



Langtímavalkostur á leigumarkaði – einn hlekkur í húsnæðikeðjunni



Bjarg er sjálfseignarstofnun rekin án hagnaðarmarkmiða „non profit“ sem starfar samkvæmt lögum um almennar íbúðir.

Markmið laga um almennar íbúðir er að bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga, sem eru undir tekju- og eignamörkum.

Lagaumhverfi

Verkefni Bjargs eru fjármögnuð

30% með stofnframlögum frá ríki og sveitafélögum *

70% með 50 ára láni frá lánastofnun.

Stofnframlögum fylgja kvaðir

Gerð er krafa um hagkvæmni verkefna og er tekið tillit til þess við mat á umsóknum um stofnframlög.

Því leggur Bjarg áherslu á að leita leiða til að lækka kostnað og stytta verktíma.

Bjarg mun fylgjast með þróun á byggingamarkaði og nýta þær lausnir sem styðja við kröfur sem gerðar eru til aðila sem eru fjármagnaðir með stofnframlögum.

* Stofnframlög endurgreiðast þegar langtímalán eru uppgreidd. Hlutfall af fasteignamati.

Opið er fyrir umsóknir um stofnframlög



Auglýst er eftir umsóknum fyrir árið 2019 um stofnframlög ríkisins til byggingar eða kaupa á almennum íbúðum skv. lögum nr. 52/2016 og reglugerð nr. 555/2016.

Markmið laga um almennar íbúðir er að bæta lífnaðsbýsýggi þeirra sem eru undir tekju- og eignamarknum við upptak leigu. Stofnframlög eru veitt til byggingar og kaupa á almennum íbúðum.

Við mat á umsóknum er lögð sérstök áhersla á eftirfarandi þætti:

- Nýbyggingar og fjölgun leigubúða.
- Íbúðir á svæðum þar sem þörf er fyrir leigubúðir fyrir leigjendur undir tekju- og eignamarknum.

Auk þess verður lögð áhersla á:

- Hagkvæmar íbúðir hvað stærð og herbergja-fjölda varðar sbr. viðmiðunarstærðir.
- Hagkvæmar aðferðir við íbúðabyggingar í því skyni að lækka byggingarkostnað.
- Íbúðir sem uppfylla þarfir íbúa á hverju svæði.
- Íbúðir sem uppfylla mismunandi þarftir ólíkra hópa.
- Að stuðla að fjölbreyttri samsetningu íbúa og félagslegri blöndun.

Víðmiðunarstærðir
Við úthlutun verður horft til þess að íbúðir séu að jafnaði ekki stærri en eftirfarandi tafla segir til um:

Fjöldi herbergja	Hámarksstærð m.v. herbergjafjölda
Einstaklingsíbúð	50 m ²
2ja herbergja íbúð	60 m ²
3ja herbergja íbúð	80 m ²
4ra herbergja íbúð	95 m ²
5 herbergja íbúð	110 m ²

Umsóknum skal skila inn á rafrænu formi á heimasíðu sjóðsins. Umsóknarfrestur er til og með 5. apríl 2019. Til þess að hagsé að meta umsókn þurfa öll gögn skv. 14. gr. reglugerðar nr. 555/2016 að skila sér innan umsóknarfrests.

Nánari upplýsingar er að finna á heimasíðu Íbúðalánasjóðs, www.ils.is.

Umsóknarfrestur:
5. apríl 2019

Auk þess verður lögð áhersla á:

- Hagkvæmar íbúðir hvað stærð og herbergjafjölda varðar sbr. viðmiðunarstærðir.
- Hagkvæmar aðferðir við íbúðabyggingar í því skyni að lækka byggingarkostnað.
- Íbúðir sem uppfylla þarfir íbúa á hverju svæði.
- Íbúðir sem uppfylla mismunandi þarftir ólíkra hópa.
- Að stuðla að fjölbreyttri samsetningu íbúa og félagslegri blöndun.

