

# Fasteignasýning & ráðstefna

22. febrúar 2017

KYNNINGARBLAÐ

Húseigendafélagið | Heimavellir hf. | Þjóðskrá Íslands | Landbúnaðarháskóli Íslands | Verkfræðistofan Vista|

## Fagaðilar fara yfir stöðu mála

Í dag hefst Fasteignaráðstefnan 2017 í Hörpu. Ráðstefnan er kjörinn vettvangur fyrir hagsmunaaðila markaðarins og aðra áhugasama til að hittast og fara yfir stöðuna. Fjöldi áhugaverðra fyrirlestra er í boði auk þess sem nokkur fyrirtæki verða með sýningarbása á staðanum.

Fasteignaráðstefnan 2017 hefst í Hörpu í dag. Tilgangur hennar er að fara yfir stöðu fasteignamarkaðarins með lykilaðilum hans, samþætta upplýsingar, fara yfir markmið og framtíðarsýn, ræða kosti og galla og ekki síst að tengja aðila markaðarins betur saman segir Ívar Ragnarsson, framkvæmdastjóri Vista Expo ehf., sem heldur ráðstefnuna. „Þannig mun íslenskur fasteignamarkaður eiga kost á að eflast enn frekar, auka við gagnsæi og verða skilvirkari en áður.“

Yfirskrift ráðstefnunnar er „úr nútíð í framtíð“ að sögn Ívars. „Fyrri hluta dags verður farið yfir framtíðina, markaðshorfur verða ræddar eftir hádegi og í lok dags hugum við svo að framboðshlið, byggingarkostnaði og fleiri þáttum. Dagskráin mun svo enda á samtali Dags B. Eggertssonar borgarstjóra og Almars Guðmundssonar, framkvæmdastjóra Samtaka iðnaðarins, um það sem fram hefur farið á ráðstefnunni.“

**Fyrsta ráðstefna okkar gekk virkilega vel þar sem saman voru komnir lykilaðilar markaðarins og fengum við afar áhugaverðar umræður. Við stefnum á að halda hana árlega enda er hún kjörinn vettvangur fyrir hagsmunaaðila markaðarins.**

Ívar Ragnarsson



„Ráðstefnan hefur svo margt upp á að bjóða til að eflast og stækka á komandi árum og því mikilvægt að aðilar markaðarins láti hana ekki fram hjá sér fara,“ segir Ívar Ragnarsson, framkvæmdastjóri Vista Expo (t.h.). Með honum er Ómar Már Jónsson, viðburða- og verkefnastjóri hjá Vista Expo. MYND/GVA

### Fjöldi fyrirlesara

Margir áhugaverðir fyrirlestrar verða á dagskránni, þar af verða tveir erlendir fyrirlesarar; Tom Palmaerts framtíðarráðgjafi frá Belgíu og Olle Zetterberg frá Stockholm Business Region. „Fyrirlestur Toms kemur til með að vera mjög áhugaverður en hann var með okkur á annarri ráðstefnu í fyrra og sló heldur betur í gegn.“ Átta innlendir fyrirlesarar munu auk þeirra taka til máls í dag.

Spurður hvaða hópum þessi ráðstefna sé helst ætluð segir Ívar hana helst ætlaða „landslíðinu“ á fasteignamarkaði eins og skipuleggjendur orða það gjarnan. „Þar erum við t.d. að tala um lánveitendur, fasteignasala, leigufélög, lífeyrissjóði, byggingaverktaka, verkfræðistofur, fasteignakerfi, fjárfesta, greiningaraðila, sveitarfélög, arkitekta, opinberar stofnanir og aðrir hagsmunaaðila markaðarins.“



Ómar Már og Ívar með ágætis félagi þeirra sem þeir kynntust á sýningu í París fyrir suttu.

