



BJARG
ÍBÚÐAFÉLAG

2024



Starfsemi Bjargs er þrjúþætt.

- Leiga íbúða
- Fasteignapróun
- Viðhald

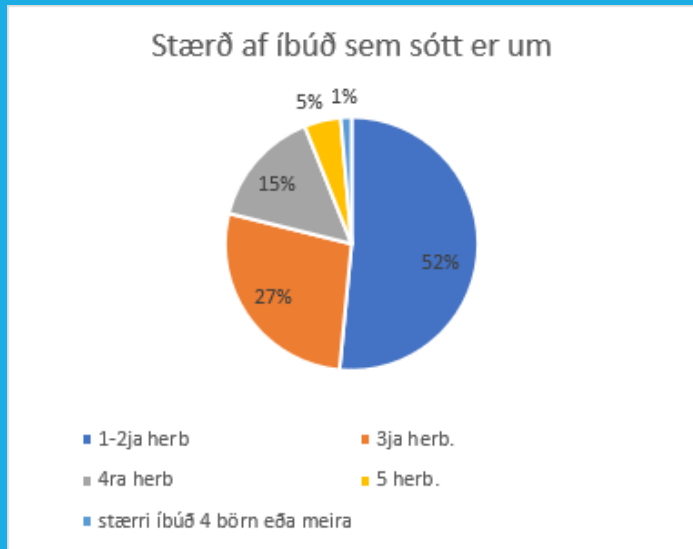
Leiga íbúða

- 1005 íbúðir í útleigu september 2024
- Virði eignasafns 56 ma.
- Eiginfjárhlutfall 50%
- 100% útleiguhlutfall
- 2.3 milljarðar ársleiga
- Sjáum ekki aukningu í vanskilum



Leigutaki nr. 1000 26 júní 2024 – 5 árum eftir að íbúð nr. 1 var afhent

3.897 á biðlista hjá Bjargi



Fjölmennustu aðildarfélag	%	fjöldi 17/5'24	Breyting frá í júlí 2023
Efling stéttarfélag	36%	1,383	221
VR	23%	900	164
Sameyki	9%	335	38
Verkalýðsfélagið Hlíf	5%	182	61
Verkalýðsfélag Grindavíkur	3%	126	82
Félag iðn-og tæknigreina (FIT)	2%	86	27
Verkalýðs- og sjómannafélag Keflavíkur og nágr	2%	73	32
Afl starfsgreinafélag	2%	64	4
Eining-löjla	2%	63	-12
Verkalýðsfélag Akraness	2%	62	12
Báran stéttarfélag	1%	47	4
Byggið - félag byggingamanna	1%	44	6
Sjúkraliðafélag Íslands	1%	42	-4
VM - félag vélstjóra og málmþæknimanna	1%	32	6
FOSS, stéttarfélag í almannþjónustu	1%	29	-6
Starfsmannafélag Garðabæjar	1%	29	11
Matvís, matvæla og veitingafélag Íslands	1%	28	-2
Starfsmannafélag Hafnarfjarðar	1%	28	1
Starfsmannafélag Kópavogs	1%	24	-14
Starfsmannafélag Mosfellsbæjar	1%	23	1
Félag íslenskra rafvirkja (FÍR)	1%	21	2
Verkalýðsfélag Suðurlands	1%	21	14
Starfsmannafélag Suðurnesja	0%	18	13
Félag tæknifólks í rafiðnaði (FTR)	0%	15	6
Framsýn stéttarfélag	0%	15	1
Félag verslunar- og skrifstofufólks á Ak (FVSA)	0%	14	-2
Flugfreyjufélag Íslands	0%	13	5