Velferðarráðuneyti setur skilyrði um tekjumörk og greiðslubirgði

Leiga og leiguskiilyrði

Þjarg starfar samkvæmt lögum um almennar íbúðir. Í lögnum eru tilgreind tekju- og eignamörk ásamt viðmiði um greiðslubyrði leigu. Þá þurfa umsækjendur að vera félagsmenn stéttarfélags innan ASÍ eða BSRB.

Árstekjur leigjenda almennra íbúða skulu ekki nema hærrí fjárhæð en



5.345.000 kr.
fyrir hvern einstakling



7.484.000 kr.
fyrir hjón og sambúðarfólk



25%

Greiðslubyrði leigu skal að jafnaði ekki fara umfram fjórðung af heildartekjum leigutaka að teknu tilliti til húsnæðisbóta



5.769.000 kr.

er hámarks heildareign heimilis



1.336.000 kr.

fyrir hvert barn eða ungmenni að 20 ára aldri sem býr á heimilinu

Reglugerð um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga.

12. gr.

Hámarksbyggingarkostnaður
almennra íbúða.

Við mat á hagkvæmni almennra íbúða sem byggðar eru skal líta til þess að nýta hagkvæmar aðferðir við íbúðarbyggingar í því skyni að lækka byggingarkostnað og að fundnar séu skapandi og hugvittsamlegar lausnir og að þær séu vel hannaðar. Skal hámarksbyggingarkostnaður íbúða skv. 1. másl. reiknaður þannig að **heildarfermetraverð á hvern fermetra fari ekki yfir 248 þúsund krónur að viðbættum 5,6 milljón króna fastakostnaði á hverja íbúð.**

Við mat á því hvort almenn íbúð uppfylli skilyrði um hámarksbyggingarkostnað skv. 2. másl. skal miða við stofnvirði íbúðar skv. 11. gr. **að frádregnu lóðaverði, gatnagerðargjöldum, tengigjöldum, kostnaði við veitur, öðrum opinberum gjöldum og kostnaði við bílastæði í samræmi við lög, reglugerðir og samþykktir viðkomandi sveitarfélags.**

70 fermetra íbúð, útleiðsla á heildar fermetrum (byggðum fermetrum)

70	birtir fermetrar
18%	hlutfall birtir fermetrar vs. allir byggðir fermetrar
85,4	heildar byggðir fermetrar

Útreikningur hámarks byggingarkostnaðar samkvæmt reglugerð

1	x	5.600.000	=	5.600.000
85,4	x	248.000	=	21.170.732

Byggingar, hönnunar, eftirlits og fjármagnskostnaður 26.770.732

Reglugerðarkostnaður pr. byggðan fermetra
án opinberra gjalda og lóðar

313.600

Kostnaður við smíði íbúða endurspeglast í
leiguverði.

Viljayfirlýsingar og verkefni

Áætlanir gerðu ráð fyrir 1400 íbúðum víðs vegar um land í fyrsta áfanga

- Fjárfesting um 40 milljarðar
- Stofnframlag ríkis og sveitafélaga 12 milljarðar
- Byggingarmagn um 100.000 fermetrar