### Kjörinn vettvangur

Nokkur fyrirtæki verða með sýningarbása á meðan ráðstefnan stendur yfir þar sem þau kynna þjónustu sína. „Þar má m.a. nefna Arion banka, Verkís, Frumherja, Snertil (FM Systems), MIPIM (fasteignaráðstefnan í Cannes), Almenna leigufélagið og Íbúðalánasjóð.“

Þetta er annað árið í röð sem ráðstefnan er haldin en sú fyrsta var haldin í Hörpu fyrir um einu ári. „Fyrsta ráðstefna okkar gekk virkilega vel þar sem saman voru komnir lykilaðilar markaðarins og fengum við afar áhugaverðar umræður. Við stefnum á að halda hana árlega enda er hún kjörinn vettvangur fyrir hagsmunaaðila markaðarins og aðra áhugasama til að hittast og fara yfir stöðuna hverju sinni enda enginn samþærilegur óháður vettvangur til staðar. Ráðstefnan hefur svo

**Fyrirlestur Toms kemur til með að vera mjög áhugaverður en hann var með okkur á annarri ráðstefnu í fyrra og sló heldur betur í gegn.**

Ívar Ragnarsson

margt upp á að bjóða til að eflast og stækka á komandi árum og því mikilvægt að aðilar markaðarins láti hana ekki fram hjá sér fara.“

**Nánari upplýsingar um ráðstefnuna og dagskrá hennar má finna á [www.fasteignaradstefnan.is](http://www.fasteignaradstefnan.is).**

# Spáð í skipulag framtíðar

Reykjavík – framtíðarborgin er yfirskrift erindis sem **Dr. Bjarni Reynarsson** skipulagsfræðingur flytur á Fasteignaráðstefnunni í Hörpu. Bjarni fer yfir þá framtíðarsýn sem fram kemur í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og Aðalskipulagi Reykjavíkur og veltir fram þeirri spurningu hvar koma eigi 70 þúsund manns fyrir á höfuðborgarsvæðinu næsta aldarfjórðunginn og í hvernig húsnæði?

Sólveig  
Gísladóttir  
solveig@365.is



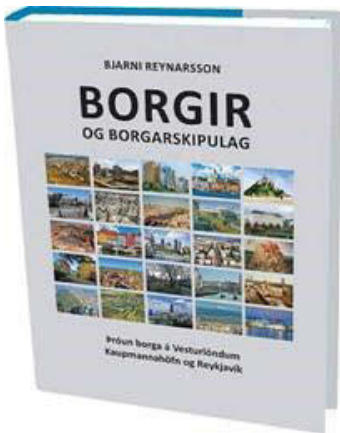
„Þó Reykjavík eigi sér fremur stutta sögu sem höfuðborg, eða um eina öld, var snemma byrjað að vinna eftir skipulagslögjóf sem sett var árið 1921 en fyrsta heildarskipulag kom fram árið 1927,“ segir Bjarni sem vann við skipulag Reykjavíkurborgar í aldarfjórðung eða þar til hann stofnaði ráðgjafafyrirtæki sitt Landráð árið 2013.

Fyrir 1920 var lítið hugað að heildarskipulagi í borginni og bendir Bjarni á hverfi eins og Þingholtin og Grjótaborpið því til stuðnings. „En eftir þann tíma hefur byggð í Reykjavík verið skipulögð eftir vissum hugmyndum og stefnum þó ekki hafi alltaf verið náð að halda utan um þróunina,“ segir Bjarni. Þannig hafi menn ekki haft undan í heildarskipulagi Reykjavíkur í þeirri þenslu sem varð eftir síðari heimstyrjöldina og fram til 1960 þegar hverfi byggðust hingað og þangað eftir hentugleika, líkt og Kleppsholtið og Háaleitishverfið.

„Eftir það fékk Reykjavíkurborg danska ráðgjafa til að gera fyrsta aðalskipulag Reykjavíkur frá 1962-1983. Það var mikil vinna enda 300 blaðsíðna bók á íslensku og ensku,“ upplýsir Bjarni en það var umfangsmesta aðalskipulag borgarinnar þar til nýtt var gefið út fyrir um þremur árum.

## Skipulagt í skugga kreppu

Hið nýja Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins til 2040 og Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 var að mestu unnið á árunum 2009 til 2013 í skugga kreppunnar og Bjarni segir það bera keim af því. „Í þessum skipulagsáætlunum er stefnumiðum eldri skipulagsáætlana kollvarpað, nú skal hætt við útpenslu byggðarinnar og stefnt að þéttri borgarbyggð með áherslu á almenningssam-



Bjarni gaf út bókina **Borgir og borgarskipulag**.

göngur með léttlestum eða hraðvögnum. Þessi stefnumótun er að mörgu leyti svipuð og í borgum nágrannalanda okkar,“ segir Bjarni en í nýjum áætlunum er gert ráð fyrir að 90 prósent verði byggt innan núverandi byggðamarka en aðeins 10 prósent utan þeirra.

