2</b>	<b>Innihurðir og gluggar</b>		
	Innihurðir	stk	6
	Innigluggar, tré	m <sup>2</sup>	6
	Eldvarnarhurð, stál tvöföld	stk	6
	Eldvarnarhurð, stál einföld	stk	6
	Eldvarnarhurð, stál hlerar	stk	6
<b>3.1.3.2.3</b>	<b>Klæðning innveggja</b>		
	Klæðning timburgrindar og einangrun	m <sup>2</sup>	5
	Klæðning innveggja - múrhúðun	m <sup>2</sup>	5
<b>3.1.3.2.4</b>	<b>Innveggjaeiningar</b>		
	Innveggjaeiningar - veggir	m <sup>2</sup>	6
	Innveggjaeiningar - hurðir	m <sup>2</sup>	6
	Innveggjaeiningar - gluggar	m <sup>2</sup>	6

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
<b>3.1.3.2.5</b>	<b>Öryggisgrindur handrið o.þ.h.</b>		
	Öryggisgrindur fyrir glugga, hurðir og inniop	m <sup>2</sup>	6
	Handrið, inni	m	6
<b>3.1.3.3</b>	<b>Frágangur gólfa og stiga</b>		
<b>3.1.3.3.1</b>	<b>Gólfklæðning milliplatna</b>		
	Gólfklæðning - tré gólf	m <sup>2</sup>	6
	Gólfklæðning - steipt gólf	m <sup>2</sup>	6
<b>3.1.3.3.2</b>	<b>Stigaklæðning</b>		
	Stigaklæðning	m <sup>2</sup>	6
<b>3.1.3.3.3</b>	<b>Lofklæðning milliplatna</b>		
	Klæðning timburlofta	m <sup>2</sup>	6
	Klæðning lofta á stein	m <sup>2</sup>	6
<b>3.1.3.3.4</b>	<b>Stigabaksklæðning</b>		
	Klæðning lofta á stigabök	m <sup>2</sup>	6
<b>3.1.3.3.5</b>	<b>Handrið, öryggis- hlífðargrindur gólfa og stiga inni</b>		
	Stigahandrið, inni	m	6
<b>3.1.3.4</b>	<b>Frágangur þaka</b>		
<b>3.1.3.4.1</b>	<b>Þakklæðning ofan</b>		
	Þakklæðning ofan, tréþak	m <sup>2</sup>	4
	Dúklögð þök, einangruð að ofan	m <sup>2</sup>	3
<b>3.1.3.4.2</b>	<b>Þakloftaklæðning</b>		
	Þakloftaklæðning - múrh. og einangr. á stein	m <sup>2</sup>	6
	Þakloftaklæðning - klæðning á óeinangr. stein	m <sup>2</sup>	6
	Þakloftaklæðning - klæðning timburþaks	m <sup>2</sup>	6
<b>3.1.3.4.3</b>	<b>Þakopnun</b>		
	Þakgluggar	stk	4
<b>3.1.3.4.4</b>	<b>Hlífar, þakvörn og öryggisatriði</b>		
	Þakstiggar	m	5
	Þakhandrið	m	5
	Blikklæddar samlokueiningar á þök	m <sup>2</sup>	3



Nr.	Byggingarluti	Eining	Matsstig
<b>3.1.3.6</b>	<b>Klæðning botnplötu</b>		
	Gólfklæðning - tré gólf	m <sup>2</sup>	6
	Gólfklæðning - steipt gólf	m <sup>2</sup>	6
<b>3.1.9</b>	<b>Önnur mannvirki</b>		
<b>3.1.9.1</b>	<b>Aðstaða á byggingarstað</b>		
<b>3.1.9.1.1</b>	<b>Útbúnaður á byggingarstað</b>		
	Útbúnaður á byggingarstað	m <sup>2</sup>	2
<b>3.1.9.9</b>	<b>Aðrir byggingarhlutar og niðurrif</b>		
<b>3.1.9.9.3</b>	<b>Niðurrif byggingarhluta</b>		
	Annað	kr	4
<b>3.2</b>	<b>Lagnir</b>		
<b>3.2.1</b>	<b>Fráveitulagnir</b>		
<b>3.2.1.0.0</b>	<b>Fráveigulagnir</b>		
	Fráveitulagnir í grunni	m	2
	Frárennslislagnir inni	m	5
<b>3.2.2</b>	<b>Neysluvatnslagnir og hreinlætistæki</b>		
<b>3.2.2.0.0</b>	<b>Neysluvatnslagnir og hreinlætistæki</b>		
	Vatnslagnir úr stáli	m	5
	Brunaslöngur	stk	6
	Eldhúsvaskar	stk	6
	Ræstivaskar	stk	6
	Handlaugar	stk	6
	Baðkór	stk	6
	Sturtuböð	stk	6
	Vatnssalerni	stk	6
	Þvagskálar	stk	6
	Skolskálar	stk	6
	Gólfniðurföll	stk	5
	Vatnslagnir álpex	m	5
	Vatnslagnir, plast	m	5
<b>3.2.3</b>	<b>Hitalagnir</b>		
<b>3.2.3.0.0</b>	<b>Hitalagnir</b>		
	Hitalagnir úr stáli	m	5
	Gólfhitalagnir	m <sup>2</sup>	5

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
	Ofnar	stk	5
	Hitablásarar	stk	5
	Rafmagnsofnar	stk	5
	Arnar	stk	5
	Heitir pottar hitaveita	stk	6
	Hitalagnir álpex	m	5
	Hitalagnir, plast	m	5
<b>3.2.5</b>	<b>Raflagnir</b>		
<b>3.2.5.0.0</b>	<b>Raflagnir</b>		
	Raflagnir, ljósa- og tenglastaðir	stk	5
<b>3.2.6</b>	<b>Fjarskiptalagnir (lágspennulagnir)</b>		
<b>3.2.6.0.0</b>	<b>Símalagnir (fjarskiptalagnir)</b>		
	Dyrasími, innistöðvar	stk	6
	Loftnetskerfi	stk	6
<b>3.2.7</b>	<b>Loftræstilagnir</b>		
<b>3.2.7.0.0</b>	<b>Loftræstilagnir</b>		
	Útsogsristar	stk	5
	Útiloftristar	stk	5
	Innblástursristar	stk	5
	Innblásturstúður	stk	5
	Loftstokkar, sívalir	m	5
	Loftstokkar	m	5
<b>3.3</b>	<b>Tækniakerfi</b>		
<b>3.3.3</b>	<b>Hiti</b>		
<b>3.3.3.0.0</b>	<b>Hitakerfi</b>		
	Tengigrindur hitaveitu	stk	5
	Neysluvatnshitari með hitakút	stk	5
	Neysluvatnshitari án hitakúts	stk	5
	Miðstöðvarkatlar	stk	5
<b>3.3.7</b>	<b>Loftræsting</b>		
<b>3.3.7.0.0</b>	<b>Loftræstikerfi</b>		
	Loftræsisamstæður	stk	5
	Þakblásarar	stk	5
<b>3.3.8</b>	<b>Lyftur og flutningar</b>		