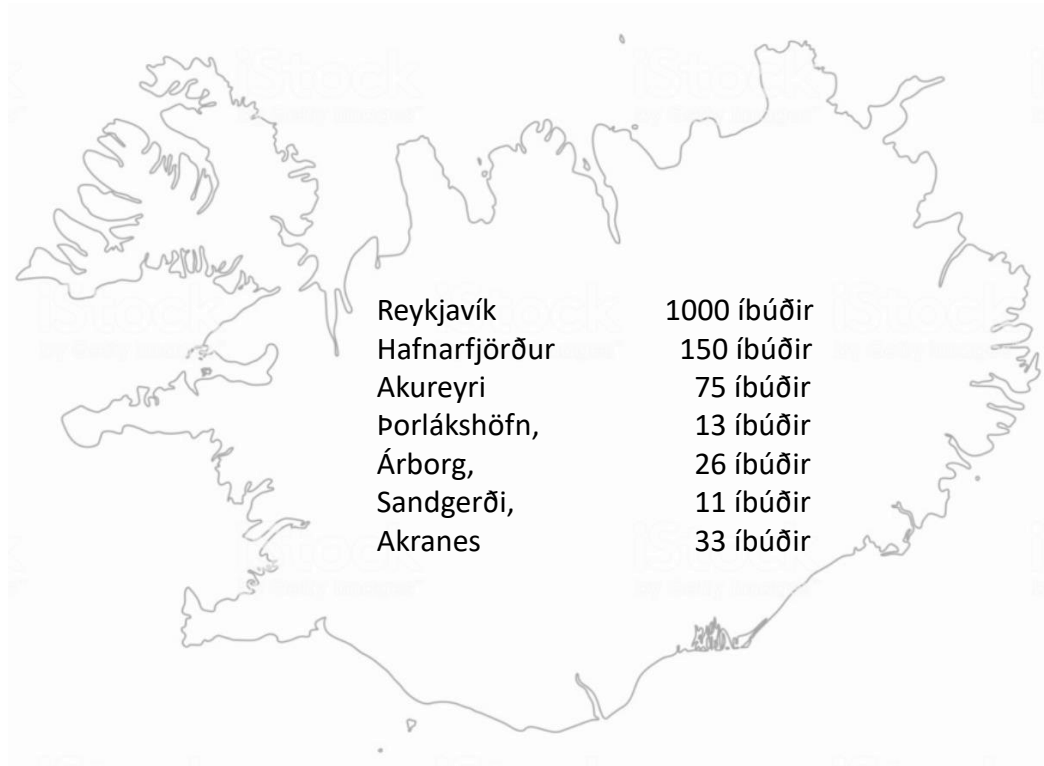


Móavegur. Yrki arkitektar

Viljayfirlýsingar og verkefni

Bjarg hefur gert viljayfirlýsingar vegna 1308 íbúða.

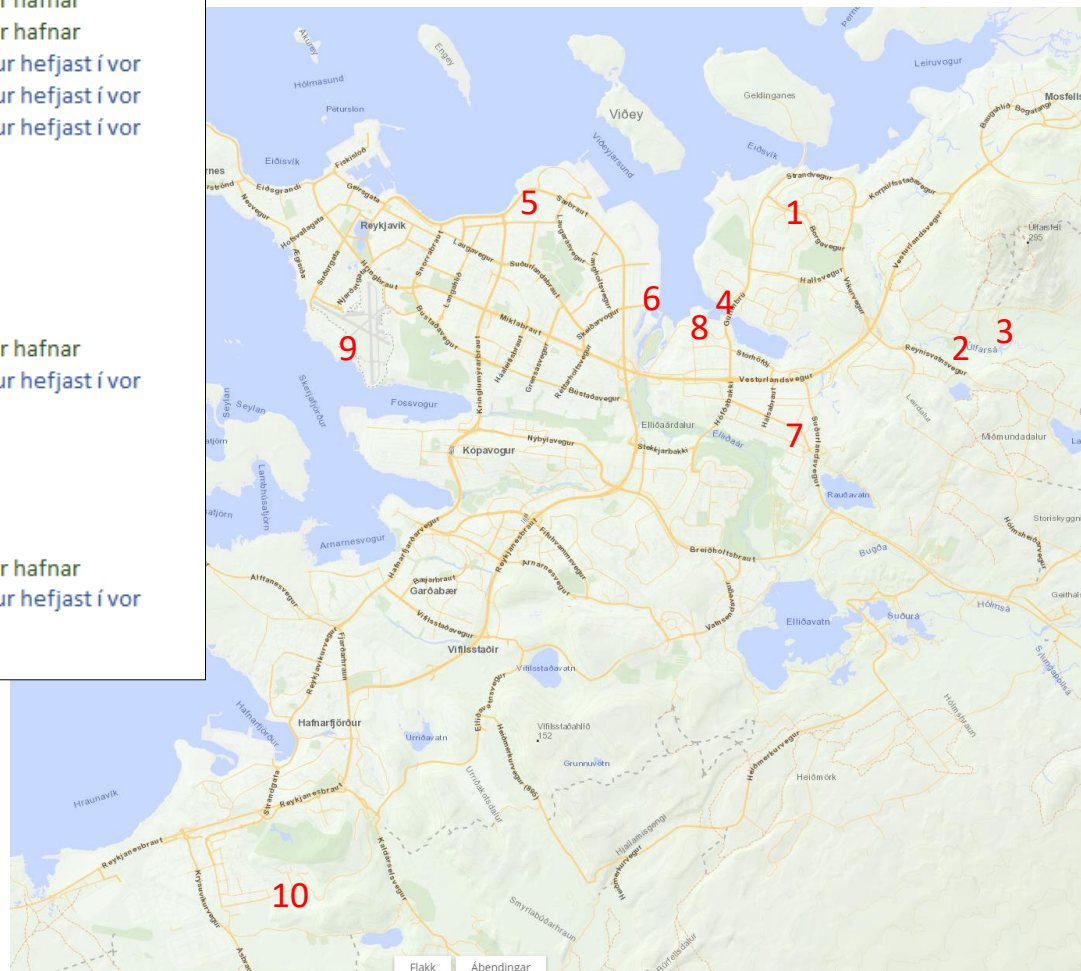
Að auki munu Félagsbústaðir fá 20% af íbúðum í Reykjavík og bætist það við íbúðir Bjargs



