

REGLUGERÐ um fasteignaskráningu og fasteignamat

1. gr.

Skráning á fasteignum skal fela í sér nýjustu upplýsingar sem tiltækar eru um eftirtalin atriði:

1. Upplýsingar um land:

Nafn lands, þ.e. götunafn og númer eða heiti.

Landnúmer og staðbundin greinitala lands.

Númer götu eða vegar ef við á.

Notkun lands eða lóðar.

Flatarmál lands, eftir gæðaflokkum ef við á.

Ræktun, eftir gæðaflokkum ef við á.

Hlunnindi.

Tegund eignar- eða umráðaréttinda yfir landinu.

Lok leigutíma ef við á.

Ársleiga ef við á.

Kvaðir.

Réttindi til nota af öðru landi sem landi eða lóð fylgir.

Hnit landa- og lóðamarka.

Matsverð.

2. Upplýsingar um mannvirki:

2.1 Upplýsingar um mannvirki skulu skráð í sérstaka skráningartöflu samkvæmt skráningarreglum Fasteignamats ríkisins og byggingarfulltrúa, sbr. fylgiskjal með reglugerð þessari. Auk þess skal skrá eftirfarandi atriði:

Greinitölur mannvirkis eða sérgreindra hluta þess ef við á, þ.e. matsnúmer og fastanúmer.

Gerð og notkun mannvirkis eftir nánari ákvörðun.

Ásigkomulag mannvirkis og sérgreindra hluta þess.

Byggingarár.

Byggingarstig mannvirkis eða einstakra hluta þess ef við á skv. ÍST 51.

Byggingarefni.

Tegund hitunarkerfis (ofnar, lofthitun, geislahitun, gólfhitun).

Orkugjafi (heitt vatn, olía, kol, rafmagn).

Tenging við rafveitu.

Tenging við vatnsveitu.

Tenging við fráveitu.

Ársleiga ef við á.

Númer götu eða vegar ef við á.

Hnit á inngöngum eftir nánari ákvörðun.

Hæðarkótar á neðsta gólfi og efsta punkti þakvirkis.

Matsverð mannvirkis eða sérgreindra hluta þess eftir því sem við á.

2.2. Sérstakar upplýsingar um íbúðir:

Fjöldi herbergja.

Eldhús/eldunaraðstaða.

Geymsla.

Þvottahús.

Baðherbergi.

Snyrting.

Matsverð.

3. Upplýsingar um eigendur og/eða umráðamenn sem skráðar skulu um land og mannvirki eða sérgreinda hluta mannvirkis eftir því sem við á:

Nafn eiganda ásamt kennitölu.

Nafn umráðanda ásamt kennitölu.

Nafn ábúanda ásamt kennitölu.

Nöfn eigenda annarra réttinda yfir hinni skráðu eign ásamt kennitölum.

4. Sérstakar upplýsingar um bújarðir.

Nafngreina skal eiganda jarðar og ábúanda ásamt kennitölu. Einnig skal tilgreina nöfn eigenda annarra réttinda yfir hinni skráðu eign ásamt kennitölum. Að auki skal skrá upplýsingar sem varða búskaparstöðu og legu gagnvart þjónustu, eftir því sem henta þykir.

2. gr.

1. Í lok hvers árs skal Fasteignamat ríkisins gefa út fasteignaskrá til nota fyrir opinbera aðila og geymi hún helstu upplýsingar um skráningu og mat fasteigna.

2. Fasteignaskrá skal greina:

2.1. Heiti lands og annarra fasteigna svo og greinitölur þeirra, þ.m.t. landnúmer og fastanúmer. Ennfremur eigendur þeirra og umráðamenn, ef því er að skipta, svo og ábúendur jarða.

2.1.1. Í sveitum skal tilgreina stærð jarðar, liggi hún fyrir, svo og matsverð. Einnig skal tilgreina stærð og matsverð túna og annarrar ræktunar, matsverð hlunninda svo og matsverð hvernar íbúðar og hvers útihúss.

2.1.2. Í þéttbýli skal tilgreina stærð og matsverð sérskráðs lands og matsverð hvernar matseiningar í mannvirkjum á landinu. Á sama hátt skal skrá fasteignir utan þéttbýlis sem ekki tilheyra búrekstri.

2.2. Byggingarefni, byggingarár, notkun og flatarmál hvers mannvirkis eða sérgreinds hluta þess svo og heildarstærð mannvirkis í rúmmetrum.

3. gr.

1. Allar fasteignir á landinu, sem ekki eru sérstaklega undanteknar skv. 4. gr. reglugerðar þessarar, skulu metnar til peningaverðs.

2. Í samræmi við nánari reglur í 5.-9. gr. skal meta land og mannvirki, sem við það eru skeytt, ásamt hvers konar verðmætum er fylgja samkvæmt ákvæðum laga og samninga eða öðrum gildum heimildum. Með slíkum verðmætum skulu talin umráð og not annarra fasteigna, svo sem ítök og iskyldur, sbr. nánar í 5. mgr. 8. gr.

3. Meta skal hús og önnur mannvirki þótt eigi fylgi réttindi yfir landi, en geta skal greinilega þessarar aðstöðu um lóðarréttindin.

4. Þótt fasteign sé undanþegin mati, skal yfirleitt greina hana á fasteignamatsskrá og upplýsingar um hana samkvæmt nánari fyrirmælum Fasteignamats ríkisins, sbr. 5. gr. og 3. mgr. 9. gr. laga nr. 94/1976 um skráningu og mat fasteigna.

5. Halda skal mannvirki á fasteignaskrá uns það er rífið með öllu eða fjarlægt á annan hátt.

6. Eigi sjaldnar en á 8-10 ára fresti skal gera sérstaka athugun á upplýsingum, er varða skráningu og mat einstakra fasteigna.

4. gr.

Þessar eignir eru undanþegnar fasteignamati:

1. Vegir, götur og torg sem eru í eign ríkis- eða sveitarfélaga, og ætluð eru almenningi til umferðar án endurgjalds, ásamt tilheyrandi landsvæðum og mannvirkjum í þágu samgangna, svo sem brúm, ljósaastólpum, götuvatnum, umferðarskiltum, vegvísum, gjaldmælum og biðskýlum.

2. Hvers konar svæði í eigu ríkis eða sveitarfélaga, sem ætluð eru til fegrunar eða í þágu almennings til umferðar eða dvalar án endurgjalds.

