STJÓRNARTÍÐINDI B 94 – 1995

9. október 1995 1329 Nr. 538

REGLUGERÐ

um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignarhúsum.

1. gr.

Við gerð eignaskiptayfirlýsingar og útreikning hlutfallstalna skulu samþykktar aðalteikningar húss lagðar til grundvallar.

Stærðarútreikningar skulu gerðir eftir íslenskum staðli um flatarmál og rúmmál bygginga, ÍST 50.

Öll stærðarskráning, merking og færslur í skráningartöflu skal vera samkvæmt skráningarreglum Fasteignamats ríkisins og byggingarfulltrúa um mannvirki, sbr. fylgiskjal með reglugerð þessari. Breytingar á skráningarreglunum öðlast ekki gildi gagnvart reglugerð þessari nema með staðfestingu ráðuneytisins.

2. gr.

Í eignaskiptayfirlýsingu skal skipting húss koma glöggt fram og tilgreint hvað tilheyrir hverjum eignarhluta, hvort um sé að ræða séreign, sameign allra eða sameign sumra og hvaða eignarhlutum slík sameign tilheyrir.

Með eignaskiptayfirlýsingu skulu fylgja grunnmyndir og sniðmyndir af hverri hæð húss, þar sem hvert rými er merkt í samræmi við skráningarreglur, sbr. 3. mgr. 1. gr.

Skráningartafla skal fylgja eignaskiptayfirlýsingu.

Í eignaskiptayfirlýsingu skal greint frá forsendum hennar og þeim gögnum sem hún er byggð á og fylgja með henni.

3. gr.

Sérhver eign sem eignaskiptayfirlýsing tekur til skal jafnan uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar um skiptingu lóða og húsa. Ef eignaskiptayfirlýsing tilgreinir rými í húsi eða á lóð eða notkun húss er með öðrum hætti en á samþykktri aðalteikningu verður hún ekki staðfest fyrr en breyting hefur hlotið samþykki byggingarnefndar.

Komi í ljós verulegar breytingar á notkun og grunnmynd innan eignarhluta getur byggingarfulltrúi krafist þess að ný aðalteikning verði lögð fyrir byggingarnefnd til samþykktar áður en eignaskiptayfirlýsing er staðfest.

Í eignaskiptayfirlýsingu skal getið um minni háttar frávik frá samþykktri aðalteikningu innan eignarhluta.

4. gr.

Rúmmál samkvæmt 4., 5. og 6. gr. reglugerðar þessarar er nettóflatarmál x salarhæð.

Við ákvörðun hlutfallstalna í fjöleignarhúsi skal byggt á rúmmáli sbr. 1. mgr. að viðbættu flatarmáli svala og sams konar séreignarflata x 1 m.

Gutenberg

5. gr.

Hlutfallstölur í sameign sumra skal reikna sem hlutfall rúmmáls viðkomandi séreignarhluta af heildarrúmmáli séreigna sem eiga hlutdeild í slíkri sameign.

6. gr.

Hlutfallstölur fyrir sameign allra skal reikna sem hlutfall rúmmáls viðkomandi séreignarhluta af heildarrúmmáli séreigna.

Ef í fjöleignarhúsi er sameign sumra, skal fyrst reikna hlutdeild viðkomandi séreignarhluta í rúmmáli sameignar sumra. Það rúmmál skal leggja við rúmmál viðkomandi séreignarhluta og síðan reikna hlutfallstölur fyrir sameign allra samkvæmt 1. mgr. þessarar greinar.

7. gr.

Þar sem ekki eru sérstakir mælar til að mæla hita og rafmagn í sameign skal við skiptingu á slíkum kostnaði leggja til grundvallar hlutfall brúttórúmmáls sameignar og brúttórúmmáls húss.