Þá félagið í viðræður við önnur sveitafélög

Hönnun og framkvæmd

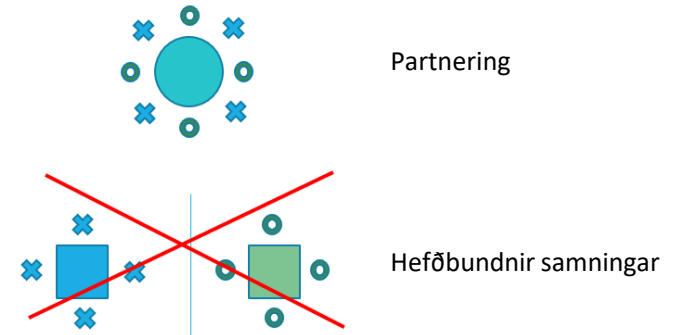
1	Móavegur - RVK	155	Framkvæmdir hafnar
2	Urðarbrunnur - RVK	83	Framkvæmdir hafnar
3	Leirtjörn - RVK	82	Framkvæmdur hefjast í vor
5	Hallgerðargata - RVK	80	Framkvæmdur hefjast í vor
7	Hraunbær - RVK	99	Framkvæmdur hefjast í vor
4	Bryggjuhverfi A - RVK	23	Forhönnun
6	Vogabyggð - RVK	75	Forhönnun
8	Bryggjuhverfi B - RVK	92	Forhönnun
9	Skerfajörður - RVK	100	Forhönnun
10	Hamranes - Hafnarfirði	150	Forhönnun
11	Akranes	33	Framkvæmdir hafnar
12	Akureyri	26	Framkvæmdur hefjast í vor
13	Þorlákshöfn	13	Forhönnun
14	Sandgerði	11	Forhönnun
15	Selfoss	26	Forhönnun
		271	Framkvæmdir hafnar
		287	Framkvæmdur hefjast í vor
		490	Forhönnun
		<u>1.048</u>	



Hönnun og framkvæmd – „Construction partnering“

Bjarg vinnur verkefni félagsins með „**partnering**“ aðferðafræði sem hefur verið notuð erlendis í yfir 30 ár með góðum árangri m.a. með minni sóun, lækkun byggingarkostnaðar og bættrar tímaáætlunar.