Samfélagslegur ávinningur

- kr. 190.000 meðalleiga Bjargs
- kr. 280.000 meðalleiga á almennum markaði

Samfélagslegur árlegur ávinningur

vegna 1005 íbúða: **kr. 1.085.000.000***

* munur á markaðsleigu og leiguverði Bjargs

Skilar sér í hærri ráðstöfunartekjum leigutaka: **kr. 1.080.000 á ári**

Address	Location	Type	Area (m²)	Rooms	Price (kr.)
Bræðraborgarstigur 9	101 Reykjavík	Íbúð	71	2	370.000
Akurhvarf 1	203 Kópavogur	Íbúð	74	2	315.000
Skyggisbraut 17	113 Reykjavík	Íbúð	51	2	270.000
Hringbraut 98	101 Reykjavík	Íbúð	70	3	325.000
Stigahlið 20	105 Reykjavík	Íbúð	75	3	310.000
Eskíás 5, íb. 201 Til leigu - lau...	210 Garðabær	Íbúð	91	3	360.000
Laugavegur 86-94	101 Reykjavík	Íbúð	98	3	450.000
Laugavegur 86-94	101 Reykjavík	Íbúð	80	3	430.000

Af leiguvef mbl.is október 2024

Þjónustukönnun 2023



Fjöldi svara

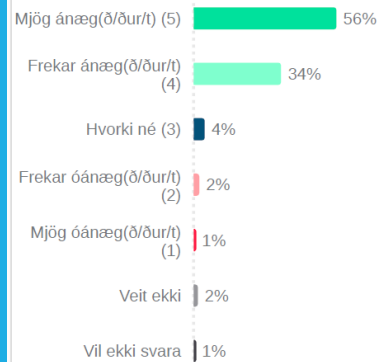
531

Heildaránægja

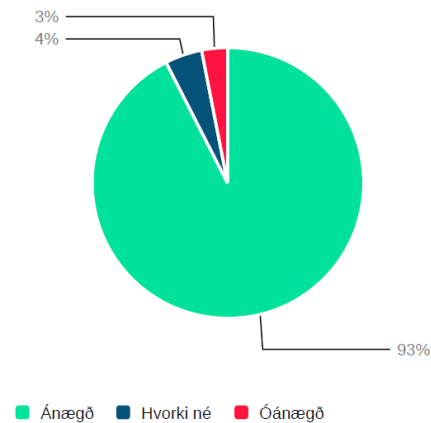
Prösent

Á heildina litið, hversu ánægð(ð/ður/t) eða óánægð(ð/ður/t) ertu með þjónustu Bjargs íbúðafélags?

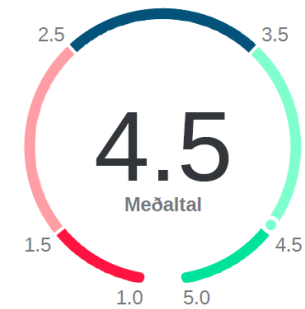
Öll svör 531



Afstaða 520



Meðaltal 520



Þjónustukönnun 2023



Fjöldi svara

531

Ánægja með íbúð

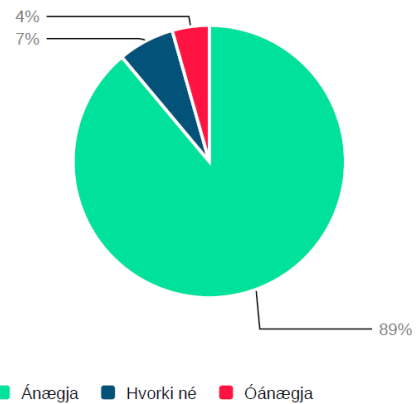
Prösent

Hversu ánæg(ð/ður/t) eða óánæg(ð/ður/t) ert þú með íbúðina sem þú býrð í?