Skal hita og/eða rafmagnskostnaði fyrst skipt eftir þeirri hlutfallstölu sameignar og þeirri kostnaðartölu sem þá kemur út skipt að jöfnu og afgangi skipt út frá hlutfallstölu séreignarhluta.

8. gr.

Í eignaskiptayfirlýsingu skulu allar hlutfallstölur sérgreindar.

Hlutfallstölur skulu skráðar með tveim aukastöfum.

9. gr.

Ef húshlutar eru fleiri en einn á lóð er heimilt að gera eignaskiptayfirlýsingu fyrir hvern húshluta að því tilskildu að hún taki til sameignar allra.

10. gr.

Sé um að ræða hús sem ekki telst fjöleignarhús en fleiri en einn á eða nýtir, skal ef þurfa þykir gera um húsið eignaskiptayfirlýsingu til að skapa grundvöll að skiptingu réttinda og skyldna afnotahafa þess.

Skal slík skiptayfirlýsing gerð samkvæmt þeim fyrirmælum sem sett eru í reglugerð þessari og lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994.

11. gr.

Í eignaskiptayfirlýsingu skal geta um allar kvaðir á séreign, sameign og lóð. Sama gildir ef einstökum eigendum er veittur sérstakur réttur yfir sameign.

12. gr.

Í eignaskiptayfirlýsingu skal koma fram nafn og kennitala þess eða þeirra sem skjalið gera og útreikning annast. Með áritun sinni ábyrgjast þeir að eignaskiptayfirlýsingin, forsendur hennar og upplýsingar sem hún greinir sé í samræmi við ákvæði laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, reglugerðar þessarar, skráningarreglur og samþykktar aðalteikningar.

13. gr.

Byggingarfulltrúi viðkomandi umdæmis skal staðfesta allar eignaskiptayfirlýsingar. Getur hann krafist frekari skýringa og útreikninga ef nauðsyn krefur.

Í áritun byggingarfulltrúa felst staðfesting á því að yfirlýsingin sé í samræmi við

samþykktar aðalteikningar, lög um fjöleignarhús nr. 26/1994, reglugerð þessa og ákvæði byggingarlöggjafar sem við geta átt.

Eignaskiptayfirlýsing skal afhent byggingarfulltrúa í tvíriti, annað eintakið varðveitir hann en hitt eintakið skal hann senda Fasteignamati ríkisins.

14. gr.

Ef þinglýst eignarheimild er ekki í samræmi við samþykktar aðalteikningar skal sækja um leyfi byggingarnefndar til afmörkunar eignarhlutans áður en eignaskiptayfirlýsing fæst staðfest.

15. gr.

Reglugerð þessi sem sett er með heimild í lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994, öðlast gildi þegar í stað.

Félagsmálaráðuneytið, 9. október 1995.

Páll Pétursson.

Elín Sigrún Jónsdóttir.

Fylgiskjal:

Skráning mannvirkja.
Reglur og leiðbeiningar Fasteignamats ríkisins og byggingarfulltrúa.

Í þessu fylgiskjali er fjallað um skráningu mannvirkja. Það er notað ásamt ÍST 50, lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús og reglugerð útgefinni í október 1995 um eignaskiptayfirlýsingar, útreikninga hlutfallstalna og fleira sem grundvöllur fyrir skráningu mannvirkja og gerð eignarskiptayfirlýsinga.

Inngangur.

Rétt er að benda á að ofangreindar heimildir mynda eina heild og eru sem slík nauðsynleg gögn hverjum þeim sem að skráningu mannvirkja koma.

Reglur þær sem hér birtast um skráningu mannvirkja eru unnar í samstarfi Fasteignamats ríkisins og byggingarfulltrúa á landinu. Reglunum er ætlað að samræma skráningu mannvirkja um land allt.

Fylgiskjal þetta skiptist í þrjá hluta:

Hluti I: Skráning mannvirkja, yfirlit.

Hluti II: Frágangur uppdrátta, uppskipting mannvirkis og skráningartafla.