3. Rafveitur, þ.á m. línur til flutnings raforku ásamt burðarstólpum og spennistöðvum. Meta skal eftir venjulegum reglum hús, sem reist eru yfir aflstöðvar og spennistöðvar, og þær lóðir, er þau standa á.

4. Vatnsveitur, þ.á.m. brunnar, geymar og dælubúnaður. Skólpeitur, þ.á.m. skólpleiðslur og hreinsibrunnar.

5. Uppfyllingar og dýpkanir til hafnarbóta, ásamt bryggjum og hafnargörðum, ef höfn er eign hafnarsjóðs samkvæmt hafnalögum nr. 45/1973, eða ríkis eða sveitarfélags. Land á hafnarsvæði, sem ekki er í beinum

- tengslum við hafnargerðina, er ekki undanþegið mati né heldur dráttarbrautir, þurrkvíar eða önnur slík mannvirki, þótt í eigu framangreinds aðila sé.
6. Flugbrautir flugvalla í eigu opinberra aðila, ásamt brautarljósum og öðrum búnaði flugbrauta, svo sem aðflugs- og landingartækjum, og ennfreður þau landsvæði umhverfis flugbrautir, sem eru ónýtanleg vegna flugumferðar.
 7. Lönd, sem í samræmi við gildandi reglur hafa verið ákveðin greftrunarstaðir manna, ásamt mannvirkjum sem eru í beinum tengslum við það markmið.
 8. Fjarskiptavirki í eigu opinberra aðila, en meta skal þó eftir venjulegum reglum hús, sem reist eru yfir fjarskiptavirki, svo og lóðir og lönd, sem fjarskiptavirki eða hús yfir þau standa á.
 9. Mannvirki í afnotum eða forráðum varnarliðs Bandaríkja Norður-Ameríku, svo og lóðir og lendur, sem því hefur verið lagt til samkvæmt ákvæðum laga nr. 110/1951.
 10. Vítar.

5. gr.

1. Taka skal til sjálfstæðs mats, ásamt tilheyrandi mannvirkjum, hverja lóð og land, sem vegna sérgreinds eignar- eða afnotaréttar, hagnýtingar, auðkenningar eða merkja, þykir eðlilegt að telja afmarkaða eind, sbr. nánari reglur í 2.-10. mgr. þessarar greinar.
2. Hver jörð, sem hefur sérstök bæjarhús og afskipt tún og engi, skal metin sér til verðs, hvort sem hún telst lögbýli eða eigi og hvort hún er býli byggt úr landi annarrar jarðar eða eigi.
3. Eyðijarðir og óbyggðar lóðir og lendur skal meta sér til verðs, sbr. ennfreður 6. og 7. mgr.
4. Meta skal sérstaklega ítök og önnur fasteignaréttindi, er ekki fylgja neinni ákveðinni fasteign, svo sem vatnsréttindi, námuréttindi, veiðiréttindi, beitarréttindi og jarðhitaréttindi, sem seld hafa verið undan jörðum og hefðu verið metin með jörðum, ef aðskilnaður hefði ekki átt sér stað. Því aðeins skal meta slík réttindi, að þau verði talin arðgæf, þegar mat fer fram.
5. Afréttarlönd, sem eru í eigu sveitarfélaga eða sameign fleiri jarða og aðallega eru notuð til upprekstrar, skal ekki meta sérstaklega, en taka skal upprekstrarréttinn til greina við mat þeirra jarða, sem hann eiga. Sama á við um skilaréttir og gangnamannakofa.
6. Lönd, sem eru í erfðafestu, skal meta sér, hvort sem mannvirki hafa verið reist þar eða eigi.
7. Meta skal sér allar eignar- og leigulóðir, svo og hvers konar eignar- og leigulönd, þar á meðal sumarbústaðalönd.
8. Meta skal sér íbúðir fjölbýlishúsa, sbr. lög nr. 59/1976, ásamt hlutdeild í lóð og annarri sameign, enda liggi skipting fyrir í þinglýstum heimildum. Að fullnægðu síðastgreindu skilyrði, skal einnig í öðrum tilvikum taka til sjálfstæðs mats einstaka hluta mannvirkja, sem vegna sérgreinds eignarréttar eða sérstakrar notkunar er eðlilegt að fara með sem sjálfstæðar eindir.
9. Þrætusvæði milli fasteigna má meta sér í lagi.
10. Nú rís; ágreiningur um, hvort um sérstaka fasteign sé að ræða eða ekki, og sker þá Yfirfasteignamatsnefnd úr.

6. gr.

1. Mati skal haga þannig, að tilteknir þættir fasteignar séu metnir til grunnverðs, en síðan skal meta gangverð eignar í heild.
2. Hús og önnur mannvirki skulu metin ásamt fylgifé sínu. Til fylgifjár teljast munir sem tilheyra mannvirki samkvæmt þeirri notkun sem það er ætlað til og almennt er gengið út frá að fylgi mannvirki of því tagi sem um er að ræða. Til fylgifjár teljast þó ekki, þótt skeyttar séu við fasteign, vélar eða önnur tæki til atvinnurekstrar og heldur ekki heimilisvélar að frátöldum eldavélum.
3. Mannvirki í byggingu skal að jafnaði meta einu sinni á ári miðað við það ásigkomulag sem þau eru þá í. Mannvirki eða einstaka hluti þeirra skal taka í fasteignamat þegar þeir teljast fókheldir eða hafa verið teknir í notkun.
4. Hús og önnur slík mannvirki skulu teljast fókheld þegar þak hefur verið klætt vatnsverju og glugga- og dyraopum verið gustlokað.

5. Sveitarstjórn er skylt að láta Fasteignamati ríkisins í té upplýsingar um fyrirhugaða mannvirkjagerð í sveitarfélaginu strax að lokinni ákvarðanatöku þar um. Fasteignamat ríkisins kveður nánar á um form þessarar upplýsingagjafar sbr. 9. gr. laga nr. 94/1976.
6. Mannvirki, sem horfa fyrst og fremst til aukinna nota og arðs of landi, svo sem vegir, brýr og girðingar, eða horfa almennt til bættrar búskaparaðstöðu, eins og vatnsleiðslur og raflínur til bæja, skulu eigi metin sérstaklega, en við mat á landi skal tekið tillit til aukins verðmætis sem frá mannvirkjunum stafar.

7. gr.