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
<b>3.3.8.0.0</b>	<b>Lyftur og flutningskerfi</b>		
	Lyftur	stk	5
<b>3.4</b>	<b>Innri búnaður</b>		
<b>3.4.1</b>	<b>Föst innbyggð húsgögn og innréttingar</b>		
<b>3.4.1.0.1</b>	<b>Innréttingar og föst innbyggð húsgögn</b>		
	Fataskápar	m	6
<b>3.4.1.0.2</b>	<b>Eldhúsinnréttingar</b>		
	Eldhúsinnréttingar	m	6
	Eldavélar	stk	6
<b>5</b>	<b>Ytri mannvirki</b>		
<b>5.1</b>	<b>Girðingar</b>		
<b>5.1.1</b>	<b>Skjólveggir</b>		
	Skjólveggir úr timbri	m	7
<b>5.3</b>	<b>Lagnir á lóð</b>		
<b>5.3.1</b>	<b>Skolp</b>		
<b>5.3.1.0.0</b>	<b>Skolp</b>		
	Brunnar	stk	2
	Fráveitulagnir á lóð	m	4
<b>5.3.2</b>	<b>Vatn</b>		
<b>5.3.2.0.0</b>	<b>Vatn</b>		
	Heimæð fyrir neysluvatn	m	2
<b>5.6</b>	<b>Sérstök ytri mannvirki</b>		
<b>5.6.2</b>	<b>Pallar og verandir</b>		
	Sólpallar úr timbri	m <sup>2</sup>	7
<b>5.6.4</b>	<b>Geymar</b>		
	Byrði stáltanka	m <sup>2</sup>	4
	Stigar stáltanka	m	4
	Mannop stáltanka	stk	4
	Stútar stáltanka	stk	4
<b>7</b>	<b>Tilfallandi kostnaður</b>		
<b>7.2</b>	<b>Hönnun</b>		
<b>7.2.1</b>	<b>Hönnun arkitekta og verkfræðinga</b>		

Nr.	Byggingarhluti	Eining	Matsstig
<b>7.2.1.0.0</b>	<b>Hönnun arkitekta og verkfræðinga</b>		
	Hönnun arkitekta	m <sup>3</sup>	1
	Hönnun verkfræðinga	m <sup>3</sup>	1
<b>7.3</b>	<b>Framkvæmdir</b>		
<b>7.3.3</b>	<b>Eftirlit ráðgjafa</b>		
<b>7.3.3.0.0</b>	<b>Eftirlit ráðgjafa</b>		
	Eftirlit ráðgjafa	m <sup>2</sup>	6
<b>7.3.4</b>	<b>Stjórnkostnaður verkkaupa</b>		
<b>7.3.4.0.0</b>	<b>Stjórnkostnaður verkkaupa</b>		
	Yfirstjórn verkkaupa	m <sup>2</sup>	6
<b>7.4</b>	<b>Fjármögnun</b>		
<b>7.4.2</b>	<b>Fjármögnun á byggingartíma</b>		
<b>7.4.2.0.0</b>	<b>Fjármögnun á byggingartíma</b>		
	Fjármagnskostnaður	%	0

## C Líftími byggingarluta

18. tafla. Líftími byggingarluta í kostnaðarmati

Nr.	Byggingarluti	Líftími (ár)
<b>3</b>	<b>Bygging</b>	
<b>3.1</b>	<b>Byggingarvirki</b>	
<b>3.1.1</b>	<b>Grundun</b>	
<b>3.1.1.1</b>	<b>Grunnur</b>	
<b>3.1.1.1.1</b>	<b>Jarðvinna í grunni</b>	
	Uppúrtekt	afskr. ekki
	Fylling	afskr. ekki
<b>3.1.1.2</b>	<b>Undirstöður og botnplata</b>	
<b>3.1.1.2.1</b>	<b>Sökklar</b>	
	Steyptir járnbentir sökkulveggir (C30)	120
	Steyptir járnbentir sökkulveggir (C20 og C25)	100
	Steyptir járnbentir sökkulveggir (C16)	80
	Steyptir ójárnbentir sökkulveggir (C30)	95
	Steyptir ójárnbentir sökkulveggir (C20 og C25)	80
	Steyptir ójárnbentir sökkulveggir (C16)	65
	Súluundirstöður (C30)	120
	Súluundirstöður (C20 og C25)	100
	Súluundirstöður (C16)	80
<b>3.1.1.2.3</b>	<b>Botnplata</b>	
	Steypt járn bent botnplata (C30)	120
	Steypt járn bent botnplata (C20 og C25)	100
	Steypt járn bent botnplata (C16)	80
	Steypt ójárn bent botnplata (C30)	95
	Steypt ójárn bent botnplata (C20 og C25)	80
	Steypt ójárn bent botnplata (C16)	65
	Hellur	60
	Malbik	60
<b>3.1.2</b>	<b>Burðarvirki</b>	
<b>3.1.2.1</b>	<b>Burðarútveggir og súlur</b>	
<b>3.1.2.1.1</b>	<b>Berandi útveggir</b>	
	Steyptir járnbentir útveggir (C30)	120

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

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
	Trjábólaveggir	40
	Plankaveggir	40
	Bjálkaveggir	40
<b>3.1.2.2.2</b>	<b>Innisúlur</b>	
	Steyptar járnbentar súlur (C30)	120
	Steyptar járnbentar súlur (C20 og C25)	100
	Stálsúlur galvanhúðaðar	100
	Stálsúlur óvarðar eða málaðar	80
	Límtréssúlur	100
	Stálbitar, galvanhúðaðir	100
	Stálbitar, óvarðir eða málaðir	80
<b>3.1.2.3</b>	<b>Berandi gólf og stigar</b>	
<b>3.1.2.3.1</b>	<b>Gólfplötur (burðarhluta gólfa)</b>	
	Steypt gólfplata (C30)	120
	Steypt gólfplata (C20 og C25)	100
	Forsteyptar plötur	120
	Timburgrind gólfa (styrkleikaflokkað timbur)	100
	Timburgrind gólfa (IV flokkur)	80
	Timburgrind gólfa (byggingartimbur)	60
	Steyptir bitar (C30)	120
	Steyptir bitar (C20 og C25)	120
	Forspenntir bitar	120
	Stálbitar, galvanhúðaðir	100
	Stálbitar, óvarðir eða málaðir	80
<b>3.1.2.3.2</b>	<b>Stigar (burðarhlutar stiga)</b>	
	Steyptir stigar (C30)	120
	Steyptir stigar (C20 og C25)	100
	Timburstigar	100
	Stálstigar	100
	Hringstigar	100
<b>3.1.2.4</b>	<b>Berandi þök og þakvirki</b>	
<b>3.1.2.4.1</b>	<b>Þakvirki</b>	
	Þaksperrur (Styrkleikaflokkað timbur)	100
	Þaksperrur (IV flokkur)	80