Aðferðafræðin felur í sér samvinnu arkitekta, verkfræðinga, verktaka og verkkaupa. Þar er sameiginlega unnið að hönnun með skýrt markmið um kostnað og gæði.



Til að árangur náist þarf:

- Traust milli aðila
- Sameiginlegan skilning á þörfum
- Sameiginleg markmið um
 - Kostnað
 - Gæði
 - Notagildi
 - Tíma
- Lausnamiðuð hönnun
- Reynsla teymis

Hönnun og framkvæmd

Á hönnunartíma er unnið með lifandi kostnaðaráætlun og gerðar verðkannanir á aðföngum.

Ef markmið um kostnað nást er gengið til samninga við aðalverktaka sem sér um alla framkvæmd og öflun aðfanga.

Bjarg gerir „turn key“ samningar um fast verð fyrir verkefnin. Þar með er komið í veg fyrir óvissu umfram tengingu við byggingavísitölu á verkum sem spanna lengra tímabil.

Hefðbundin leið hönnunar og útboðs án aðkomu allra aðila felur í sér óvissu um endanlega niðurstöðu. Ef tilboð eru ekki innan kostnaðarramma þarf að þarf að endurhanna eða hætta við verkefni með tilheyrandi töpuðum tíma og hönnunarkostnaði. **Áhætta sem Bjargi er ekki heimilt að taka.**

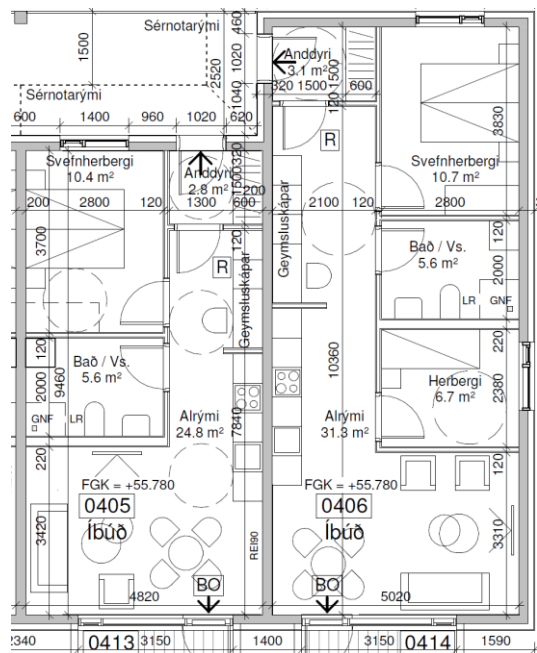
Bjarg hefur í tvígang skilað lóðum þar sem ekki reyndist hægt að byggja innan kostnaðarramma. Var það niðurstaða sem kom í ljós snemma í hönnunarferli og þar með tapaðist ekki fé vegna vinnu við fullnaðarhönnun og útboðsferli.



Móavegur

Hönnun og framkvæmd

Smærri íbúðir - hærra fermetraverð en færri fermetrar sem leigutakar borga fyrir



50 fm tveggja herbergja 70 fm þriggja herbergja

Móavegur. Hönnun: YRKI arkitektar



Viðmiðunarstærðir

Miðað er við að íbúðir séu að jafnaði ekki stærri en eftirfarandi tafla segir til um:

Fjöldi herbergja	Hámarksstærðir*
Einstaklingsíbúð	50 m ²
2 herbergja íbúð	60 m ²
3 herbergja íbúð	80 m ²
4 herbergja íbúð	95 m ²
5 herbergja íbúð	110 m ²

Að geta minnkað íbúð um 20 fm getur lækkar leigu um allt að 50 þúsund á mánuði.