1. Mati til grunnverðs skal haga þannig, að einstakir þættir fasteignar séu metnir til verðs, sbr. 2.-5. mgr. þessarar greinar.
2. Meta skal verð lands og lóða til grunnverðs með hliðsjón af líklegu söluverði sambærilegs lands í því héraði, sem um er að ræða. Skal þar tekið tillit til hvers konar kosta á hagnýtingu eignar að frátöldum hlunnindum, er meta á sérstaklega til grunnverðs skv. 5. mgr. þessarar greinar. Við mat lands og lóða til frumverðs, skal gæta matssjónarmiða samkvæmt 8. gr. reglugerðar þessarar, eftir því, sem við á.
3. Meta skal mannvirki til grunnverðs með því að miða við byggingarkostnað (endurstofnverð) samsvarandi mannvirkis. Taka skal tillit til ásigkomulags mannvirkis, fyrst og fremst áhrifa aldurs miðað við byggingarefni, viðhald og byggingarlag.
4. Tún og önnur ræktun landbúnaðarlands skal metin á grundvelli endurræktunarkostnaðar.
5. Hlunnindi af veiði, reka, dún-, eggja- og fuglatekju svo og jarðhita skal að jafnaði meta til grunnverðs með því að tífalda árlegan nettóarð, sem af þeim fæst eða telja má eðlilegt að af þeim mætti hafa.

8. gr.

1. Mat fasteignar í heild skal miða við það gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem líklegt er að hún mundi hafa í kaupum og sölum. Auk grunnverðs, sbr. 7. gr. reglugerðar þessarar, skal einkum hafa til hliðsjónar þau atriði sem talin eru í 2.-6. mgr. þessarar greinar.
2. Hafi fasteign verið seld eða verið metin vegna lántöku, váttryggingar eða af öðrum ástæðum á síðustu tíu árum áður en mat fór fram, skal hafa hliðsjón af því sölu- eða matsverði, en gæta skal almennra breytinga á verðlagi fasteigna, sem orðið hafa frá virðingar- og söludegi til matsdags. Þá skal tekið tillit til lánskjara við sölu og verðmætis útgefinna skuldabréfa. Á sama hátt má hafa hliðsjón af mats- og söluverði fasteigna í greindinni.
3. Taka skal tillit til tekna, sem af fasteign stafa, landfræðilegrar legu hennar og afstöðu til annarra fasteigna. Ennfremur legu fasteignar við samgöngum, viðskiptum og atvinnurekstri og hagnýtingarkostum hennar með hliðsjón af því og almennum ákvæðum löggjafar um byggingar- og skipulagsmál, vegalögum og hvers konar friðunarlöggjöf svo og ákvörðun þeirra stjórnvalda, er um slík málefni fjalla. Eigi skal taka tillit til sérstakra ákvæða eða reglna um hámarkssöluverð fasteigna.
4. Taka skal til greina landshætti alla á þeim stað, þar sem fasteign er, þróun atvinnumála þar, svo og það, hvernig þar er háttað viðskiptum, samgöngum, menntunaraðstöðu, heilbrigðisþjónustu og hvers konar þjónustu annarri af hálfu hins opinbera eða einkaaðila.
5. Við mat á gangverði fasteinar skal eigi taka tillit til veðskulda, sem hvíla á fasteign, né heldur leigukjara, ef fasteign er leigð, nema að því leyti, sem slíkt er til upplýsingar um gangverð eignar. Til kvaðar skal taka tillit með þeim hætti, að hún sé metin til lækkunar á verði hinnar kvaðarbundnu eignar, en rétthafa til eignar, eftir atvikum með því að hækka verð þeirrar fasteignar, sem ítak eða annar slíkur réttur fylgir.
6. Mat lóða skal miðast við sennilegt söluverð slíkra lóða í því þéttbýlishverfi, sem um er að ræða, enda sé lóðin hæf til tilætlaðra nota, svo sem byggingar íbúðarhúss, iðnaðarhúss eða fyrir annan atvinnurekstur. Skal leitast við að finna út lóðarverð í viðkomandi hverfi. Ber við slíkt almennt mat að taka tillit til þeirra atriða, sem hafa almennt áhrif á lóðarverð í hverfinu, svo sem afstöðunnar milli íbúðarhúsa og atvinnuhúsnæðis, þéttbýlis umhverfis viðskiptahverfi, samgangna, venjubundinnar aðsóknar almennings að einstökum verslunarhverfum, hagnýtingar og hagnýtingarkosta með hliðsjón af almennum ákvæðum laga um byggingar- og skipulagsmál og ákvörðunum yfirvalda, sem um slík málefni fjalla. Þá ber að taka tillit til þess tilkostnaðar, sem það hefur haft í för með sér að gera lóð hæfa til þeirra nota, sem hún er í. Við mat lóða skal fylgt sömu grundvallarreglum hvort sem um er að ræða eignarlóð eða leigulóð.

7. Við sjálfstætt mat sérstakra hluta mannvirkis, sbr. 8. mgr. 5. gr., skal taka tillit til þess, ef afnot einstaks eða einstakra hluta verður að telja verðmætari en not mannvirkis að öðru leyti, svo sem vegna betri aðstöðu til hagnýtingar legu lóðar við verslun og viðskiptum.
8. Bújarðir skulu metnar miðað við notkun þeirra til búskapar, á meðan þær eru nýttar þannig, en fullt tillit skal taka til hlunninda og annarra sérstakra verðmæta.
9. Skráð matsverð fasteignar skal vera gangverð. umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum í nóvembermánuði næsta á undan matsgerð. Við útreikning staðgreiðsluverðs skal miða við raunverulegt verðmæti lána, sem tíðkast að veitt séu á hluta kaupverðs við sölu. Skal þar taka tillit til þess, hvernig peningamálum er háttáð á hverjum tíma, svo og öðrum aðstæðum sem máli skipta.

9. gr.

1. Heildarmatsverð fasteignar skv. 8. gr. skal eftir því sem við á, skipta niður í eftirtalda þætti:
 1. Matsverð lands eða lóðar.
 2. Matsverð ræktunar, þegar um landbúnaðarland er að ræða.
 3. Matsverð hlunninda.
 4. Matsverð mannvirkja.
2. Við skiptingu matsverðs samkvæmt þessari grein skal þess gætt, að mismunur á verðmæti fasteigna vegna mismunandi legu komi eftir því, sem efni standa til, fram í mismunandi land- eða lóðarverði.

10. gr.

