

Leiðarvísirinn á við um útgáfu 4.0 af skráningartöflunni.

Í töfluna skal skrá **einn** matshluta í samræmi við *skráningarreglur Fasteignamats ríkisins og byggingarfulltrúa*. Taflan er tóm og tilbúin til notkunar.

Töflunni er skipt í eftirfarandi arkir:

- **Forsíða:**

Þetta er titilsíðan og sýnir einkennisupplýsingar matshlutans. Upplýsingar af þessari örku eru einnig sýndar í yfirskrift á hinum örkunum.

Mikilvægt er að allir þeir reitir sem hér eru merktir séu útfylltir að undanskyldum m2 og m3 dálkum.

Á þessari síðu er reiknihnappur. Þegar smellt er á hann með músinni fer fram villuleit á innsláttaratriðum og stærðir bornar saman. Þá myndast einnig upplýsingar á örkunum *eignarhald* og *samantekt*. Finnist villa, vísar forritið á hana og merkir með rauðu.

Einnig er á þessari síðu prenthnappur. Þegar smellt er á hann prentast arkirnar:

Forsíða, matshluti og samantekt.

Venjulegur vinnugangur við skráningu er að skrá fyrst á forsíðuörkina, síðan matshluta, hæðir, einingar, sameign sumra og athugasemdir. Endað er á að smella á reiknihnappinn. Þá myndast m.a. *samantektarörkin* sem er í samræmi við *skráningarreglurnar*.

- **Matshluti:**

Á þessari örku eru stærðir, sem eiga við um matshlutann í heild og tilheyra ekki neinni sérstakri einingu. Hér skal skrá flatarmál botnplötu og þeir sem þess þurfa (þ.e. hönnuðir) skrá hér einnig hjúpflati þ.e. útveggi og þak. **Aðeins skal skrá í efri töfluna.** Reikniaðgerðin reiknar rúmmál botnplötu á grundvelli flatarmálsins ($0,2m * \text{flatarmál botnplötu}$) og myndar einnig yfirlitstöflu sem sýnir nokkrar samtölur fyrir matshlutann. Yfirlitstaflan skiptist í dálka eftir lokun A, B eða C. Lokun A (*innan hæða*) þýðir lokun innan afmörkunar hæða. Lokun A (*utan hæða*) þýðir lokun utan afmörkunar hæða, en þar er eingöngu átt við fylgirými (F) og afgangsrými (V).

- **Hæðir:**

Á þessari örku eru hæðirnar skilgreindar. Í dálkinn *hæð* skal skrá hæðarnúmerin með tveimur tölustöfum. Þau verða að byrja í reit A9 og vera í samliggjandi reitum. Ekki má vera auð lína á milli. Lína 8 er fyrir matshlutann í heild. Í dálkinn *texti* skal skrá heiti hæðanna. Næstu tveir dálkar, *botnflötur* og *brúttó-rúmmál* eru samanburðardálkar, ætlaðir fyrir summutölur. Í samanburðardálkana skal skrá botnflatarmál og brúttórúmmál hvorrar hæðar. Í matshluta línu skal skrá samtölur botnflatarmáls hæða annars vegar og rúmmál matshlutans hins vegar, þar með talin botnplata. Þessar tölur eru síðan notaðar til samanburðar við samsvarandi tölur á *samantektarörkinni* og merktar rauðar ef mismunur finnst.

- **Einingar:**

Rýmislínur

Á þessa örku eru skráðar einingar í samræmi við *skráningarreglurnar*. Eingöngu skal skrá rýmislínur. Aðrar línur í *skráningarreglunum*, þ.e. mannvirkjalína, hæðarlínur,

botnplötulína, þaklína og athugasemdalínur **eru ekki skráðar hér**. Línur sem ekki innihalda lokun eru ekki fluttar yfir í *samantektarörkina*.

Í **dálk D0** er skráð lokun. Hún verður annað hvort að vera „A”, „B” eða „C”, nema höfuðflokkun sé „S” (þ.e. svalir), þá má lokun vera „BC” eða „CB”.