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
	Paksperrur (byggingartimbur)	60
	Uppstólað þak (Styrkleikaflokkað timbur)	100
	Uppstólað þak (IV flokkur)	80
	Uppstólað þak (byggingartimbur)	60
	Kraftsperrur (Styrkleikaflokkað timbur)	100
	Kraftsperrur (IV flokkur)	80
	Kraftsperrur (byggingartimbur)	60
<b>3.1.3</b>	<b>Ekki berandi byggingarhl. og frágangur</b>	
<b>3.1.3.1</b>	<b>Ekki berandi útveggir og frágangur</b>	
<b>3.1.3.1.1</b>	<b>Útveggir, ekki berandi</b>	
	Steyptir 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
<b>3.1.3.1.2</b>	<b>Gluggar og útihurðir</b>	
	Gluggar, harðviður, teak, eik, Mahogny	50
	Gluggar, gagnvarin fura, Oregon pine	40
	Gluggar, fura	30
	Álúti gluggar	40
	Útihurðir, harðviður, teak, eik, Mahogny	50
	Útihurðir, gagnvarin fura, Oregon pine	40
	Útihurðir, fura	40
	Álúti hurðir	50
	Aksturshurðir, ál/stál	50
	Aksturshurðir, Pine/Mahogny	40
	Aksturshurðir, fura	30
	Bílskúrshurðir, harðviður/ál/stál	50
	Bílskúrshurðir, Pine/Mahogny	40
	Bílskúrshurðir, Fura	30



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

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
	Innihurðir, spjaldahurðir	30
	Innigluggar, harðviður	60
	Innigluggar, fura, spónlagt	40
<b>3.1.3.2.3</b>	<b>Klæðning innveggja</b>	
	Múrhúðun, grófhúðun, fínúðun, pokahúðun, hraun	80
	Sandspartl á stein	80
	Veggflísar	80
	Spónaplötuklæðning, rakaþolnar, eldtraustar	60
	Gifsplötuklæðning	60
	Plötur með plasthúð	60
	Furupanell	40
	Spónlagðar þiljur	40
	Veggfóður	80
	Veggdúkur	80
<b>3.1.3.2.4</b>	<b>Innveggjaeiningar</b>	
	Innveggjaeiningar - veggir	60
	Innveggjaeiningar - gluggar	60
	Innveggjaeiningar - hurðir, B30, B60	40
	Innveggjaeiningar - hurðir	30
<b>3.1.3.2.5</b>	<b>Öryggisgrindur handrið o.þ.h.</b>	
	Öryggisgrindur fyrir glugga, hurðir og inniop	60
	Handrið, inni	40
<b>3.1.3.3</b>	<b>Frágangur gólfa og stiga</b>	
<b>3.1.3.3.1</b>	<b>Gólfklæðning milliplatna</b>	
	Steinflísar	60
	Leirflísar	60
	Marmari, granít	60
	Golfilögn	50
	Epoxy kvarz	30
	Parkett, spónlagt, gegnheilt	20
	Plastparkett, Pergo	20
	Vinyldúkur og vinylflísar	15
	Linoleum dúkur	15
	Korkflísar, vinylhúðaðar eða lakkaðar	15

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
	Teppi, filt, gerfiefni, ull	15
	Gólfلاك, Epoxylakk, Gólftek	10
<b>3.1.3.3.2</b>	<b>Stigaklæðning</b>	
	Steinflísar	60
	Leirflísar	60
	Marmari	60
	Gólfögn	50
	Parkett, spónlagt, gegnheilt	20
	Plastparkett, Pergo	20
	Vinyl dúkur og vinylflísar	15
	Linoleum dúkur	15
	Korkflísar, vinylhúðaðar eða lakkaðar	15
	Teppi, filt, gerfiefni, ull	15
	Gólfلاك, Epoxylakk, Gólftek	10
<b>3.1.3.3.3</b>	<b>Loftklæðning milliplatna</b>	
	Klæðning lofta á stein	100
	Spónaplötur, venjulegar, rakabólmar, eldraustar	60
	Gifspötur, venjulegar, harðar	60
	Klæðning timburlofta	40
	Hljóðeinangrunarplötur, Heraklith og Herakustik	40
	Loftatex, málað og plasthúðað	40
	Panell, furupanell, spónlagður panell	40
	Þiljur, MDF, spónlagðar plötur	40
<b>3.1.3.3.4</b>	<b>Stigabaksklæðning</b>	
	Engar loftaplötur	100
	Hljóðeinangrunarplötur, Heraklith og Herakustik	40
	Loftatex, málað og plasthúðað	40
	Panell, furupanell, spónlagður panell	40
<b>3.1.3.3.5</b>	<b>Handrið, öryggis- hlífðargrindur gólfa og stiga inni</b>	
	Stigahandrið inni, galv. stál, ryðfrítt stál, ál	60
	Stigahandrið inni, timbur	40
<b>3.1.3.3.6</b>	<b>Klæðning botnplötu</b>	
	Steinflísar	60

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
	Leirflísar	60
	Marmari, granít	60
	Golfilögn	50
	Epoxy kvarz	30
	Parkett, spónlagt, gegnheilt	20
	Plastparkett, Pergo	20
	Vinyldúkur og vinylflísar	15
	Linoleum dúkur	15
	Korkflísar, vinylhúðaðar eða lakkaðar	15
	Teppi, filt, gerfiefni, ull	15
	Gólfلاك, Epoxylakk, Gólftek	10
<b>3.1.3.4</b>	<b>Frágangur þaka</b>	
<b>3.1.3.4.1</b>	<b>Þakklæðning ofan</b>	
	Læstar koparplötur	80
	Læst zinkklæðning	50
	Bárujár, galv. húðað	40
	Bárað stál, litað	40
	Stallað stál, litað	40
	Bárað ál, litað, ólitað	40
	PVC dúkur	40
	Asfalt pappi	30
<b>3.1.3.4.2</b>	<b>Þakloftaklæðning</b>	
	Múrhúðun og einangrun á stein	80
	Spónaplötur á grind, venjulegar og rakaþolnar	60
	Gifspötur á grind, venjulegar og harðar	60
	Hljóðeinangrunarplötur, Heraklith og Herakustik	40
	Loftatex, málað og plasthúðað	40
	Panell, furupanell, spónlagður panell	40
	Þiljur, MDF, spónlagðar plötur	40
	Kerfisloft, plötur og skúffur	40
<b>3.1.3.4.3</b>	<b>Þakopnun</b>	
	Þakgluggar	40
<b>3.1.3.4.4</b>	<b>Hlífar, þakvörn og öryggisatriði</b>	
	Þakstigar	60