1. Fasteignamati ríkisins er heimilt að ráða í fullt starf með þriggja mánaða uppsagnarfresti fimm umdæmisfulltrúa, er starfi hver um sig í eftirtöldum umdæmum utan Reykjavíkur:
 1. Í umdæmi, sem nær yfir Mýra- og Borgarfjarðarsýslu, Snæfellsness- og Hnappadalssýslu, Dalasýslu, Barðastrandarsýslur og Ísafjarðarsýslur og alla kaupstaði á svæðinu.
 2. Í umdæmi, sem nær yfir Strandasýslu, Húnavatnssýslur, Skagafjarðarsýslu, Eyjafjarðarsýslu og Þingeyjarsýslur og alla kaupstaði á svæðinu.
 3. Í umdæmi, sem nær yfir Múlasýslur og Austur-Skaftafellssýslu og alla kaupstaði á svæðinu.
 4. Í umdæmi, sem nær yfir Vestur-Skaftafellssýslu, Rangárvallasýslu, Árnessýslu og Vestmannaeyjar og alla kaupstaði á svæðinu.
 5. Í umdæmi, sem nær yfir Gullbringu- og Kjósarsýslu og alla kaupstaði á svæðinu.
2. Umdæmisfulltrúar skulu aðstoða Fasteignamat ríkisins við öflun upplýsinga um fasteignir og við mat þeirra, eftir nánari ákvörðun stofnunarinnar.
3. Fasteignamat ríkisins ákveður aðsetur og starfsaðstöðu umdæmisfulltrúa, að fengnu samþykki í Fjármálaráðherra.
4. Fasteignamat ríkisins getur með samþykki fjármálaráðherra ákveðið fjölgun umdæma samkvæmt þessari grein svo og breytt mörkum umdæma með öðrum hætti.

11. gr.

1. Til að auðvelda Fasteignamati ríkisins gagnasöfnun, sbr. 13. gr. laga nr. 94/1976, til úrvinnslu upplýsinga um gangverð fasteigna við kaup og sölu og breytingar á því, er skylt bæði fasteignasölum og öðrum aðilum, er milligöngu kunna að hafa um fasteignaviðskipti, að senda Fasteignamati ríkisins samrit allra kaupsamninga strax og þeir hafa verið gerðir. Kaupsamningar skulu innihalda, svo eigi verði um villst, lýsingu hinnar seldu eignar og staðsetningu.
2. Kaupsamningar skulu einnig hafa að geyma heildarsöluverð eignar og greiðsluskilmála, s. s. sundurliðun á veittum lánum og yfirteknum skuldum, lánstíma og vaxtakjör, útgáfudag fjárskuldbindinga svo og upphaflegar fjárhæðir skulda og eftirstöðva þeirra við gerð kaupsamnings.
3. Nafnnúmer aðila skulu tilgreind svo og greinitölur fasteignar.

12. gr.

Stærðarútreikningar um mannvirki eða hluta þess skulu gerðir samkvæmt skráningarreglum Fasteignamats ríkisins og byggingarfulltrúa um mannvirki og eru þær fylgiskjal með reglugerð þessari.

13. gr.

Þegar hönnuður leggur aðaluppdrætti um mannvirki fyrir byggingarfulltrúa eða byggingarnefnd er honum skylt að skila með þeim á sérstöku fylgiblaði skráningartöflu eða skráningartöflum um viðkomandi mannvirki. Skráningartöflur skulu útfylltar í samræmi við skráningarreglur, sbr. 12. gr.

Byggingarfulltrúi viðkomandi umdæmis fer yfir skráningartöflu. Getur hann krafist frekari skýringa og útreikninga ef nauðsyn krefur. Að fenginni tillögu hönnuðar ákveður hann að höfðu samráði við Fasteignamat ríkisins skiptingu mannvirkis í matshluta, sbr. gr. 1.2. í skráningarreglum.

Höfundur aðaluppdráttar skv. 1. mgr. þessarar greinar skal árita skráningartöflu með nafni sínu og kennitölu. Með áritun sinni staðfestir hann að skráningartaflan sé í samræmi við aðaluppdrætti, ákvæði reglugerðar þessarar, byggingarreglugerðar og önnur þau lög og reglugerðir sem máli kunna að skipta í þessu sambandi.

Skráningartöflum skal skila byggingarfulltrúa í þríriti. Að auki skal skila þeim á tölvutæku formi samkvæmt forriti Fasteignamats ríkisins.

FYLGISKJAL**Skráning mannvirkja.****Reglur og leiðbeiningar Fasteignamats ríkisins og byggingarfulltrúa.****Hluti I:****Skráning mannvirkja - yfirlit.****1.1 Lóðir**

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

Auk þess eru sveitarfélög með eigin staðgreinikerfi.

Sveitarfélög gefa út mæliblöð þar sem fram kemur m.a. afmörkun lóða og staðgreinitölur.

1.2 Mannvirki

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

Hvert sjálfstætt mannvirki er skráð sérstaklega.

Mannvirkjahluta má skrá sérstaklega sem sérmatshluta þegar:

a) Byggingarfræðileg rök mæla með sjálfstæðri skráningu, s.s. byggingarefni og byggingarlag, enda geti hann staðið sjálfstæður samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðar.

b) Eignamörk mæla með því og nauðsynlegt reynist að gera sérstaka eignaskiptayfirlýsingu um hann.

Mannvirki skal skipt í hæðir samkvæmt reglum um hæðaskiptingu.

Mannvirki skal skrá eftir lokunarflokkum.

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

1.3 Fasteignir

Fasteign samanstendur af einni eða fleiri matseiningum, t.d. íbúð og bílskúr. Með hverri matseiningu er tilgreind hlutdeild í sameign.

Sérhver fasteign hefur ákveðið fast númer, fastanúmer. Númerið er hlaupandi raðtala.

Skráning mannvirkja er lögð til grundvallar við eignarskráningu hjá opinberum aðilum.

Hluti I:**Skráning mannvirkja - yfirlit**

(Sjá mynd)

Hluti II:**Frágangur uppdráttar, uppskipting mannvirkis, skráningartafla.****2. Frágangur uppdráttar****2.1 Almenn**

Samþykktir aðaluppdrættir af húsi eða öðru skráningarskyldu mannvirki eru grundvöllur uppskiptingar þess í rými og eignarhluta. Við uppskiptinguna skal miða við þær reglur er fram koma í 3. kafla.

Staðgreinitölur viðkomandi sveitarfélags skulu færðar inn á aðaluppdrátt.