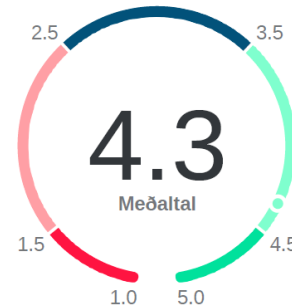
Öll svör 531



Afstaða 523



Meðaltal 523



Þjónustukönnun 2023



Fjöldi svara

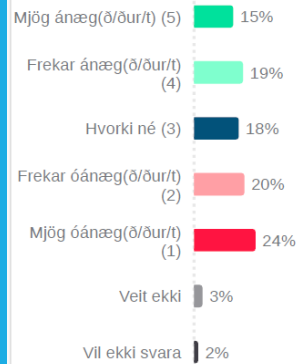
531

Fjöldi bílastæða

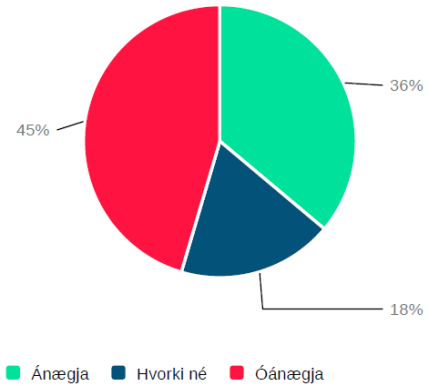
Prösent

Hversu ánægð(ð/ður/t) eða óánægð(ð/ður/t) ert þú með fjölda bílastæða?

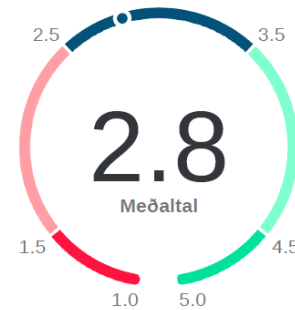
Öll svör 528



Afstaða 504



Meðaltal 504



Þjónustukönnun 2023



Fjöldi svara

531

Velja Bjarg aftur

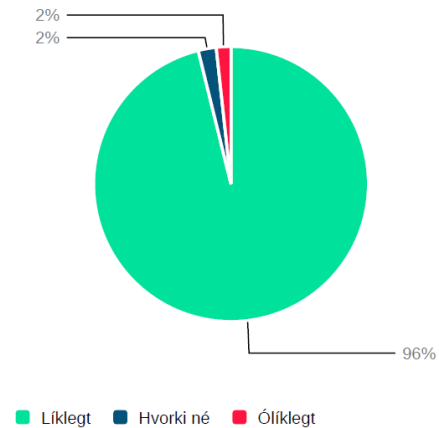
Prösent

Ef þú þyrftir að skipta um fasteign í dag, hversu líklegt eða ólíklegt er að þú myndir velja Bjarg aftur?

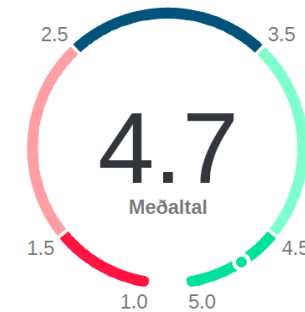
Öll svör 528



Afstaða 521



Meðaltal 521



Fasteignapróun



- Maí 2024 var lokið við smíði á 1090 íbúðum
 - 936 Bjarg
 - 154 FB
- 77 íbúðir eru í smíðum (200 í smíðum 2023)
- 287 í undirbúning þar af 191 Reykjavík (Safamýri, Haukahlíð, Veðurstofuhæð)
- Ráðgjafarsamningur við VR Blæ leigufélag vegna nýbyggingar Silfratjörn.

Fasteignapróunarfélag

Safamýri 58 Reykjavík

Heildarfjöldi íbúða 40


Verkefni ú undirbúningi



Haukahlíð Reykjavík

Heildarfjöldi íbúða 80

Verkefni í undirbúningi



Hraunbær 133 Reykjavík

Heildarfjöldi íbúða 65

- *Bjarg* 52 íbúðir

- *Félagsbústaðir* 13 íbúðir

Verkefni lokið



Hamranes Hafnarfirði

Heildarfjöldi íbúða 148

Verkefni lokið



Mariúgata Garðabæ

Heildarfjöldi íbúða 22

Verkefni lokið



Asparskógar 3 Akranesi

Heildarfjöldi íbúða 22 íbúðir



Víkurbúðir Grindavík

Heildarfjöldi

10 íbúðir

Verkefni lokið

Víkurhóp Grindavík

Leigutakar urðu að yfirgefa heimili sín frá og með 10. nóvember 2023.