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
	Pakhandrið	60
	Blikkklaeddar samlokueiningar á þök	40
<b>3.1.9</b>	<b>Önnur mannvirki</b>	
<b>3.1.9.1</b>	<b>Aðstaða á byggingarstað</b>	
<b>3.1.9.1.1</b>	<b>Útbúnaður á byggingarstað</b>	
	Útbúnaður á byggingarstað	afskr. ekki
<b>3.1.9.9</b>	<b>Aðrir byggingarhlutar og niðurrif</b>	
	Annað	50
<b>3.2</b>	<b>Lagnir</b>	
<b>3.2.1</b>	<b>Fráveitulagnir</b>	
<b>3.2.1.0.0</b>	<b>Fráveigulagnir</b>	
	Fráveitulagnir, pottur	120
	Fráveitulagnir, steinsteypt	100
	Fráveitulagnir, PVC, PP, PEH	50
<b>3.2.2</b>	<b>Neysluvatnslagnir og hreinlætistæki</b>	
<b>3.2.2.0.0</b>	<b>Neysluvatnslagnir og hreinlætistæki</b>	
	Gólfniðurföll úr áli eða plasti	80
	Neysluvatnslagnir úr galvanhúðuðu stáli	50
	Vatnslagnir álpex	50
	Vatnslagnir, plast	50
	Brunaslöngur	50
	Eldhúsvaskar	30
	Handlaugar	25
	Baðkór	25
	Sturtubotnar	25
	Vatnssalerni	25
	Þvagskálar	25
	Skolskálar	25
	Ræstivaskar	15
<b>3.2.3</b>	<b>Hitalagnir</b>	
<b>3.2.3.0.0</b>	<b>Hitalagnir</b>	
	Arnar	100
	Hitalagnir úr stáli	50

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
	Gólfhitalagnir	50
	Ofnar	50
	Heitir pottar hitaveita	50
	Hitalagnir álpex	50
	Hitalagnir, plast	50
	Rafmagnsofnar	30
	Hitablásarar	25
<b>3.2.5</b>	<b>Raflagnir</b>	
<b>3.2.5.0.0</b>	<b>Raflagnir</b>	
	Raflagnir, ljósa- og tenglastaðir	50
<b>3.2.6</b>	<b>Fjarskiptalagnir (lágspennulagnir)</b>	
<b>3.2.6.0.0</b>	<b>Símalagnir (fjarskiptalagnir)</b>	
	Dyrasími, innistöðvar	15
	Loftnetskerfi	15
<b>3.2.7</b>	<b>Loftræstilagnir</b>	
<b>3.2.7.0.0</b>	<b>Loftræstilagnir</b>	
	Útsogsristar	50
	Innblástursristar	50
	Innblásturstúður	50
	Loftstokkar, sívalir	50
	Loftstokkar	50
	Útiloftristar	40
<b>3.3</b>	<b>Tækniakerfi</b>	
<b>3.3.3</b>	<b>Hiti</b>	
<b>3.3.3.0.0</b>	<b>Hitakerfi</b>	
	Tengigrindur hitaveitu	25
	Neysluvatnshitari með hitakút	25
	Neysluvatnshitari án hitakúts	25
	Miðstöðvarkatlar	25
<b>3.3.7</b>	<b>Loftræsting</b>	
<b>3.3.7.0.0</b>	<b>Loftræstikerfi</b>	
	Loftræsisamstæður	25
	Þakblásarar	20

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

Nr.	Byggingarhluti	Líftími (ár)
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 byggingatíma	
	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<sup>1)</sup> og reglugerð um fasteignaskráningu og fasteignamat nr. 406/1978<sup>2)</sup> með síðari breytingum. Fyrir nýrri hús er skráningartafla ávallt fyrir hendi og einnig fyrir sum eldri hús. Gerð er skráningartafla fyrir eldri hús samfara nýjum eignaskiptasamningi.

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

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

– Brúttóflatarmál hvers rýmis án tillits til salarhæðar.

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

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

- Skiptarúmmál, nettóflötur  $\times$  salarhæð.

Þjóðskrá Íslands fær skráningartöflur frá byggingarfulltrúa viðkomandi sveitarfélags.

<sup>1)</sup>Rg. 910/2000 <sup>2)</sup>Rg. 406/1978

## E Magntöluformúlar byggingarluta

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

### Innslegið magn

Hér notar matskerfið þá magntölu sem er innslegin í magnreit. Magntalan tengist ekki við neina þekkta stærð úr skráningunni. Hún helst því óbreytt þó að módelið sé notað á annað hús. Það þýðir að módelið er ekki eins sveigjanlegt og það gæti verið. Innslegið magn er aðeins notað við þær magntölur sem breytast ekki á milli húsa.

Magntalan er virk í öllum gerðum 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.

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

### Brúttórúmmál

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

### Ummál matshluta

Ummál er ekki skráð í skráningartöflu, en hægt er að skrá það sérstaklega í skráningarkerfinu sem innslegið ummál. Ef sá reitur er óútfylltur áætlað 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

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

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

### **Heildarflatarmál þaks**

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

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

### **Fjöldi eldhúsa**

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

### Fjöldi þvottahúsa

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

### Fjöldi innihurða

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

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

### Flatarmál veggopa

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

### Fjöldi stiga

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

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

### Fjöldi herbergja

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

### Brúttóflatarmál innveggja

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

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

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

### Nettóflatarmál innveggja

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

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

### **Nettóflatarmál útveggja**

Nettóflatarmál útveggja er reiknað út frá brúttóflatarmáli útveggja og flatarmáli veggopa

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

### **Þakhjúpur**

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

### **Fjöldi baðherbergja**

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

### **Fjöldi baðherb. + þvottah.**

Fjöldi baðherbergja og þvottahúsa er sótt í skráningarkerfi.

### **Flatarmál svala**

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

### **Flatarmál stiga**

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

### **Fjöldi rýma**

Fjöldi rýma er fundinn með eftirfarandi formúlu

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

**Fjöldi klósetta**

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

**Fjöldi vaska**

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

**Fjöldi baðkara**

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

**Fjöldi sturta**

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

**Fjöldi matseininga**

Fjöldi matseininga er sóttur í fasteignaskrá.

**Botnflatarmál**

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

**Botnflatarmál opinna rýma**

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

**Brúttóflatarmál**

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

**Birt flatarmál**

Birt flatarmál er flatarmál botnflata og milliflata að 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

$$\begin{aligned} \text{Fjöldi hreinlætistækja} = & \text{Fjöldi eldhúsa} + \text{Fjöldi baðherbergja} + \\ & \text{Fjöldi þvottahúsa} \end{aligned}$$