Allir stærðarútreikningar skulu gerðir eftir ákvæðum í skráningarreglum þessum og ÍST 50. Sé misræmi á milli skráningarreglnanna og ÍST 50 skulu skráningarreglurnar gilda.

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

Skráningartafla skal fylgja aðaluppdráttum og er hún grunnur að eignaskiptayfirlýsingu.

Skráningartöflu skal skila á tölvutæku formi samkvæmt forriti Fasteignamats ríkisins.

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

Uppfylli bygging á einhvern hátt ekki ákvæði byggingarreglugerðar eða skipulagsskilmála skal þess getið á aðaluppdráttum og sótt sérstaklega um leyfi vegna fráviks. Reitur fyrir áritun 7 ¥ 10 sm skal vera efst í horni hægra megin á öllum uppdráttum.

2.2 Aðaluppdrættir

Aðaluppdrættir eru heildaruppdrættir að mannvirki, ásamt afstöðumynd þess. Þeir eru að jafnaði í mælikvarða 1:100 en afstöðumynd í mælikvarða 1:500.

Aðaluppdrættir fylgja umsókn um byggingarleyfi, þeir eru að jafnaði í blaðstærð A2. Fjallað er um aðaluppdrætti í gr. 3.1.3 og kafla 3.2 í byggingarreglugerð nr. 177/1992, með síðari breytingum.

Nafnreitur skal vera neðst í hægra horni uppdráttar innan ramma, og skal hann ekki vera lengri en 185 mm. Í nafnreit skal skrá heiti þess, sem teiknað er, mælikvarða, númer uppdráttar, dagsetningu og undirskrift.

Breytingar á uppdrætti skal tölusetja, dagsetja og undirrita í sérstökum reit innan nafnreits, en geta með athugasemd ofan nafnreits í hverju breytingin sé fólgin.

2.3 Afstöðumynd

Afstöðumynd í mælikvarðanum 1:500 skal sýna afstöðu til aðliggjandi mannvirkja, gatna, nágrannalóða og útivistarsvæða. Miða skal við 30 m fjarlægð frá mannvirki sem uppdráttur tekur til. Á afstöðumynd skal skrá númer lóða og götuheiti. Þá skal og sýna byggingarreit innan lóðar samkvæmt skipulagi, bílastæði á lóð og aðkomu, sérstaklega skal gera grein fyrir bílastæði fatlaðra. Sýna skal greinilega ef og þá hvar nýbygging fer út fyrir byggingarreit. Á afstöðumynd skal sýna norður. Hæðarkótar skulu vera á lóðamörkum.

2.4 Grunnmyndir

Á grunnmyndum skal sýna innra fyrirkomulag og gera grein fyrir notkun hvers herbergis og annarra vistarvera.

Gera skal grein fyrir nettóflatarmáli hvernar vistarveru innan hvers rýmis þannig að samanlögð stærð þeirra verði jöfn nettóflatarmáli heildarrýmisins sem skrá skal í skráningartöflu.

Gera skal sérstaklega grein fyrir inntökum hitaveitu, vatnsveitu, rafmagns og síma, svo og sorpgeymslu ásamt aðkomu að henni. Hæðarkótar skulu vera á grunnmyndum. Fastar innréttingar og húsmunir á grunnmyndum skulu vera í réttum mælikvarða. Sýna skal með strikálínu hvar salarhæð er 1,80 m.

Eins skal merkja sérstaklega þau rými sem kunna að vera óuppfyllt innan sökkla.

Merkja skal inn björgunarop og sýna staðsetningu reykskynjara. Brunaskilrúm skulu merkt sértaklega. Þetta á við þar sem ekki eru gerðir sérstakir eldvarnauppdrættir.

Gerð skal grein fyrir loftræsingu lokaðra rýma, gólfniðurföllum í votrýmum og handslökkvibúnaði.

Op skulu koma fram á grunnmyndum.

Grunnmyndir skulu einnig sýna fyrirkomulag á lóð, bílastæði, leiksvæði barna, hæðarlegu og landhalla og tengsl við nágrannalóðir, girðingar og trjágróður.

Á grunnmyndir skal rita greinitölur hvers rýmis (rýmisnúmer).

2.5 Útlit - sneiðingar

Á sneiðingum skal mál- og kótasetja allar hæðir í byggingunni. Þar skal einnig koma fram hæðarlega húss, lóðar og aðliggjandi götu. Á útlitsuppdrætti skal gefa hæð á jörð við útvegg.

2.6 Byggingarlýsing

Í byggingarlýsingu skal greina frá helstu byggingarefnum húss, uppbyggingu, frágangi og áferðum jafnt utan sem innan. Gefa skal upp einangrun útveggja, grunnplötu og þaka. Þar skal einnig koma fram hvort hús eru búin loftræsing og öryggiskerfum.

2.7 Ýmsar upplýsingar

Gefa skal upp lóðarstærð og nýtingarhlutfall lóðar. Skýrt skal koma fram hvernig fjöldi bílastæða á lóð er reiknaður. Skrá skal fjölda stæða á uppdrátt og gefa upp mismunandi breidd stæða ef um það er að ræða.

Greina skal frá fyrirhugaðri starfsemi svo og áætluðum fjölda starfsmanna og mesta mannfjölda í salarkynnum.

2.8 Breyttir uppdrættir

Þegar sótt er um breytingar á aðaluppdráttum skal gera nákvæma grein fyrir breytingunni í texta sem ritaður er á uppdráttinn ásamt dagsetningu. Heimilt er að láta fylgja með umsókn aukaeintak af uppdrætti þar sem breytingin er sérstaklega afmörkuð með hring eða strikálínu. Slíkur uppdráttur er þá fylgiskjal.

3. Uppskipting mannvirkis

3.1 Mannvirki skipt í hæðir

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

Botnflötur er óslitinn flötur sem liggur í gólfyfirborði og framlengist yfir göt og gegnum fasta innveggi og útveggi. Botnflötur hæðar hefur ekki alltaf allur sömu hæðarlegu. Hann getur t.d. stallast í hæðum og tengst saman með lóðréttum eða hallandi flötum sem tilheyra botnfletinum. Liggi stigi í botnfleti hæðar, t.d. stigi steiptur á fyllingu, eru hæðarskil í kverkfleti hans. Er þá stærð stigans innifalin í botnfletinum. Í þessu tilfelli liggur stigin í

Um uppskiptingu mannvirkis í hæðir gildir eftirfarandi:

1. Mannvirki skal skipt í hæðir neðan frá og upp úr.
2. Hver hæð skal merkt með hæðarnúmeri. Númering kjallara er 00 og síðan -1 og -2 ef kjallarar eru fleiri. Fyrsta hæð er merkt 01, önnur hæð 02, o.s.frv.