„Sú spurning vaknar hvort næg fjölbreytni í húsa-gerðum og umhverfi sé í hinum nýju þéttingarsvæðum. Á flestum þéttingarsvæðum er nokkuð þétt

## Ný hótél í miðborginni 2012 – 2018 Yfirbragð miðborgarinnar að gjörbreytast



Bjarni Reynarsson Fasteignaráðstefnan 2017 Heimild: VSÓ og Reykjavíkurborg

Bjarni sýnir meðal annars mynd af fyrirhuguðum hótélbyggingum í miðborginni. MYND/VSÓ

4-5 hæða fjölbýlishúsabyggð. Vilja allir búa í slíkum húsum og spyrja má hvort ekkert framboð verði á sérbýlishúsum í borginni á næstu áratugum,“ segir Bjarni.

## Meiri vöxtur en gert var ráð fyrir

Efnahagsbatinn hefur verið mun hraðari síðustu þrjú, fjögur árin en höfundar skipulagsáætlana gerðu ráð fyrir að sögn Bjarna. Til dæmis hafi ekki verið gert ráð fyrir þeirri miklu fjölgun ferðamanna og þar af leiðandi þeim aukna fjölda hótela sem þurfti að byggja í miðbænum til að hýsa þá. „Margir hafa áhyggjur af því að skali nýrra hótélbygginga sé annar en þeirrar smágerðu byggðar sem fyrir er í miðborginni og eins að aðgengi að miðborginni fyrir borgarbúa hafi versnað á síðustu árum.“

Þá hafi heldur ekki verið gert ráð fyrir þeirri miklu húsnæðis- kreppu sem nú sé staðreynd. „Þó miklar áætlanir séu uppi hjá borg-

arstjórn að byggja duga þær ekki til, auk þess sem þessar íbúðir sem eru í byggingu eru dýrar eignir eins og verða vill á þéttingarsvæðum í gamla bænum,“ segir hann. Þriðja breytingin sem Bjarni bendir á að hafi orðið eftir að skipulagsáætlunir voru settar fram er aukin bílæign landsmanna. „Með bættum efnahag og þrátt fyrir þá stefnu borgarinnar að koma á auknum almenningssamgöngum hefur bílæign aukist mjög hratt síðustu misseri og spurning hvernig borgaryfirvöld ætla að bregðast við því.“

Bjarni ætlar að skoða þessa þrjá þætti í erindi sínu. „Það er fjöldi ferðamanna, húsnæðisekluna og vaxandi bílæign, og hvernig þessir þættir spili inn í nýtt svæðisskipulag. „Þá velti ég upp þeirri spurningu hvort menn hafi verið of djarfir að ákveða að 90 prósent yrði byggt innan núverandi byggðamarka en aðeins 10 prósent utan. Hvort ekki hefði verið skynsamlegra til dæmis að hafa hlut-

Í þessum skipulagsáætlunum er stefnumiðum eldri skipulagsáætlana kollvarpað, nú skal hætt við útpenslu byggðarinnar og stefnt að þéttri borgarbyggð með áherslu á almenningssamgöngur með léttlestum eða hraðvögnum.

Bjarni Reynarsson

fallið 70/30 þannig að hægt yrði að byggja hraðar og ódýrar í einhverjum úthverfum,“ segir Bjarni en aðalspurningin sé hvernig koma eigi 70 þúsund manns fyrir á höfuðborgarsvæðinu næsta aldarfjórðunginn og í hvernig húsnæði?