## Fjöldi hæða

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

## Fjöldi svala

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

## Heildarhjúpflötur

Heildarhjúpflötur er reiknaður með eftirfarandi formúlu

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

## Fjöldi geymsla

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

## Fjöldi aukarýma í sameign

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

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



## Fjöldi lyfta

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

## Flatarmál þakopa

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

## Heildarflatarmál þaks án opa

Heildarflatarmál þaks án opa er fundið með eftirfarandi formúlu

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

## Þakhjúpur án opa

Heildarflatarmál þaks án opa er fundið með eftirfarandi formúlu

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

## Fjöldi bílgeymsla

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

## Meðalhæð útveggja, hrábygginga

Meðalhæð útveggja er fundin með eftirfarandi formúlu

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

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

## Meðalhæð matseiningar

Meðalhæð matseiningar er fundin með eftirfarandi formúlu

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

## Brúttóflatarmál A-rýma

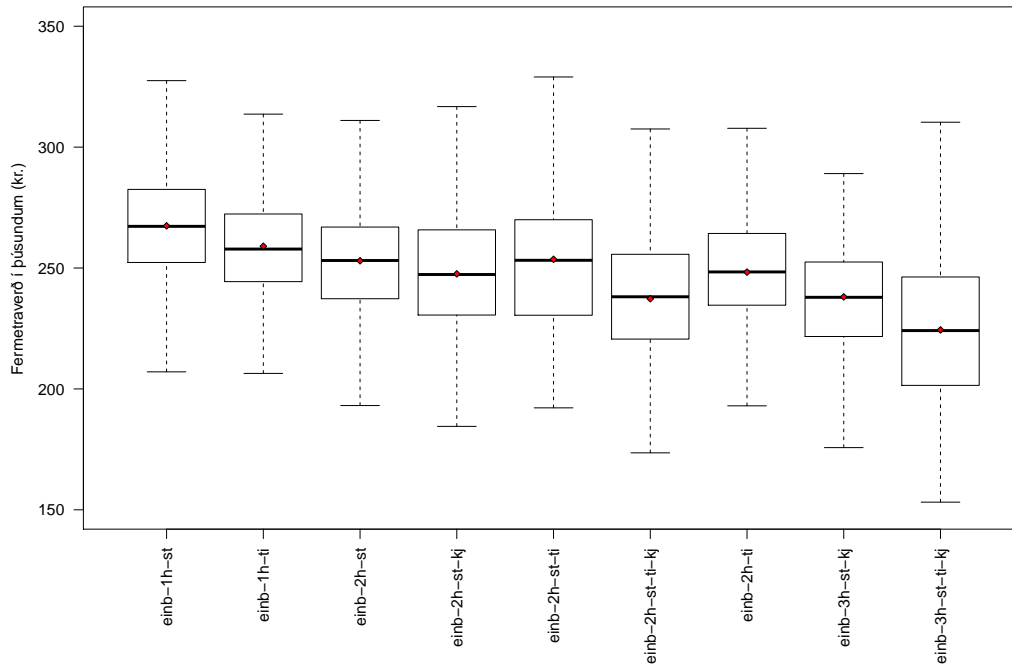
Lagt er saman brúttóflatarmál allra lokaðra rýma (A-rýma) í skráningartöflu fyrir viðkomandi matshluta, sameign eða matseiningu.

## **Brúttóflatarmál innveggja allra matseininga + skilveggir**

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

## F Meðalfermetraverð

Í þessum kafla er umfjöllun um meðalfermetraverð bygginga í kostnaðarmati. Það var fundið með því að deila með endurstofnverði húss í heildarflatarmáli þess. Á 19. mynd má sjá kassarit sem sýnir dreifingu fermetraverðs einbýlishúsa á matsstigi 7-8 eftir fjölda hæða, efni útveggja og hvort kjallari er í húsinu.



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

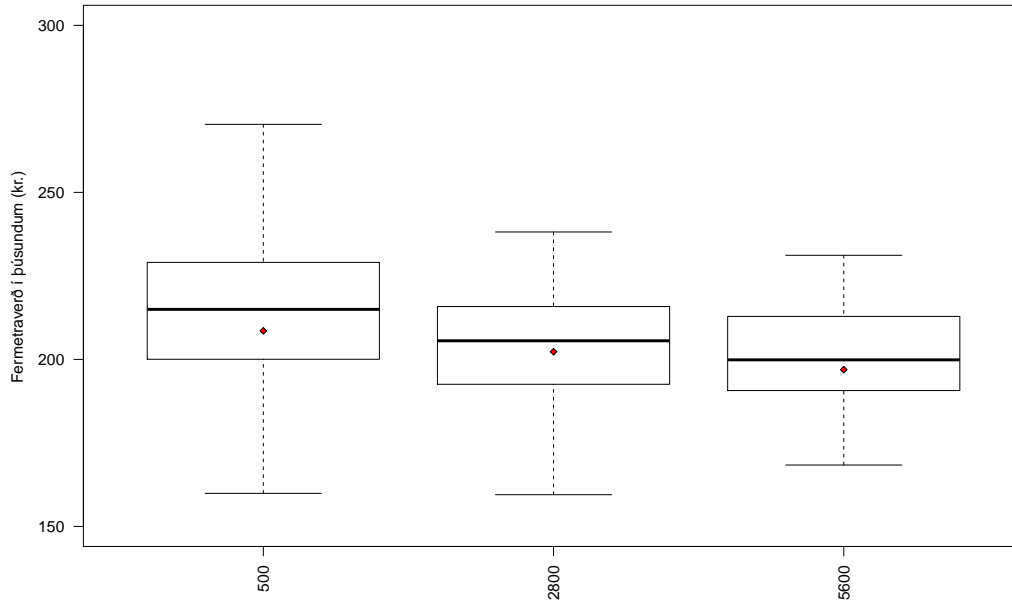
Í 19. töflu má síðan sjá meðalfermetraverð fyrir hvern húsaflokk fyrir sig, en það samsvarar punktinum á kassaritinu.

19. tafla. Meðalfermetraverð einbýlishúsa

Húsagerð		Meðal-fermetraverð (kr.)
einb-1h-st	Steinsteypt einbýlishús á einni hæð	267.000
einb-1h-ti	Timbur einbýlishús á einni hæð	259.000
einb-2h-st	Steinsteypt einbýlishús á tveimur hæðum	253.000
einb-2h-st-kj	Steinsteypt einbýlishús á einni hæð með kjallara	248.000
einb-2h-st-ti	Steinsteypt/timbur einbýlishús á tveimur hæðum	254.000
einb-2h-st-ti-kj	Steinsteypt/timbur einbýlishús á einni hæð með kjallara	237.000
einb-2h-ti	Timbur einbýlishús á tveimur hæðum	248.000
einb-3h-st-kj	Steinsteypt einbýlishús á tveimur hæðum með kjallara	238.000
einb-3h-st-ti-kj	Steinsteypt/timbur einbýlishús á tveimur hæðum með kjallara	224.000

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

Á 20. 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).