- *Lágmarks innréttingar*
- *Geymslausnir*

Hönnun og framkvæmd

BIM upplýsingalíkan er byggt upp í hönnunarferlinu og hönnun samræmd.

The screenshot displays the Autodesk BIM 360 Document Management web interface. The top navigation bar includes the Autodesk BIM 360 logo, the project name "Bjarg íbúðafélag", and the location "Hallgerðargata". The main navigation menu contains "Document Management", "FOLDERS", "REVIEWS", "TRANSMITTALS", and "ISSUES".

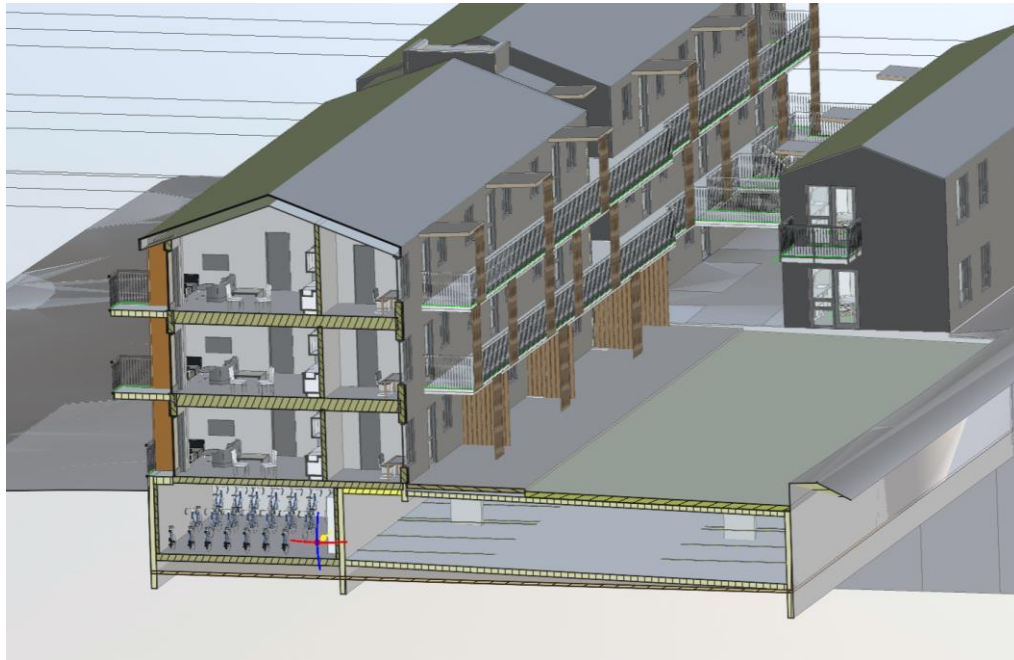
On the left side, there is a "View by" section with "Folders" and "Sets" options. Below this is a tree view of the project structure:

- Plans
 - 1. Hönnun
 - 1. Arkitekt
 - 2. Burðarþöl
 - 3. Lagna og loftræsikerfi
 - 4. Rafmagn
 - 5. Bruni og hljóð
 - 6. Lóðarhönnun
 - 2. Til útgáfu
 - 3. Útgefnar teikningar
- Project Files
 - 1. Fundargerðir
 - 2. Hönnunarskjöl
 - 3. Skipulag og lóð
 - 4. Jarðtækni
 - 5. Áætlanir
 - 6. Myndir
 - 7. Skráningartöflur

The main content area shows a grid of six architectural drawings, each with a thumbnail, a search icon, a share icon, and a version indicator "V1". The drawings are labeled as follows:

- G10-01 - Afstöðumynd reitur G
- G10-02 - Hús 2-4 0. kjallari
- G10-03 - Hús 2-4 1.hæð
- G10-04 - Hús 2-4 2.hæð
- G10-05 - Hús 2-4 3.hæð
- G10-20 - Snið A-A