3. Hverja hæð skal merkja með heiti, t.d. kjallari, 1. hæð, sem er að jafnaði jarðhæð, 2. hæð o.s.frv.

4. Kjallari telst þegar gólf er undir yfirborði jarðvegs á alla vegu, sbr. byggingarreglugerð.

3.2 Hæðum skipt í rými

1. Hverri hæð skal skipt í rými.

2. Rými skulu skráð með hliðsjón af:

-lokun;

-eignarhaldi;

-höfuðflokkun;

-notkun.

Nánari skilgreining á rýmum og hvernig þau eru skráð er í skýringum með skráningartöflu í kafla 4.

3. Botnflatir rýma á hverri hæð skulu merktir með raðnúmerum, 01, 02, 03, o.s.frv. Til dæmis rými á 1. hæð, 0101, 0102 og rými á 2. hæð 0201, 0202 o.s.frv.

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

3.3. Afmörkun rýma í byggingu

Afmörkun byggingar er hjúpur hennar.

Hjúpur er samanlagðir útfletir, þakfletir og botnflatir byggingar.

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

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

Rými geta tilheyrt hæð og verið tölusett með henni þó þau liggi utan afmörkunar hennar, svo sem afgangsrými, fylgirými og svalir (opið rými).

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

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

(Sjá mynd)

4. Skýringar við skráningartöflu

4.1 Línur

Línur í töflunni eru nefndar:

1. **Mannvirkjalína**, sem sýnir atriði fyrir mannvirkið í heild.

2. **Hæðarlínur**, sem sýna atriði fyrir hverja hæð.

3. **Rýmislínur**, sem sýna atriði fyrir hvert rými.

4. **Eignarlínur**, eru einungis þar sem rýmisnúmer og eignarhaldsnúmer eru þau sömu. Þá er línan bæði rýmislína og eignarlína.

5. **Botnplötulína**, er ein lína fyrir allt mannvirkið. Þar eru einungis skráð botnflatarmál (D14) og brúttórúmmál (D11).

6. **Þaklína**, er ein lína fyrir þakfleti mannvirkis. Stærð þakflata færist í D14.

7. Athugasemdalínur.

Neðan við skráningartöflu eru athugasemdalínur, þar sem unnt er að setja ýmsar skýringar, s.s. sérnotaréttindi, skrá um tengingu sameigna sumra við eignir, kvaðir o.s.frv.

4.2 Dálkar

Dálkur 0: 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.

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

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

Stærðir B rýma færast í D5, D5M, D6, D7, D8, D10 og auk þess D11 og D17 þegar B rými reiknast með í skiptarúmmáli. Stærðir C rýma færast í D5, D7, D8 og auk þess D 17 þegar C rými reiknast með í skiptarúmmáli.

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

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

(Sjá mynd)

Dálkur 1: Rými

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

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

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

Rýmisnúmer er fjórir stafir. Tveir fyrstu stafirnir eru hæðarnúmer og tveir seinni raðnúmer innan hæðar.

Þannig merkir rými númer 00 03 rými númer þrjú í kjallara, og númer 01 01 rými númer eitt á fyrstu hæð.

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

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

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

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

Dálkur 2: Heiti notkunar

Í rýmislínu skal skrá notkun/eðli rýmis með texta.

Dæmi um notkun:

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

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

-inntaksklefi.

Dæmi um eðli rýmis:

- milligólf;
- svalir.

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

Dálkur 3: Höfuðflokkun

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

Dæmi um notarými er íbúð.

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

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

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

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

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

Bílageymslurými (B) eru öll þau rými sem ætluð eru til geymslu á bílum, svo sem innbyggðir bílskúrar, bílageymslur og bílskýli hvort sem þau eru hluti af mannvirkjum eða sjálfstæðar byggingar.

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

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

Algengustu dæmi um fylgirými eru óinnréttuð háaloft og þakrými.

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

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

Í þennan dálk skal skrá S ef um svalir er að ræða, I fyrir óskiptar verksmiðjur og iðjuver, L fyrir óskiptar landbúnaðarbyggingar, H fyrir óskiptar ylræktarbyggingar og G fyrir óskipt gróðurhús.

Dálkur 4: Eignarhald

Í rýmislínur er skráð eignarhald rýmis. Rýmisnúmer mikilvægasta notarýmisins og þess sem einkennir eignina er valið sem eignarhaldsnúmer. Öll séreignarrými sem tilheyra sömu matseiningu fá sama eignarhaldsnúmer.

Sameignarrými greinast í sameign allra og sameign sumra.

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

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

Dálkur 5: Botnflatarmál

Í rýmislínur skal skrá stærð botnflatar hvers rýmis, samanber kafla 3.1.

Í hæðarlínur er fært hæðarflatarmál, sem er summan af botnflötum allra rýma á viðkomandi hæð.

Botnflatarmál hæða mannvirkis er samanlagt hæðarflatarmál þess og er fært í mannvirkjalínu.

Dálkur 5M: Flatarmál milliflata

Millifletir eru fletir sem liggja ekki í hæðarskilum, samanber kafla 5.1 í hluta III.

Botnflatarmál milliflatar er heildarflatarmál hans og innifelur m.a. op, en stærð þeirra er færð í D7 í rýmislínu milliflatarins.

Botnflatarmál innflata reiknast innan útveggja og innan afmarkandi veggja á eignaskilum, sbr 5.1.1.

Í rýmislínur er fært botnflatarmál hvers millirýmis innan viðkomandi hæðar.

Í hæðarlínur er færð summa botnflatarmáls millihæða innan hverrar hæðar.

Flatarmál botnflata millihæða skal skráð í m² með einum aukastaf.

Dálkur 6: Flatarmál stiga

Í rýmislínur er fært samanlagt flatarmál stiga í hverju rými, samkvæmt skilgreiningu í hluta III.

Í hæðarlínur er fært samanlagt flatarmál stiga á hæð.

Í mannvirkjalínu er færð samanlögð stærð stiga í mannvirkinu.

Flatarmál stiga skal skrá í m² með einum aukastaf.

Dálkur 7: Flatarmál opa

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

Í hæðarlínum er færð samanlögð stærð opa á hæðinni.