Hluti III: Ýmsar leiðbeiningar, reglur og orðskýringar.

Skýringardæmi verða gefin út sem sýna nánar hvernig skráning skal útfærð fyrir einstök hús.

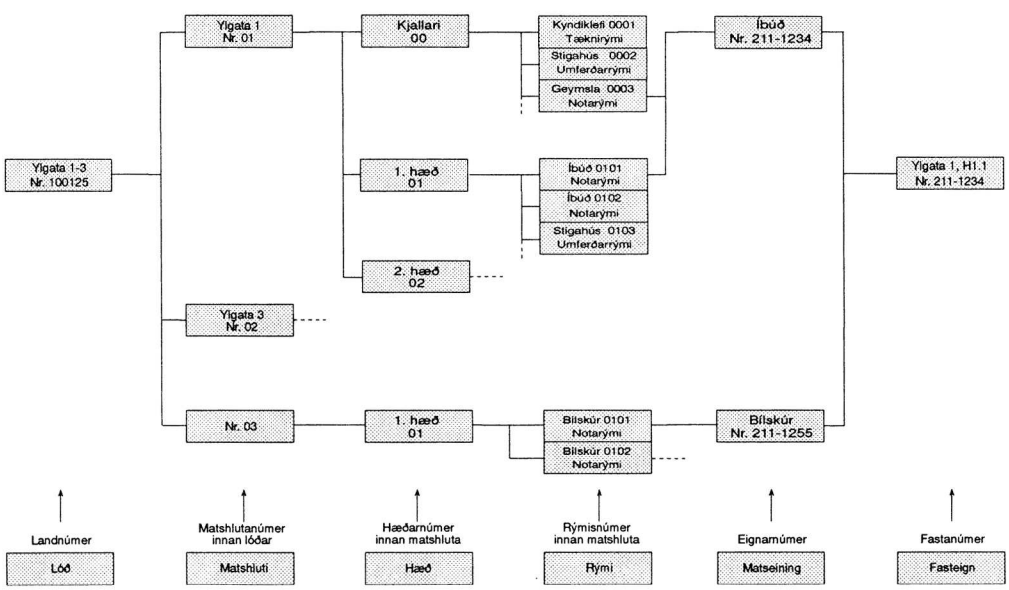
Hluta I er ætlað að gefa yfirlit yfir flokkun og skráningu mannvirkja. Áhersla er lögð á að frágangur uppdrátta verði samræmdur og reglur þar að lútandi eru settar fram í hluta II. Meginhluti þess kafla er sjálf skráningartaflan sem fylgja skal aðaluppdráttum hvers mannvirkis. Skráningartaflan er byggð upp með það í huga að fá fram þau atriði sem mestu skipta fyrir skráningu. Þar er um að ræða nokkur nýmæli og ítarlegri skráningu en krafist

hefur verið. Gert er ráð fyrir að upplýsingar töflunnar leiði til vinnusparnaðar við gerð eignaskiptayfirlýsinga og að skráðar birtar stærðir mannvirkja víki burt margháttuðum ruglingi sem hefur verið á kreiki varðandi sölustærðir eigna.

Hluti III hefur að geyma frekari útskýringar á afmörkun einstakra byggingahluta og leitast er við að skýra nokkur hugtök.

Skráningarreglur þær sem hér birtast eru á vissan hátt frumraun og má gera ráð fyrir að þær eigi eftir að þróast í tímans rás og slípast við notkun.

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 sér matshluta þegar:

a) Byggingafræðileg 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.