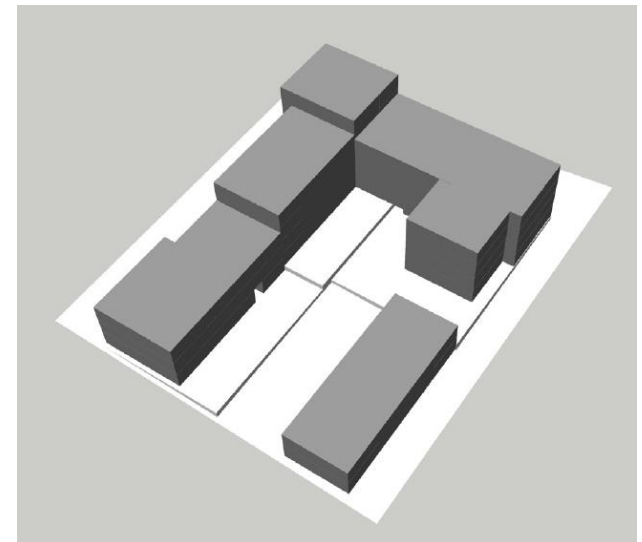
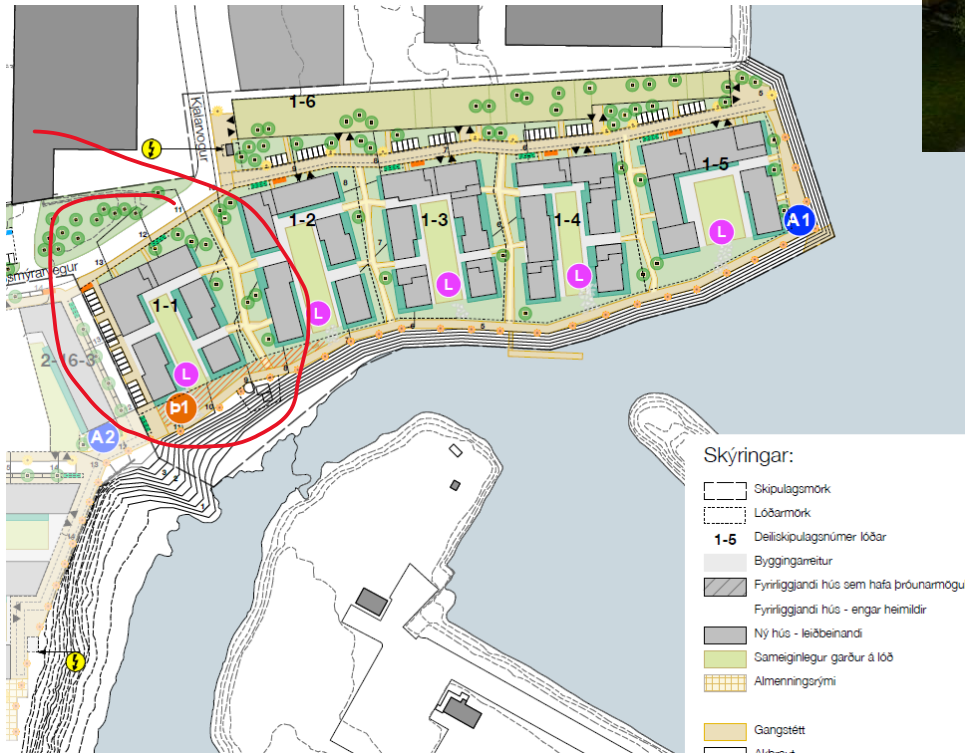
Hönnun og framkvæmd



Lögð áhersla á að samstarfsaðilar nýti sér upplýsingalíkan bæði í hönnunarferli og í framkvæmd til að lágmarka frávik á verktíma.

Hönnun og framkvæmd

Frumhönnun samkvæmt gildandi deiliskipulagi.



Hönnun og framkvæmd



Frumhönnun unnin samhliða gerð skipulags.