Í **dálk D1** eru skráð rými. Rýmisnúmer verður að vera fjórir tölustafir. Fyrstu tveir tölustafirnir tákna hæð, en seinni tveir númer rýmis á hæð. Ekki má nota hvert rýmisnúmer nema einu sinni.

Í **dálk D2** skal skrá texta sem lýsir notkun.

Í **dálk D3** er skráð höfuðflokkun samkvæmt reglugerð þ.e. aðeins er leyfilegt að nota bókstafina „N”, „U”, „T”, „B”, „F”, „V”, „S”, „I”, „L”, „H” eða „G”. **Munið að skrá svalir alltaf sem „S” og bílgeymslur sem „B”.**

Í **dálk D4** skal skrá eignarhald rýmis. Eignarhald verður að vera fjórir tölustafir og vera eitt af rýmisnúmerunum. Nota skal „X” fyrir sameign og „Y”, „Y1”, „Y2” o.s.f. fyrir sameign sumra. Ekki er leyfilegt að nota „Y0”.

Varðandi skráningu bílgeymslurýma, sjá bílgeymslur.

Dálkar D5, D5M, D6, D7, D11 og D12 eru stærðarútfyllingar og vísast til reglugerðar

Dálkar D8 (*brúttóflötur*), **D16** (*birt flatarmál*) og **D17** (*skiptarúmmál*) eru ekki notaðir í þessari örk. Þeir eru svertir og aðeins hafðir með til þess að jafn margir dálkar séu í einingaörkinni og samantektarörkinni, en þar eru þessir dálkar notaðir. Ef aðeins er fyllt í annan salarhæðardálkinn (**D10a eða D10b**) fyllir forritið sjálf í þann auða.

Dálkurinn reiknitala skiptarúmmáls er notaður þannig að sé skráð í hann er sú tala notuð við útreikning skiptarúmmáls, **sé ekki skráð í hann þá finnur forritið sjálf reiknitöluna**.

Í lokunarflokki A er reiknitalan (D11 (*brúttórúmmál*) / D5 (*botnflötur*)).

Í lokunarflokki B reiknast skiptarúmmál á allar þær eignir sem eru hluti af húsi og eru í séreign eða sameign sumra. Reiknitalan fyrir þær eignir er 0,6, og miðast við brúttó rúmmál, þ.e. skiptarúmmál = D11 * 0,6.

Í lokunarflokki C reiknast skiptarúmmál á þær eignir sem eru hluti af húsi og eru í séreign eða sameign sumra. Reiknitalan fyrir þær eignir er 1, og miðast við botnflöt, þ.e. skiptarúmmálið er D5*1.

Fyrir svalir er reiknitalan ávalt 1.

Bílgeymslur

Bílgeymslurými skal ávalt skrá sem heild í eina rýmislínu. Þau eru síðan skráð með tvennum hætti:

- A. Bílgeymslur í séreign.** Þegar allt rýmið t.d. einstök bílgeymsla eða eitt bílgeymsluhús er í eigu eins aðila.
Slíkt rými skulu ávalt hafa sama eignarhaldsnúmer og rýmisnúmer. Þ.e. rýmið eru sérstök matseining. Bílgeymslan tengist því ekki íbúð í skráningartöflunni, heldur eru tengd sjálfri sér eins og um sjálfstæða eign sé að ræða. Þetta er gert til þess að ekki þurfi að breyta skráningartöflu þótt bílgeymsla skipti um eigendur. Tenging bílgeymslunnar við íbúðina sem hún tilheyrir fer síðan fram í eignaskiptayfirlýsingunni sjálfri.
- B. Bílgeymslur í sameign.** Þegar bílgeymslurýmum er skipt í einstök bílastæði og eigendur eru skráðir á hvert stæði fyrir sig.

Slík rými skal ávalt skrá sem sameign sumra þ.e. með „Y” í eignarhaldsdálk jafnvel þótt rýmið sé sameign allra. Við að skrá slík rými sem sameign sumra fæst fram jöfn skipting rýmisins eins og skylt er að gera samkvæmt 4. gr. reglugerðarinnar.