Í mannvirkjalínu er færð samanlögð stærð opa í mannvirkinu.

Op skal skrá í m² með einum aukastaf.

Dálkur 8: Brúttóflatir

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

$$D8 = D5 + D5M - D7$$

Í hæðarlínum er fært samanlagt brúttóflatarmál allra rýma innan hæðarinnar.

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

Brúttóflatarmál skal skrá í m² með einum aukastaf.

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

Í rýmislínum er skráð flatarmál þess hluta rýmisins sem hefur salarhæð undir 1,80 m.

Flatarmál skal skrá í m² með einum aukastaf.

Dálkar 10A og 10B: Minnsta og mesta salarhæð

Í rýmislínum er færð salarhæð rýmis. Ef salarhæð er föst skal færa hana í D10A en ella færist minnsta og mesta salarhæð í viðkomandi dálka. Salarhæð er samkvæmt ÍST-21.

Salarhæð er færð í metrum með tveimur aukastöfum.

Salarhæð undir þaki reiknast frá botnfleti að útfleti þaks.

Dálkur 11: Brúttórúmmál

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

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

Brúttórúmmál hæðar er samanlagt rúmmál rýma innan hæðar og færist í hæðarlínu.

Rúmmál botnplötu skal skrá miðað við 20 sm heildarþykkt.

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

Brúttórúmmál skal skrá í m³ með einum aukastaf.

Dálkur 12: Nettóflatarmál

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

Nettóflötur rýmis er botnflötur þess að frádregnum:

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

Nettóflatarmál reiknast af nettófleti rýma, hæða og milliflata.

Nettóflatarmál reiknast ekki af stigum.

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

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

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

Dálkur 13:

[...]¹)

Dálkur 14: Hjúpflatir (útfletir)

Í mannvirkjalínu skal skrá flatarmál útflata (hjúpflata) mannvirkis. Í botnplötulínu er skráð flatarmál botnplötu. Þykkt botnplötu 0,2 m leggst við hæð útveggjar þegar hjúpur er reiknaður. Í þaklínu er skráð flatarmál þakflatar. Allir fletir kvista í þaki reiknast með í þakfleti. Þakflötur er reiknaður sem raunflötur en ekki ofanvarp, sbr. skýringu í hluta III.

Flatarmál glugga og útidyra er innifalið í hjúpfleti.

Flatarmál hjúpflata er skráð í m² með einum aukastaf.

Veggflötur byggingar sem liggur þétt að veggfleti annarrar byggingar telst til hjúps hennar. Sé veggurinn sameiginlegur báðum byggingunum telst hann ekki til hjúps þeirra.

Dálkur 15: Glugga- og dyraop

Í mannvirkjalínu skal skrá flatarmál glugga og útidyra.

Stærðir glugga og útidyra miðast við steypumál eða samsvarandi og skráist í m² með einum aukastaf.

Dálkur 16: Birtar stærðir rýma

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

$$D16 = D5 + D5M - D7 - D9.$$

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

Í hæðarlínur eru færðar samtölur úr rýmislínunum og í mannvirkjalínu er færð samtala úr hæðarlínunum.

Birtar stærðir skal skrá í m² með einum aukastaf.

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

Dálkur 17: Skiptarúmmál

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

Sem salarhæð yfir nettófleti skal oftast nota hlutfallið D11/D5 þ.e. brúttórúmmál deilt með botnflatarmáli þess rýmis sem nettóflöturinn er í. Í stigagöngum skal þó salarhæð yfir nettófleti aldrei vera meiri en salarhæð viðkomandi hæðar.

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

Í rýmislínur svala og samskonar flata í séreign eða sameign sumra er fært botnflatarmál þeirra ¥ 1m.

Þegar rými í lokunarflokki A eru óregluleg og D11/D5 reglan gildir ekki skal skrá reiknaða salarhæð í ótölusettan vinnudálk við hliðina á D17. Dálkurinn heitir reiknitala skiptarúmmáls. Fyrir rýmislínur í lokunarflokki B og C, sem eru ekki svalir en eiga samt að fá skiptarúmmál, er nauðsynlegt að skrá 0,6 fyrir B rými og 1 fyrir C rými í dálkinn reiknitala skiptarúmmáls.

Hluti III.**Ýmsar leiðbeiningar og reglur. Orðskýringar.****5. Skráningarreglur er varða sérstaka fleti og rými****5.1 Millifletir**

Millifletir er samheiti flata, annarra en stiga, sem liggja milli hæðarskila eða hæðarskila og þakflatar og hafa fasta aðkomu. Millifletir skiptast í innfleti og millihæðir. Allir millifletir mynda sjálfstæða rýmislínu.

Botnflatarmál allra milliflata er fært í D5M.

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

5.1.1 Innfletir

Innflötur er milliflötur í umlykjandi rými og hefur sama eignarhald og það.

Botnflatarmál innflata er skráð í D5M. Atriði um innfleti eru ekki færð í D5, D11 og D17.

Botnflötur innflata reiknast innan útveggja og veggja er liggja á eignaskilum.

Göt í innfleti eru færð í D7.

5.1.2 Millihæðir

Millihæðir eru aðskildar frá öðrum rýmum, aðkoma að þeim er sjálfstæð eða frá sameign. Botnflötur millihæða reiknast á sama hátt og botnflötur hæðar.

Atriði um millihæðir færast í alla dálka skráningartöflu nema D5.

5.2 Stigar

Stigi telst samnefni yfir stigahlaup og stigapalla milli hæðarskila.

Flatarmál stiga er flatarmál lóðrétt ofanvarps hans á láréttan flöt. Ofanvarpist fleiri hlutar stigans á sama flöt skal reikna ofanvörpin samanlögð. Flatarmál stiga reiknast án aðliggjandi veggja.

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

Allir stigar sem liggja milli hæðarskila skulu skráðir.

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

Skrá skal stiga utanhúss.

5.3 Op

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

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

Stærð skráðra opa er stærð ljósopa þeirra.

Lyftuop skráist ekki sérstaklega en er innifalið í brúttófleti og nettófleti þess rýmis sem það liggur í. Upplýsingar um hvort lyfta sé í húsinu komi í athugasemdalínu.

5.3.1 Stigaop

Stigaop er op í gólfplötu sem stigi liggur upp að.

Mæliflötur stigaops er í framhaldi yfirborðs gólfplatar aðliggjandi rýmis.