Meðan hættuástand er í gildi er leiga ekki innheimt. Búið er að frysta lán og fasteignagjöld

Eignin eru á hættusvæði en virðast lítið skemmdar.



Brekknáás Reykjavík

Heildarfjöldi 60 íbúðir

Í smíðum



Hallgerðartún Hvolsvelli

Heildarfjöldi

5 íbúðir

Lokið



Bárusker Sandgerði

Heildarfjöldi

11 íbúðir

Í smíðum



Lyngalda Hellu

Heildarfjöldi 5 íbúðir

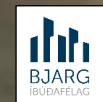
Í smíðum



Styrkur úr ASKI mannvirkisjóði HMS

Rannsóknarverkefni

Sólassellur á fjölbýlishús
Silfratjörn.





Átak í uppbyggingu vandaðs skammtímahúsnæðis

Í ljósi mikils skorts á íbúðarhúsnæði lýsa Bjarg íbúðafélag og Blær leigufélag yfir vilja til að standa að uppbyggingu vandaðs skammtímahúsnæðis.

Húsnæðið verður byggt á lóðum sem bíða eftir breyttri notkun. Það er gert til að viðkomandi húsnæðisúrræði í lengist ekki heldur taki eingöngu á bráðri þörf.



Tillaga að staðsetningu skammtímahúsnæðis í Reykjavík

Árleyni, Grafarvogi

Við f.v. Rannsóknarstofnun byggingariðnarðarins

Kostir

Opið óbyggt svæði

Nálægð við innviði

Góð rýmd í skólahverfi fyrir fjölgun nemenda

Hluti af Keldnalandi en þetta svæði verður að
öllum líkum ekki byggt fyrr en eftir u.þ.b. 15 ár

Þegar framtíðarbyggð rís á svæðinu mun
skammtímahúsnæðið víkja og því fundin nýr
staður.



Verkefnið

Tillagan gerir ráð fyrir 20 tveggja hæða vönduðum einingahúsum með 12 til 14 íbúðir í hverju húsi.

Heildarfjöldi íbúða er á bilinu 240 til 280

Rúmt verður um byggð á svæðinu og verður hún með grænt yfirbragð

Gert er ráð fyrir að húsin muni standa á svæðinu í 10 – 15 ár og fjarlægð þegar ný byggð rís samkvæmt framtíðarskipulagi Keldnalandis.





Tillaga að útfærslu á skammtímahúsnæði Árleyni - Grafarvogi

Skipulagsmál

Til að gera uppbyggingu skammtímahúsnæðis mögulega þarf að bæta inn heimild í skipulagslög fyrir skammtímahúsnæði á ódeiliskipulögðu landi og svæðum sem eru ekki skilgreind sem íbúðabyggð í aðalskipulagi.

Með þessari nálgun er verið að vinna á bráðum húsnæðisvanda með því að koma íbúðum fljótt í notkun. Þá er komið veg fyrir sóun þar sem byggð verða vönduð hús sem hugsuð verða til framtíðarnotkunar á nýjum stað.

Sambærileg uppbygging skammtímahúsnæðis hefur átt sér stað í Kaupmannahöfn en þar voru gerðar breytingar á skipulagslögum til að heimila uppbygginguna.

www.cphvillage.com



Húsin

Bjarg hefur í samvinnu við SG hús Selfossi þróað íslensk modular hús (kubbahús).

Hægt er að raða modulum fyrir 2ja til 5 herbergja íbúðir saman eftir þörfum á hverjum stað.

Húsin eru hönnuð fyrir íslenskar aðstæður og hægt er að grunda þau á forsteyptum sökklum og því hægt að taka þau í sundur og flytja á framtíðarlóðir í enda verkefnisins.



Myndir: Modular fjölylshús í smíðum á Selfossi og flutningur á verkstað Þorlákshöfn

Framleiðsla og frágangur

Modlularnir eru smíðaðir hjá byggingaraðila og eru fluttir á byggingarstað fullbúnir, málaðir með innréttingum og gólfefnum.