Sundurliðun bílgeymslurýma í bílastæði er skráð neðan við skráningartöfluna sjálfa. Skráðar eru línur sem hafa „E” í lokunarflokki (D0), „B” í höfuðflokki (D3) og sama stæðiseinkenni í rýmisdálki (D1) og eignarhaldsdálki (D4). Stæðisauðkenni má vera 1-4 stafir, þar sem fyrsti stafur verður að vera bókstafur (X og Y undanskilið). Æskilegt er að hafa sama auðkenni á teikningu, í skráningartöflu og á bílgeymslunni sjálfri, ef hægt er að koma því við.

Síðan skal skrá þessi stæðiseinkenni sem eignarhaldsauðkenni í sameign sumra örkinni.

- **Sameign_sumra:**

Á þessari örk er sýnd sundurliðun sameigna sumra (þ.e. Y-eigna). Fyrir hvert notað Y_n ($n = 1, 2, \dots$) þarf að sýna hér hvaða séreignarhlutum sameignin tilheyrir og í hvaða hlutföllum. Í eignarhaldsdálkinn (B) er skráð eignarhaldsnúmer þeirra séreignarhluta sem eiga í viðkomandi sameign. Í eignarhaldsdálkinn (D) er skráð um hvaða Y_n sameign er að ræða og í reikniregludálkinn (F) er reiknireglan skráð.

Um þrenns konar reiknireglu getur verið að ræða:

„S”. Skipt eftir skiptarúmmáli séreignar, þ.e. skiptarúmmál eignar / samtals skiptarúmmál þeirra séreigna sem hlut eiga

„J”. Jafnskiptur eignahlutur, þ.e. $100/\text{fjöldi eigna}$.

„P”. Þar er eignahlutur skráður af notanda

Þegar skráð er „S” eða „J” reiknar tölvan eignahlutinn en ef skráð er „P” er eignahlutinn skráður af notanda.

Eignahlutur í % er sex stafa tala.

- **Eignarhald:**

Á þessa örk skráir notandinn ekkert. Hér eru sýndar ýmsar stærðir sem lýsa eigninni.

- **Samantekt:**

Á þessa örk skráir notandinn ekkert. Hér er sýnd samantekt arkanna *matshluti*, *hæðir* og *einingar*. Athugasemdum úr *athugasemdaörkinni* er bætt neðan við upplýsingar úr einingaörkinni. Þar fyrir neðan koma upplýsingar úr örkunum „sameign sumra” og „eignarhald”.

Allar tölur í einingaörk eru fluttar námundaðar yfir í samantekt og síðan reiknað. Þetta þýðir að það geta komið aðrar niðurstöður úr reikningnum en ef ónámundaðar tölur eru notaðar. Námundunin er þannig:

A. Flatarmál og rúmmál eru með einum aukastaf.

B. Salarhæðir og reiknitala skiptarúmmáls eru með tveim aukastöfum.

C. Skiptarúmmál er með þrem aukastöfum.

D. Eignahlutur sameignar sumra er með fjórum aukastöfum.

- **Athugasemdir:**

Á þessa örk er hægt að skrá athugasemdir sem skulu fylgja matshlutanum, í dálk A. Best er að byrja í reit A8. Auðar línur mega ekki vera fleiri samliggjandi en þrjár. Mikilvægt er að skrá hér allt sem hugsanlega getur skipt máli og auðveldað yfirferð sammingsins.

Það verður alltaf að enda skráningu með því að smella á reiknihnappinn og fá reikningi lokið. Áður en prentað er þarf að stilla “Page Setup” eftir hentugleikum notandans. Mikilvægt er að breyta **ekki** dálkum eða innbyrðis afstöðu þeirra, það kemur í veg fyrir vélræna yfirfærslu gagnanna frá byggingafulltrúa til Fasteignamats ríkisins.

Athugasemdir og breytingatillögur við töfluna óskast sendar Tæknideild Fasteignamats ríkisins, Borgartúni 21, 105 Reykjavík. Einnig er hægt að senda E-mail til **fmr@fmr.is**