**20. mynd.** Kassarit sem sýnir fermetraverð mismunandi stórra fjölbýlishúsa í kostnaðarmati.

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

**20. tafla.** Meðalfermetraverð fjölbýlishúsa

	Húsagerð	Meðal-fermetraverð (kr.)
500	Steinsteypt fjölbýlishús ca. 500 m <sup>2</sup>	209.000
2800	Steinsteypt fjölbýlishús ca. 2.800 m <sup>2</sup>	202.000
5600	Steinsteypt fjölbýlishús ca. 5.600 m <sup>2</sup>	197.000

## G Niðurstöður mats

21. tafla. Niðurstöður endurmats

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Reykjavík	1.345.124	1.294	624.373	278.608	3.999	22.457	2.275.855
Kópavogur	387.749	645	91.727	46.645	381	3.657	530.803
Seltjarnarnes	60.133		4.050	4.745		98	69.027
Garðabær	193.373	3	35.629	15.977	2.879	725	248.586
Hafnarfjörður	300.821	626	77.533	33.541	2	3.457	415.979
Mosfellsbær	107.024	2.809	15.083	11.946	1.613	2.513	140.988
Kjósarhreppur	2.532	6.300	29	148	3.186	124	12.318
Reykjanesbær	191.190	21	51.715	22.870		5.671	271.467
Grindavík	33.448	2.565	16.076	4.945	75	1.020	58.128
Sandgerði	17.641	169	34.825	2.260	522	3.966	59.383
Garður	17.799		3.543	1.992	13	59	23.407
Vogar	13.439	447	1.630	1.680	570	1.776	19.541
Akranes	81.195		20.680	11.992		1.289	115.156
Skorradalshreppur	698	8.000	79	69	750	63	9.658
Hvalfjarðarsveit	7.583	5.931	31.917	1.914	7.244	279	54.869
Borgarbyggð	40.004	19.603	13.987	11.814	26.388	3.283	115.081
Grundarfjarðarbær	9.897	277	4.381	2.599	1.399	186	18.739
Helgafellssveit	504	172	42	101	1.321	33	2.173
Stykkishólmur	15.080	331	4.954	4.212	75	205	24.856
Eyja- og Miklaholtshreppur	410	538	750	186	3.044	163	5.091
Snæfellsbær	19.683	1.503	9.987	3.966	3.608	357	39.104

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Dalabyggð	4.946	1.198	2.655	2.708	11.959	358	23.825
Bolungarvík	12.271	238	5.629	2.538	384	310	21.370
Ísafjarðarbær	45.861	1.648	18.186	13.421	4.920	1.772	85.809
Reykholahreppur	2.230	1.095	853	1.002	4.077	269	9.525
Tálknafjarðarhreppur	3.243	132	1.462	855	449	63	6.205
Vesturbyggð	13.271	653	5.332	3.195	3.641	458	26.551
Súðavíkureppur	2.142	2.130	1.453	1.304	1.850	63	8.942
Árneshreppur	279	352	474	238	1.411		2.755
Kaldrananeshreppur	1.244	195	738	336	975	21	3.510
Strandabyggð	5.187	463	2.097	1.534	4.332	363	13.976
Skagafjörður	44.170	2.580	18.289	15.030	24.490	2.462	107.022
Húnaþing vestra	13.468	1.432	5.509	3.562	16.992	1.003	41.966
Blönduós	12.115	359	5.832	4.996	1.734	485	25.521
Skagaströnd	6.377	15	3.056	1.690	112	135	11.386
Skagabyggð	276	96	41	122	2.845		3.380
Húnavatnshreppur	1.050	830	142	1.665	11.601	10.397	25.685
Akrahreppur	1.071	183	17	235	4.113	34	5.653
Akureyri	218.843	1.503	72.626	56.365	578	3.797	353.712
Norðurþing	37.164	1.391	13.249	9.847	8.502	906	71.059
Fjallabyggð	29.632	557	13.105	7.419	732	657	52.102
Dalvíkurbyggð	21.341	775	8.281	5.963	5.671	1.048	43.078
Eyjafjarðarsveit	10.312	1.098	913	1.545	12.302	870	27.040
Hörgársveit	5.346	796	1.839	1.462	8.675	1.002	19.120
Svalbarðsstrandarhreppur	5.480	1.432	1.548	844	3.022	121	12.447

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Grýtubakkahreppur	4.104	539	1.432	992	2.726	87	9.879
Skútustaðahreppur	4.015	855	2.500	1.491	3.624	2.261	14.746
Tjörneshreppur	403		42	69	1.081	48	1.642
Pingeyjarsveit	6.845	3.997	1.728	4.037	19.512	2.423	38.542
Svalbarðshreppur	329	165	42	156	1.686	96	2.474
Langanesbyggð	6.026	29	3.815	1.858	1.668	108	13.505
Seyðisfjörður	9.356	50	4.390	2.855	383	457	17.491
Fjarðabyggð	57.181	247	26.164	14.797	2.995	1.081	102.465
Vopnafjarðahreppur	7.708	555	3.656	1.851	3.551	180	17.502
Fljótsdalshreppur	252	40		562	1.584	8.643	11.082
Borgarfjarðahreppur	1.486	174	942	356	986	54	3.999
Breiðdalshreppur	2.331	159	1.404	860	1.937	133	6.824
Djúpavogshreppur	4.912	86	2.895	1.119	2.978	274	12.266
Fljótsdalshérað	39.100	2.782	14.042	10.628	14.705	1.883	83.140
Hornafjörður	22.909	1.116	12.410	5.035	8.539	634	50.642
Vestmannaeyjar	54.807	212	21.399	10.756	200	716	88.090
Sveitarfélagið Árborg	102.349	289	29.963	18.998	3.091	2.105	156.796
Mýrdalshreppur	5.316	580	3.346	942	5.310	104	15.599
Skaftárhreppur	3.443	1.532	3.051	1.168	8.772	569	18.535
Ásahreppur	2.096	273	107	68	4.584	17.121	24.249
Rangárþing eystra	15.528	4.192	6.539	5.112	21.872	938	54.181
Rangárþing ytra	15.393	6.511	6.014	4.387	16.166	1.261	49.732
Hrunamannahreppur	7.416	6.212	3.118	1.705	8.876	973	28.302
Hveragerði	30.492	67	6.648	6.641	265	1.214	45.327

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Ölfus	21.503	1.751	8.365	4.457	9.303	14.969	60.348
Grímsnes- og Grafningshreppur	5.131	45.882	1.901	1.729	6.881	10.294	71.818
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	3.903	2.485	684	1.111	11.506	14.598	34.286
Bláskógabyggð	11.318	30.129	2.250	4.718	14.879	465	63.760
Flóahreppur	2.837	864	386	1.588	11.620	351	17.645
Alls	3.791.140	184.157	1.395.552	710.132	383.716	162.018	6.626.715