Þessi aðferðafræði styttr byggingartíma umtalsvert og er hann einungis brot af þeim tíma sem tekur að byggja hefðbundið staðsteypt hús.

Allur frágangur er mjög vandaður og sambærilegur við hús sem byggt er á staðnum.



Samstarf byggingaraðila þarf til að framleiða mikið magn af húsnæði á skömmum tíma

Hægt er að framleiða modular einingarnar hjá mörgum aðilum og raða saman á verkstað. Þannig er, með sameinuðu átaki byggingaraðila, hægt að byggja mikið magn af vönduðu húsnæði á skömmum tíma

Staðsetja má húsin á lóðum sem annað hvort á að byggja upp í náinni framtíð eða eru í dag nýttar í annað t.d. bílaplön, malarvellir o.s.fr.

Með því að setja húsin á forsteyptar undirstöður er jarð- og lagnavinna einfölduð og veldur minni röskun svæða sem verða síðar nýtt í annað.



Framkvæmd

Verkefnið myndi vera samstarfsverkefni Bjargs íbúðafélags og Blævar leigufélags sem er í eigu ASÍ og BSRB.

Til að verkefnið nái tilætluðum árangri þarf stýring og utanumhald um byggingu allra íbúða að vera á einum stað.

Bjarg er mikla reynslu af stærri framkvæmdum og er með stórt tengslanet reynslumikilla hönnuða, verkfræðinga og verktaka en mikilvægt er að vinna með öflugum aðilum til að ná árangri.

Bjarg hefur með „partnering“ aðferðafræðinni, sem yrði nýtt í þessu verkefni, náð góðum árangri varðandi kostnaðar- og tímastjórnun stórra byggingarverkefna

*Myndir af byggingu modular fjöлыlishúss Bjargs á Akranesi.
Fyrsti áfangi fullbyggður og annar áfangi í smíði.*