Hönnun og framkvæmd



Aðkoma hönnunarteymis, kostnaður rýndur

Viðhald fasteigna Bjargs

Viðhald fasteigna Bjargs hefur mikil áhrif á leiguverð.

Við val á lausnum leggur Bjarg áherslu á:

- gott aðgengi að varahlutun og þjónustu birgja
- að kostnaður við viðhald sé í samræmi við stofnkostnað
- að skipta við aðila sem hafa verið í rekstri í nokkurn tíma
- staðlaðar lausnir þar sem því er viðkomið, *einfalda vinnu þjónustuaðila fasteigna*
- aðgengi leigutaka að viðbótum á sambærilegum verðum og Bjarg



Keðjuábyrgð

Bjarg gerir kröfu um keðjuábyrgð í samningum við verktaka.

Krafa gerð til undirverktaka að um ráðningarkjör starfsmanna þeirra og aðbúnað gildi íslensk lög, reglur og kjarasamningar. Óheimilt er samkvæmt samningi þessum að í verkframkvæmdinni vinni starfsmenn sem fá greitt undir kjarasamningum m.v. þeirra menntun. Þá er starfsmönnum skylt að bera á sér vinnustaðaskírteini og skulu þeir vera slysatryggðir.

Allir verktakar sem að verkinu koma skulu sýna fram á að þeir séu í skilum með opinber gjöld og lífeyrissjóð. Verði vanskil á slíkum greiðslum skal það veita verkkaupa og eftir atvikum verktaka þessa samnings, heimild til að rifta verksamningum við undirverktaka. Heimilt er að útiloka verktaka frá framkvæmdinni sem hafa gerst sekir um kennitölufلاك.

Auglýst eftir samstarfsaðilum



Bjarg íbúðafélag er sjálfseignarstofnun stofnuð af ASÍ og BSRB. Félagið er rekið án hagnaðarmarkmiða og er ætlað að tryggja tekjulágum einstaklingum og fjölskyldum á vinnumarkaði aðgengi að öruggu íbúðarhúsnæði í langtímaleigu. Félagið vinnur nú að byggingu 1400 íbúða víðs vegar um land.

BJARG ÍBÚÐAFÉLAG ÓSKAR EFTIR ÖFLUGUM SAMSTARFSAÐILUM TIL AÐ TAKA ÞÁTT Í UPPBYGGINGU HAGKVÆMRA LEIGUÍBÚÐA

Bjarg stefnir á byggingu fjölda íbúða víðs vegar um land á næstu árum. Um er að ræða stök fjölbýlishús og stærri byggingareiti. Bjarg mun eiga samstarf við marga aðila vegna verkefna félagsins.

Auglýst er eftir aðalverktökum og birgjum. Tekið verður tillit til reynslu, afhendingargetu, þjónustu og efnahagslegs styrks aðila ásamt hagkvæmni og gæði lausna.

Verkefni Bjargs eru unnin í „partnering“ þar sem aðalverktaki tekur þátt í hönnunarferli húsa með verkkaupa, arkitekt og verkfræðingum. Aðalverktaki mun einnig sjá um að gera verðkannanir hjá birgjum meðan á hönnun stendur.

Hönnun miðast við deiliskipulag lóða hverju sinni ásamt markmiðum um kostnað, íbúðagerðir og gæði. Ef markmið hönnunarferlisins nást er gengið til samninga við aðalverktaka um heildarverkefnið á föstu verði. Aðalverktaki sér um að semja við undirverktaka og birgja.

Gögnum skal skilað fyrir 26. Mars 2019.
Gögn vegna samstarfsaðila er hægt að nálgast með að senda tölvupóst á throstur@bjargibudafelag.is



Aðalvertakar og birgjar. Tekið tillit til reynslu, afhendingargetu, þjónustu og efnahagslegs styrks aðila ásamt hagkvæmni og gæði lausna.

www.bjargibudafelag.is