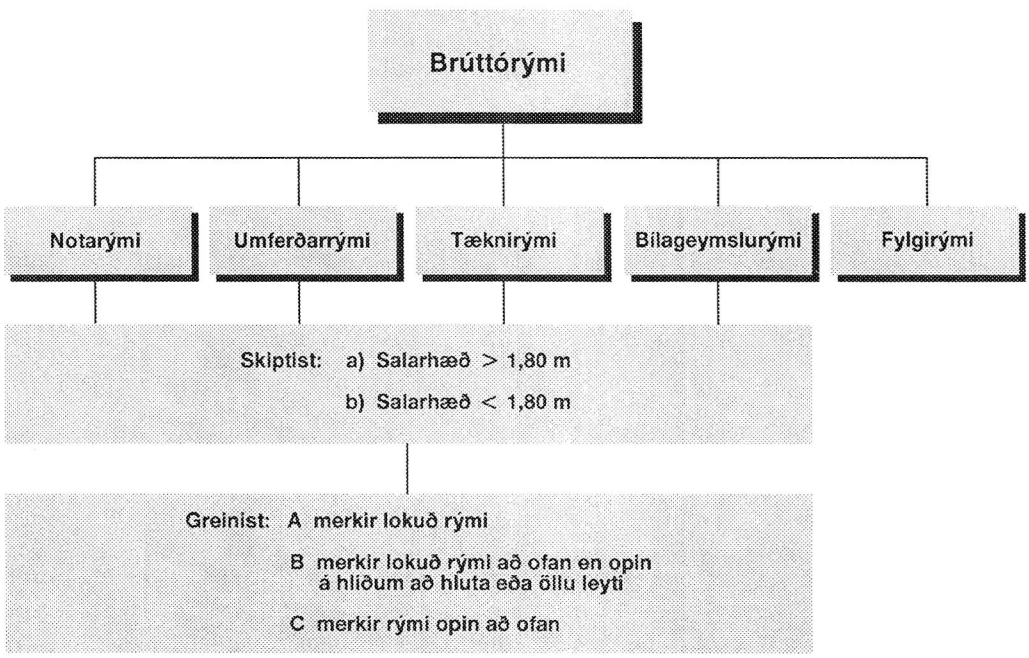
Hæðum skal skipt í rými eftir reglum um eignarhald, höfuðflokkun og notkun rýma.

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 sbr. að framan er lögð til grundvallar við eignarskráningu hjá opinberum aðilum.



Hluti II:
Frágangur uppdrátta, uppskipting mannvirkis, skráningartafla.

2. Frágangur uppdrátta

2.1 Almennt

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 ÍST - 50 og skráningarreglum þessum.

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

Skráningartafla skal vera á aðaluppdráttum og er hún grunnur að eignaskiptayfirlýsingu.

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 7x10 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 nr. 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 hverrar 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 strikalínu 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 sérstaklega. 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 loftræsingu 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 se breytingin er sérstaklega afmörkuð með hring eða strikalínu. Slíkur uppdráttur er þá fylgiskjal.

3. Uppskipting mannvirkis

3.1 Mannvirki skipt í hæðir

Mannvirki skiptist í hæðir um hæðarskil. Hæðarskil liggja í botnfleti hæðar.

Botnflötur hæðar er óslitinn flötur sem liggur í gólfyfirborði og framlengist yfir göt og gegnum fasta innveggi og útveggi. Afmörkun botnflatar hæðar er útbrún útveggja. Flatarmál botnflatar hæðar er flatarmál lóðrétts ofanvarps hans á láréttan flöt.

Um uppskiptingu mannvirkis í hæðir gildir eftirfarandi:

1. Mannvirki skal skipt í hæðir neðanfrá og uppúr.
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.

Skráningartafla fyrir:

Landnúmer: Matshlutanúmer:

Unnið af: Dags.:

	Uppskipting og lýsing					Stæröir													
	D0 Lokun	D1 Rými hæð-röð	D2 Notkun textl	D3 Höfuð-flokkun	D4 Eignarhald	D5 Botnflötur m2	D5M Millifletir m2	D6 Stigar m2	D7 Op m2	D8 Brúttófletir m2	D9 Brúttóflötur Sh < 1,8	D10 Salarhæð min-max	D11 Brúttó rúm-mál m3	D12 Nettó flatar-mál m2	D13 Nettó flötur Sh < 1,8	D14 Hjúpfletir (útfletir) m2	D15 Glugga- og dyraop m2	D16 F/rými birt m2	D17 Skipta-rúmmál m3
Mannvirkjalína																			
Botnplötulína			Botnplata		X														
Hæðarlína	A	00	Kjallari																
Rýmislína	A	0001	Sorp	T	X														
Hæðarlína	A	01	1. hæð																
Rýmislínur	A	0101	Íbúð	N	0101														
	A	0102	Þvottur	N	X														
	A	0103	Geymsla	N	0101														
	A	0104	Anddyri	U	X														
	B	0105	Stigahús	U	X														
	B	0106	Verönd	N	0101														
	C	0107	Svalir	N	0101														
Þaklína			Þakflötur		X														

Eignarlína:
Þar sem rýmisnúmer og eignarhaldsnúmer er sama númerið

Athugasemdir:

3. Botnfletir 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.

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 er einungis skráð botnflatarmál (D14) og brúttórúmmál (D11).
6. **Þaklína**, er ein lína fyrir þakflöt mannvirkis. Stærð þakflata færist í D14.

7. Athugasemdalínur.

Neðan við skráningartöflu eru athugasemdalínur, þar sem unnt er að koma við ýmsum, skýringum, 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 og D10. Stærðir C rýma færast í D5, D6, D7 og D8.

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.

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 hverrar hæðar myndar rýmislínu og fær númer (rýmisnúmer). Aðrar atriðafærslur 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 eignarlínum lægstu númerin. Að öðru leyti númerast rými frá vinstri til hægri, sólarsinnis, verði því við komið.

Opin rými fá samskonar rýmisnúmer og lokuð rými. Númer fyrir opin rými koma í beinu framhaldi af rýmisnúmerum lokaðra rýma.

Dálkur 2: Heiti notkunar

Í rýmislínur 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 hæðarlínur 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, neyðarútgangar 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 höfuð-

flokka. 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.

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.

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 m^2 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 m^2 með einum aukastaf.

Dálkur 7: Flatarmál opa

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

Í hæðarlínur er færð samanlögð stærð opa á hæðinni.

Í mannvirkjalínu er færð samanlögð stærð opa í mannvirkinu.

Op skal skrá í m^2 með einum aukastaf.

Dálkur 8: Brúttófletir

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

$$D8 = D5 + D5M + D6 - D7$$

Í hæðarlínur er fært samanlagt brúttóflatarmál allra rýma innan hæðarinnar.

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

Brúttóflatarmál skal skrá í m^2 með einum aukastaf.

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

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

Flatarmál skal skrá í m^2 með einum aukastaf.

Dálkur 10: Minnsta og mesta salarhæð

Í rýmislínur er færð salarhæð rýmis en minnsta og mesta salarhæð ef hún er breytileg.

Salarhæð er samkvæmt ÍST-21.

Salarhæð er færð í metrum með tveimur aukastöfum.

Dálkur 11: Brúttórúmmál

Í rýmislínur skal skrá brúttórúmmál hvers rýmis.

Brúttórúmmál rýmis 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 m^3 með einum aukastaf.

Dálkur 12: Nettóflatarmál

Í rýmislínur 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.

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

Dálkur 13: Nettóflatarmál rýma með salarhæð undir 1,80 m

Í rýmislínur er skráð nettóflatarmál þess hluta rýmisins sem hefur salarhæð undir 1,80 m.

Dálkur 14: Hjúpfletir (útfletir)

Í rýmislínur er skráð flatarmál útflata rýma. Í botnplötulínu er skráð flatarmál botnplötu og í þaklínu flatarmál þakflata.

Í hæðarlínur eru skráðir hjúpfletir hverrar hæðar.