*Allar tölur eru í milljónum króna*



## H Niðurstöður mats (endurstofnverð)

22. tafla. Niðurstöður endurmats endurstofnverðs

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Reykjavík	1.489.169	1.522	613.480	323.704	4.165	27.236	2.459.276
Kópavogur	420.214	850	117.210	46.740	398	4.704	590.116
Seltjarnarnes	65.789		4.484	5.405		96	75.774
Garðabær	213.543	10	39.180	17.224	2.884	796	273.637
Hafnarfjörður	326.903	692	114.153	38.531	3	4.416	484.698
Mosfellsbær	121.997	3.540	15.930	12.038	1.807	2.797	158.109
Kjósarhreppur	2.904	7.779	26	168	3.531	160	14.568
Reykjanesbær	216.333	29	67.544	24.857		5.679	314.443
Grindavík	37.514	2.525	17.078	4.931	115	1.549	63.712
Sandgerði	19.746	193	36.324	2.330	508	4.021	63.122
Garður	19.720		7.107	2.166	22	81	29.096
Vogar	15.116	640	2.420	1.605	675	2.196	22.652
Akranes	88.969		24.614	12.434		1.591	127.608
Skorradalshreppur	788	9.476	128	70	920	80	11.461
Hvalfjarðarsveit	10.305	7.212	34.306	1.908	8.864	514	63.108
Borgarbyggð	44.582	22.753	14.738	12.237	31.502	4.860	130.671
Grundarfjarðarbær	10.947	309	4.723	2.639	1.637	213	20.469
Helgafellssveit	585	207	75	111	1.516	35	2.528
Stykkishólmur	16.856	357	5.990	4.618	104	234	28.159
Eyja- og Miklaholtshreppur	519	555	741	197	3.738	175	5.925

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Snæfellsbær	21.918	1.851	11.646	3.899	4.403	450	44.167
Dalabyggð	5.653	1.467	2.878	2.859	14.693	400	27.950
Bolungarvík	13.711	251	5.293	2.524	445	766	22.990
Ísafjarðarbær	51.550	1.799	20.162	13.659	5.800	2.103	95.072
Reykhólahreppur	2.534	1.213	942	1.082	4.781	300	10.852
Tálknafjarðarhreppur	3.585	140	1.685	946	532	297	7.184
Vesturbyggð	15.037	717	6.114	3.221	4.344	504	29.937
Súðavíkurbhreppur	2.270	2.312	1.506	1.413	2.184	157	9.842
Árneshreppur	308	392	666	251	1.635	18	3.270
Kaldrananeshreppur	1.397	203	755	389	1.117	22	3.883
Strandabyggð	5.774	481	2.225	1.594	4.971	775	15.820
Skagafjörður	48.393	2.732	19.313	15.824	27.692	4.235	118.190
Húnaþing vestra	14.882	1.469	5.832	3.688	19.681	1.056	46.608
Blönduós	13.415	347	6.130	5.177	2.002	538	27.609
Skagaströnd	7.104	15	3.256	1.740	133	141	12.389
Skagabyggð	308	95	45	128	3.219		3.796
Húnavatnshreppur	1.178	837	148	1.806	13.357	10.526	27.852
Akrahreppur	1.193	196	17	247	4.634	37	6.323
Akureyri	238.399	1.440	75.142	55.968	659	4.089	375.698
Norðurþing	41.370	1.463	15.163	10.252	9.797	974	79.019
Fjallabyggð	33.748	649	14.039	7.613	974	735	57.757
Dalvíkurbyggð	23.468	829	8.562	6.012	6.531	1.152	46.555
Eyjafjarðarsveit	10.981	1.126	927	1.996	13.970	914	29.915
Hörgársveit	5.950	829	1.949	1.583	9.954	1.063	21.328

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Svalbarðsstrandarhreppur	5.855	1.506	1.639	813	3.353	144	13.309
Grýtubakkahreppur	4.530	566	1.556	977	3.023	91	10.743
Skútustaðahreppur	4.477	868	2.556	1.540	4.140	2.418	15.999
Tjörneshreppur	457		40	71	1.205	42	1.815
Þingeyjarsveit	7.579	4.266	1.832	4.375	22.234	6.430	46.717
Svalbarðshreppur	376	164	43	162	1.943	97	2.785
Langanesbyggð	6.732	29	4.184	1.892	1.937	119	14.893
Seyðisfjörður	10.664	58	6.653	2.965	440	807	21.586
Fjarðabyggð	63.342	266	115.680	15.640	3.399	1.182	199.509
Vopnafjarðahreppur	8.694	545	4.243	1.939	3.856	291	19.569
Fljótsdalshreppur	269	41		524	1.920	7.940	10.694
Borgarfjarðahreppur	1.710	181	954	366	1.181	65	4.456
Breiðdalshreppur	2.629	163	1.491	827	2.192	132	7.434
Djúpavogshreppur	5.520	87	2.726	1.126	3.456	260	13.175
Fljótsdalshérað	42.332	2.840	14.214	10.631	17.078	2.404	89.500
Hornafjörður	24.979	1.139	12.733	5.310	9.840	671	54.672
Vestmannaeyjar	61.311	229	24.018	11.219	228	943	97.948
Sveitarfélagið Árborg	111.303	337	31.494	19.484	3.702	2.255	168.575
Mýrdalshreppur	5.933	638	4.390	980	5.992	122	18.055
Skaftárhreppur	3.720	1.733	3.135	1.220	10.264	647	20.719
Ásahreppur	2.286	281	102	75	5.062	17.391	25.196
Rangárþing eystra	17.045	4.683	6.892	5.490	25.734	1.112	60.956
Rangárþing ytra	17.096	7.359	6.490	4.521	18.664	1.564	55.695
Hrunamannahreppur	8.155	6.594	3.344	1.757	10.193	1.064	31.106

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Hveragerði	32.896	74	7.145	6.834	281	1.293	48.524
Ölfus	24.107	1.852	9.256	4.396	10.204	14.597	64.414
Grímsnes- og Grafningshreppur	5.711	49.701	1.967	1.990	7.682	10.882	77.933
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	4.354	2.597	614	1.135	12.749	15.098	36.547
Bláskógabyggð	12.474	32.142	2.463	4.943	16.405	488	68.915
Flóahreppur	3.284	1.003	479	1.647	13.353	463	20.229
Alls	4.186.443	203.442	1.596.983	772.633	441.601	183.695	7.384.797

*Allar tölur eru í milljónum króna*

# I Niðurstöður mats (afskrifað endurstofnverð)

23. tafla. Niðurstöður endurmats afskrifaðs endurstofnverðs

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Reykjavík	1.209.094	1.165	496.526	268.109	3.248	22.637	2.000.780
Kópavogur	357.400	677	101.945	40.159	332	4.216	504.729
Seltjarnarnes	53.762		3.674	4.354		82	61.872
Garðabær	181.982	7	34.758	14.948	2.567	651	234.914
Hafnarfjörður	276.047	561	87.714	32.434	1	3.848	400.605
Mosfellsbær	104.181	2.878	13.830	10.272	1.461	2.339	134.960
Kjósarhreppur	2.515	6.533	24	125	2.671	126	11.994
Reykjanesbær	178.352	23	55.024	20.670		4.729	258.798
Grindavík	31.079	2.172	14.006	4.295	86	1.310	52.948
Sandgerði	16.256	166	30.754	1.931	400	3.384	52.892
Garður	16.291		6.368	1.826	17	65	24.567
Vogar	12.696	546	2.018	1.374	480	1.932	19.046
Akranes	73.054		19.785	10.235		1.334	104.408
Skorradalshreppur	667	8.100	96	53	655	65	9.635
Hvalfjarðarsveit	8.087	6.184	27.834	1.614	6.363	370	50.452
Borgarbyggð	36.888	19.256	12.152	10.049	22.067	3.932	104.345
Grundarfjarðarbær	8.929	264	3.806	2.193	1.150	167	16.510
Helgafellssveit	489	174	60	84	1.058	31	1.894
Stykkishólmur	13.555	322	4.856	3.760	69	184	22.746
Eyja- og Miklaholtshreppur	418	463	628	154	2.738	144	4.545