Úlfarsárdalur

dæmi um mögulega uppbyggingu

Óbyggt austur af núverandi byggð

143 ha

8500 íbúðir miðað við sama þéttleika og núverandi byggð

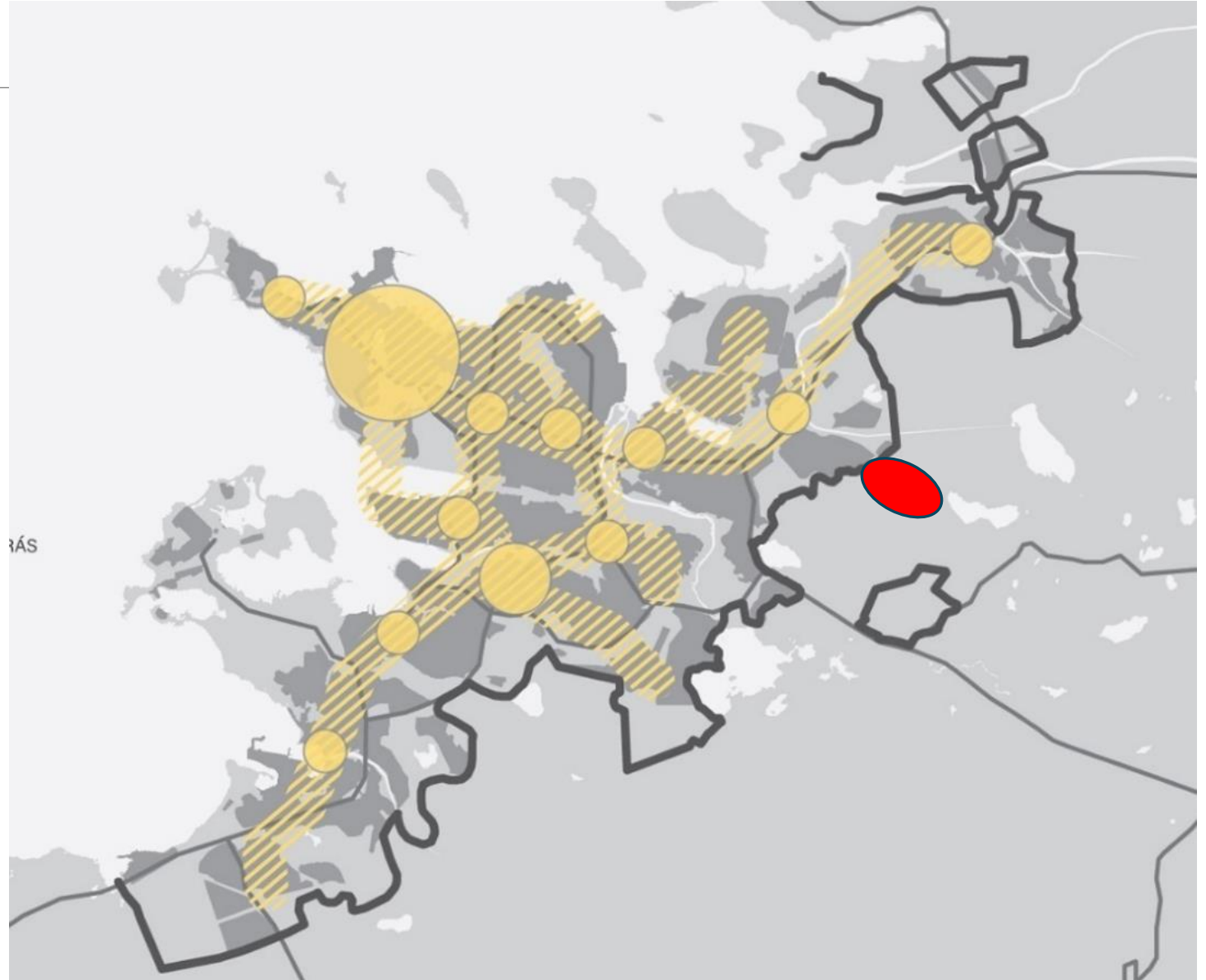
Dalurinn var við upphaf uppbyggingar hugsaður fyrir mun meiri byggð en nú er.

Eitt af einkennum Úlfarsárdals er að byggð er í miklum halla og þar af leiðandi er víða víðsýnt og gott útsýni, sérstaklega til suðurs og vesturs.



Vaxtamörk Höfuðborgarsvæðisins

Vaxtamörk voru skilgreind árið 2014 en
fólksfjölgun hefur verið langt umfram
allar spár sem hægt var að gera á þeim
tíma.



Úlfarsárdalur

kostnaður við að “brjóta nýtt land”



Nýtt hverfi - skólar

- Skólahúsnæði dýrasti innviður hverfa
- Meðalskólahverfi í Reykjavík 1.300 íbúðir með 3.100 íbúa
- Hvað kostar að byggja svoleiðis?
- Skólahúsnæðið kostar 7 milljarða eða **5,4 milljónir á hverja íbúð** í hverfinu



Þétt úthverfi

- Úlfarsárdalur er nokkuð þétt úthverfi
- Gatnakerfið er tæplega 6 kílómetrar - **6,6 milljarðar**
- Dalskóli kostaði **5,5 milljarða**
- Þar til viðbótar byggð glæsileg íþróttastaða, bókasafn og leikskóli
- Stofnkostnaður við sambærilegt hverfi væri í kring um **15 milljónir per íbúð**



Tilboð í Lóðir Kópavogi 2024

15.000.000 á íbúð + gatnagerðargjöld ca. 1.6 millj.

Heiti	Fjöldi	Tilboð	verð á íbúð
Roðahvarf 2 - 8	22	340,200,000	15,463,636
Roðahvarf 10 - 18	31	500,505,000	16,145,323
Roðahvarf 20 - 32	42	663,680,000	15,801,905
Roðahvarf 1-15	49	722,680,000	14,748,571
Roðahvarf 17 - 21	22	332,020,750	15,091,852
Roðahvarf 34 - 36	18	257,250,000	14,291,667
	184	2,816,335,750	samtals
			15,306,173 meðalsöluverð