Þakflötur er reiknaður sem raunflötur en ekki ofanvarp, samanber skýringu í hluta III.

Flatarmál hjúpflata er skráð í m^2 með einum aukastaf.

Dálkur 15: Glugga- og dyraop

Í rýmislínur skal skrá flatarmál glugga og útidyra.

Í hæðarlínur skal skrá samanlagt flatarmál glugga og útidyra á hæðinni.

Í mannvirkjalínu skal skrá heildarstærð glugga og dyraopa.

Stærðir glugga og útidyra miðast við steypumál eða samsvarandi og skráist í m^2 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 rýmislínum og í mannvirkjalínu er færð samtala úr hæðarlínum.

Birtar stærðir skal skrá í m^2 með einum aukastaf.

Dálkur 17: Skiptarúmmál

Í rýmislínur séreignarrýma í lokunarflokki A og höfðuflokkum N, U, T og B er fært nettóflatarmál rýmis x meðalsalarhæð yfir nettófleti.

Í rýmislínur svala er fært flatarmál þeirra x 1 metri.

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 athugasemdalínum.

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, D14 og D15.

Botnflötur innflata afmarkast af aðliggjandi veggjum.

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 lóðrétts 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 yfirborði stigapalls.

Allir stigar sem liggja milli hæðarskila skulu skráðir.

Stigar teljast ekki til botnflata en eru raunfletir.

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

Skrá skal stiga utanhúss.

5.3 Op

Op í gólfflötum 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.

Afmörkun skráðra opa er ljósop þeirra.

Lyftuop skráist ekki sérstaklega en er innifalið í botnfleti þess rýmis sem það liggur í. Upplýsingar um hvort lyfta sé í húsinu komi í athugasemdalínur.

5.3.1 Stigaop

Stigaop er op í gólfplötu sem stigi liggur upp að.

Mæliflötur stigaops er í framhaldi yfirborðs gólfflatar 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 stiginn 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 sama 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 helmingur þversniðs hans reiknast með hvoru rýminu.

5.7 Þakfletir

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

Hjúpfletir kvista og sambærilegra rýma teljast til þakflatar.

6. Ýmsar tegundir mannvirkja

6.1 Atvinnuhúsnæði

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 fyrir verksmiðjur V og fyrir iðjuver IV.

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

6.1.2 Annað atvinnuhúsnæði

Um annað atvinnuhúsnæði 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 skrá með texta í D2, óþarft er að greina milli höfuðflokka, en í D3 skal skrá fyrir landbúnaðarbyggingar L, fyrir ylrækt Y og fyrir gróðurhús G.

Í landbúnaðarbyggingum, ylræktarverum og gróðurhúsum er óþarft að reikna út nettó fermetra 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 hverrar 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.

Bílgeymslurými

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.

Eignarnúmer
Sérhver matseining hefur ákveðið fast númer, eignarnúmer. Númerið er hlaupandi raðtala sem felur ekki í sér aðrar upplýsingar.
Númer þetta hefur einnig verið nefnt matsnúmer. Tölvukerfi FMR gefur númerið.

Fastanúmer
Sérhver fasteign hefur ákveðið fast númer, fastanúmer. Númerið er eignarnúmer aðalmatseiningar fasteignarinnar.

Fasteign
Eignarhluti sem eigandi getur ráðstafað (selt eða veðsett). Veðandlag.

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.

Matseining
Minnsta eign sem fær sjálfstætt fasteignamat. Matseining þarf ekki að hafa eigin lóðarrétt t.d. útihús á jörð.

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

Raunflötur
Andstæða við hugflöt. Áþreifanlegur, efnislegur flötur.

Rishæð
Það telst rishæð þegar tveir eða fleiri þakfletir mynda útveggi rýmis og uppfyllir ákvæði byggingarreglugerðar.

Útflötur
Útflötur er hér ytri flötur útveggja.

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