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Snæfellsbær	17.454	1.585	9.710	3.126	3.223	356	35.456
Dalabyggð	4.492	1.240	2.295	2.329	10.171	303	20.830
Bolungarvík	10.901	198	4.131	2.088	298	579	18.194
Ísafjarðarbær	40.614	1.460	15.863	10.943	4.120	1.674	74.675
Reykhólahreppur	2.034	975	767	867	3.433	235	8.311
Tálknafjarðarhreppur	2.852	119	1.329	761	382	202	5.645
Vesturbyggð	11.708	586	4.880	2.554	3.021	397	23.146
Súðavíkurbhreppur	1.932	1.862	1.242	1.122	1.487	122	7.767
Árneshreppur	244	304	466	199	1.161		2.373
Kaldrananeshreppur	1.105	164	617	322	799	18	3.025
Strandabyggð	4.615	405	1.778	1.289	3.456	588	12.131
Skagafjörður	39.119	2.330	15.857	12.814	20.691	2.513	93.323
Húnaþing vestra	11.909	1.233	4.678	2.987	13.887	843	35.537
Blönduós	10.694	306	4.915	4.190	1.420	447	21.971
Skagaströnd	5.618	13	2.544	1.420	97	117	9.808
Skagabyggð	236	81	32	101	2.300		2.751
Húnavatnshreppur	896	713	119	1.389	9.468	8.742	21.326
Akrahreppur	951	168	14	192	3.419	27	4.772
Akureyri	195.777	1.322	61.782	47.436	532	3.405	310.254
Norðurþing	32.963	1.231	12.031	8.253	7.059	777	62.314
Fjallabyggð	26.133	544	10.858	6.155	728	587	45.006
Dalvíkurbyggð	18.778	719	6.942	4.996	4.758	952	37.145
Eyjafjarðarsveit	9.181	955	796	1.505	10.097	752	23.287
Hörgársveit	4.754	694	1.566	1.261	7.191	859	16.324

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Svalbarðsstrandarhreppur	4.908	1.324	1.347	713	2.509	86	10.887
Grýtubakkahreppur	3.604	495	1.215	817	2.282	72	8.484
Skútustaðahreppur	3.569	747	2.066	1.274	3.034	1.920	12.611
Tjörneshreppur	351		35	58	891	41	1.376
Þingeyjarsveit	6.143	3.662	1.534	3.387	16.007	4.852	35.584
Svalbarðshreppur	301	140	35	133	1.410	80	2.099
Langanesbyggð	5.369	24	3.364	1.567	1.388	93	11.806
Seyðisfjörður	8.283	50	5.158	2.411	314	673	16.890
Fjarðabyggð	51.170	218	104.657	13.098	2.383	970	172.495
Vopnafjarðahreppur	6.886	495	3.461	1.581	2.847	235	15.505
Fljótsdalshreppur	220	34		482	1.302	7.385	9.422
Borgarfjarðahreppur	1.297	155	794	298	813	34	3.392
Breiðdalshreppur	2.075	134	1.184	733	1.613	112	5.851
Djúpavogshreppur	4.380	72	2.232	943	2.424	233	10.284
Fljótsdalshérað	35.721	2.389	11.969	8.973	11.989	2.046	73.087
Hornafjörður	20.097	942	10.362	4.435	6.940	532	43.309
Vestmannaeyjar	48.546	197	19.027	8.970	169	764	77.673
Sveitarfélagið Árborg	92.788	271	26.114	16.400	2.757	1.876	140.207
Mýrdalshreppur	4.707	515	3.680	797	4.312	93	14.105
Skaftárhreppur	3.002	1.468	2.633	976	7.125	547	15.751
Ásahreppur	1.899	234	91	56	3.927	14.318	20.524
Rangárþing eystra	13.959	4.026	5.670	4.581	17.992	882	47.110
Rangárþing ytra	14.115	6.339	5.427	3.717	13.752	1.230	44.579
Hrunamannahreppur	6.781	5.732	2.851	1.419	7.424	880	25.087

Sveitarfélag	Íbúðar- eignir	Frístunda- byggð	Atvinnu- eignir	Stofnanir og samkomustaðir	Eignir á jörðum	Aðrar eignir	Samtals
Hveragerði	27.476	56	6.043	5.590	226	1.036	40.425
Ölfus	20.109	1.504	7.495	3.782	7.822	13.077	53.788
Grímsnes- og Grafningshreppur	4.956	42.592	1.688	1.705	5.652	8.713	65.306
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	3.593	2.229	510	921	9.523	12.244	29.021
Bláskógabyggð	10.431	27.150	2.091	3.944	12.244	411	56.271
Flóahreppur	2.821	857	400	1.390	9.736	361	15.564
Alls	3.446.263	172.750	1.314.207	642.088	319.365	151.835	6.046.507

*Allar tölur eru í milljónum króna*



## J Lög nr. 48/1994 um brunatryggingar

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

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

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

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

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

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

□ [Þjóðskrá Íslands]<sup>1)</sup> getur endurmetið skyldutryggðar húseignir þegar stofnunin sér ástæðu til. [Ákvæði 13., 14. og 18. gr. 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.]<sup>2)</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

■[8. gr.]<sup>1)</sup> [Ráðherra]<sup>2)</sup> skal setja reglugerð<sup>3)</sup> um nánari framkvæmd þessara laga, þar á meðal verksvið váttryggjanda, skyldur váttryggingataka, bótauppgjör, undanskildar áhættur, réttarstöðu við eigendaskipti, rétt veðhafa og framkvæmd virðingar og yfirmats, þar á meðal kostnað virðingar.

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

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

<sup>1)</sup>L. 34/1999, 8. gr.

## K Reglugerð um lögboðna brunatryggingu húseigna

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

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

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

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

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

■**3. gr.** *Hverjir vátryggðir eru. Réttindi veðhafa o.fl.* Vátrygging er til hagsbóta eiganda húseignar. Um rétt veðhafa til vátryggingarbóta fer eftir lögum um vátryggingarsamninga nr. 20/1954.<sup>1)</sup>

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

<sup>1)</sup>L. 20/1954.

■**4. gr.** *Hið vátryggða.* Brunabótamat miðast við að vátrygging taki til húseignar ásamt venjulegu 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 fylgifjár 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 grunninum 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.<sup>2)</sup> Byggingarfulltrúi skal synja um úttekt sé svo ekki.

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

<sup>2)</sup> *Rg. 441/1998.* <sup>3)</sup> *Rg. 441/1998.*

Brunabótamat nýrrar húseignar er húseiganda að kostnaðarlausu.

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

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

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

**■8. gr. Endurmat.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