Stigaop er hluti botnflatar en telst ekki til brúttóflatar.

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

5.3.2 Önnur op

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

Op er fært í D7 í rýmislínu aðliggjandi rýmis.

5.4 Svalir utanhúss

Svalir mynda rýmislínu og stærðir þeirra eru færðar í D5 og D17.

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

Sé stærri hluti svala lokaður að ofan t.d. af öðrum svölum skal merkja BC í dálk 0. Sé stærri hluti svala opinn að ofan skal merkja CB.

5.5 Lyftustokkar

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

5.6 Lagnastokkar

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

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

5.7 Þakfletir

Þakfletir eru raunfletir, sem afmarkast af skurðlínunum útflata útveggja og þaks.

Hjúpfletir kvista og sambærilegra rýma teljast til þakflatar.

6. Ýmsar tegundir mannvirkja

6.1 Atvinnuhúsnaði

6.1.1 Verksmiðjur og iðjuver

Í óskiptum verksmiðjum og iðjuverum skal skrá sem hér segir: Mannvirkjum skal skipt í hæðir sbr. kafla 3.1 og hæðum síðan skipt í rými sem valin eru með hliðsjón af notkun. Notkun skal skráð með texta í D2, óþarft er að greina milli höfuðflokka, en í D3 skal skrá I fyrir verksmiðjur og iðjuver.

Í verksmiðjum og iðjuverum er óþarft að reikna út nettóflatarmál, en að öðru leyti skal útfylla skráningartöflu að fullu.

6.1.2. Annað atvinnuhúsnaði

Um annað atvinnuhúsnaði gilda almennar reglur.

6.2 Landbúnaðarbyggingar, ylræktarver og gróðurhús

Landbúnaðarbyggingar skal skrá sem hér segir: Mannvirkjum skal skipt í hæðir sbr. kafla 3.1 og hæðum síðan skipt í rými sem valin eru með hliðsjón af notkun. Notkun skal skráð með texta í D2, óþarft er að greina milli höfuðflokka, en í D3 skal skrá fyrir landbúnaðarbyggingar L, fyrir ylrækt H og fyrir gróðurhús G.

Í landbúnaðarbyggingum, ylræktarverum og gróðurhúsum er óþarft að reikna út nettóflatarmál en að öðru leyti skal útfylla skráningartöflu að fullu.

6.3 Sumarhús - orlofsbúðir

Sumarhús og orlofsbúðir skal skrá samkvæmt almennum reglum. Skrá skal stærðir sólpalla og veranda við þau í tilheyrandi lokunarflokki.

7. Orðskýringar

Birt stærð eigna.

Birt stærð eignar er það flatarmál sem fært er í mannvirkjalínu í D16 ef matshluti er óskipt eign, en samtala rýma hvernar séreignar ef matshluti er skipt eign þ.e. inniheldur tvær eða fleiri matseiningar.

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

Bilgeymslurými:

1. **Opin bílastæði** eru óyfirbyggð og nokkurn veginn í jarðhæð. Þau eru ýmist hluti af götustæði eða sérbyggð.

2. **Bílastæðahús** eru sérbyggð hús fyrir bílastæði, yfirleitt á fleiri hæðum en einni. Útveggir meira eða minna opnir.

3. **Bílageymsla** er bílastæði í húsi, sem er aðallega byggt fyrir aðra starfsemi. Þessi stæði eru oftast á neðstu hæð og í lokuðu húsi. Bílastæði þessi eru fyrst og fremst fyrir viðkomandi hús.

4. **Bílastæðakjallari** er bílastæði undir húsi, sem er aðallega byggt fyrir aðra starfsemi. Bílastæðakjallarinn er oft nokkrar hæðir neðanjarðar. Fjöldi bílastæða er langt umfram þarfir viðkomandi húss.

Brúttórúmmál

Botnflatarmál margfaldað með meðalsalarhæð.

Eignarhaldsnúmer

Númer sem tengir saman rýmislínur í skráningartöflu í eina matseiningu. Númerið er rýmisnúmer mikilvægasta notarýmisins.

Fastanúmer

Sérhver fasteign er auðkennd með föstu númeri. Númerið er raðnúmer og nefnist fastanúmer. Fastanúmer er matsnúmer aðalmatseiningar fasteignarinnar.

Fasteign

Eign sem eigandi getur ráðstafað (selt eða veðsett). Veðandlag. Fasteign samanstendur af einni eða fleiri matseiningum, t.d. íbúð og bílskúr. Samkvæmt hefðbundinni skilgreiningu í lögfræði er fasteign: „Afmarkað land ásamt eðlilegum hlutum landsins, lífrænum og ólífrænum, og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt.“ Fasteign verður að innihalda ótvíræðan lóðarrétt.

Hjúpflötur

Einstakur flötur hjúps.

Hjúpur

Umlykjandi lokaður flötur (envelope).

Hugflötur

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

Landnúmer

Sérhver lóð hefur ákveðið fast númer, landnúmer. Númerið er hlaupandi raðtala sem felur ekki í sér aðrar upplýsingar. Tölvukerfi FMR gefur númerið.

Lokflötur

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

Matseining

Minnsta eining sem fær eigið fasteignamat. Matseining þarf ekki að hafa eigin lóðarrétt t.d. útihús á jörð eða bílskúr sem ekki er á sjálfstæðri lóð. Eignarhaldsnúmer tengir saman rýmislínur í eina matseiningu.

Matshluti

Mannvirki í heild eða sá hluti þess sem gerð er eignaskiptayfirlýsing um.

Matsnúmer

Sérhver matseining er auðkennd með matsnúmeri. Númerið er raðnúmer, þ.e. hlaupandi raðtala sem felur ekki í sér aðrar upplýsingar.

Raunflötur

Andstæða við hugflöt. Áþreifanlegur, efnislegur flötur.

Rými:

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

Rishæð

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

Útflötur

Útflötur er hér ytri flötur útveggja, þaks og botnplötu.

Útveggir og innveggir - flatarmál

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

Þakhæð

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

Fyrirvari

Reglugerðir eru birtar í B-deild Stjórnartíðinda skv. 3. gr. laga um Stjórnartíðindi og Lögbirtingablað, nr. 15/2005, sbr. reglugerð um útgáfu Stjórnartíðinda nr. 958/2005.

Sé misræmi milli þess texta sem birtist hér í safninu og þess sem birtur er í útgáfu B-deildar Stjórnartíðinda skal sá siðarnefndi ráða.