## Ritgerðasafn um skipulag Reykjavíkur

Bjarni gaf fyrir tveimur árum út bókina **Borgir og borgarskipulag** sem Skrudda gaf út. Þar er fjallað um þróun vestrænna borga, þróun og skipulag Kaupmannahafnar og þróun og skipulag Reykjavíkur og höfuðborgarsvæðisins. „Í ljósi þeirra miklu breytinga sem orðið hafa síðustu ár fékk ég þá hugmynd fyrir áramótin að fá fólk til að skrifa greinar um skipulag Reykjavíkur frá mismunandi sjónarhornum. Til dæmis sagnfræðinga, arkitekta, fornleifafræðinga, landslagsarkitekta og verkfræðinga,“ segir Bjarni sem vonar að ritgerðasafnið komi út síðar á árinu.



**HÚSAVIÐGERÐIR.IS**

**MÚR- OG STEYPUVIÐGERÐIR**

**ALHLIÐA MÚRVERK**

**ÞAKVIÐGERÐIR**

**GLUGGASKIPTI**

**Hafðu samband**  
**info@husavidgerdir.is**  
**Sími 565-7070**



Finndu okkur á Facebook

## Greiðslumat á 3 mínútum fyrir viðskiptavini allra banka

Nú geta allir gert fullgilt greiðslumat á arionbanki.is og fengið nákvæma mynd af greiðslugetu sinni með nokkrum smellum.

Kynntu þér þessa spennandi nýjung

 **Arion banki**  
- fyrir framtíðina



Tinna Andrésdóttir, lögfræðingur hjá Húseigendafélaginu. Húseigendafélagið er almennt hagsmunafélag húseigenda og veitir félagsmönnum lögfræðipjónustu, húsaleigupjónustu og húsfundapjónustu. MYND/GVA

# Öryggi innan Húseigendafélagsins

Húseigendafélagið er almennt hagsmunafélag húseigenda og hefur um tíu þúsund félagsmenn. Félagið veitir félagsmönnum lögfræðipjónustu, húsaleigupjónustu og húsfundapjónustu. Í félaginu eru nú um 800 húsfélög og hefur meðlimum fjölgað hratt síðustu ár.

Húseigendafélagið var stofnað árið 1923 og hefur starfað óslitið síðan. Félagið er almennt hagsmunafélag húseigenda og gildir einu hvort fasteignin er einbýlishús, íbúð í fjöleignarhúsi, atvinnuhúsnæði, land eða jörð og hvort sem hún er til eigin nota eða útleigu. Það geta allir fasteignaeigendur, einstaklingar, félög og fyrirtæki gerst félagar. Félagsmenn eru um tíu þúsund og hefur farið jafnt og þétt fjölgaandi undanfarna áratugi. Mest hefur fjölgunin verið meðal húsfélaga í fjöleignarhúsum en í félaginu eru nú um 800 húsfélög.

## Sjálfstætt og óháð og þiggur enga styrki.

„Sumir húseigendur standa í þeirri trú að þeir séu sjálfkrafa meðlimir í Húseigendafélaginu eða að það sé opinber stofnun sem veiti öllum þjónustu. Svo er ekki. Ganga verður í félagið til að fá félagsréttindi, svo sem aðgang að innra svæði heimasíðunnar og lögfræðiaðstoð,“ segir Tinna Andrésdóttir, lögfræðingur hjá Húseigendafélaginu. „Félagið nýtur engra opinberra styrkja og er sjálfstætt og óháð í einu og öllu. Það eru felagsgjöldin sem standa að langmestu leyti undir starfsemi félagsins. Félagsgjaldinu er mjög í hóf stillt og eins er um endurgjald fyrir lögfræðipjónustuna. Þjónusta Húseigendafélagsins er þrjúþætt: Lögfræðipjónusta, húsaleigupjónusta og húsfundapjónusta.“

## Lögfræðipjónusta

„Lögfræðipjónustan er mjög eftirsótt og því þarf að setja henni ákveðnar skorður. Hún er aðallega hugsuð sem fyrsta hjálpi“, til að aðstoða félagsmenn við að skilgreina vandamál sín, átta sig á réttarstöðu sinni og leiðbeina þeim veginn áfram,“ útskýrir Tinna.

„Það sem vegur þyngst eru framkvæmdir í fjöleignahúsum. Ágreiningur rís oft um hvort rétt hafi verið staðið að ákvarðanatöku, hverjir séu bundnir af henni og um skiptingu kostnaðar. Einnig fær félagið mörg mál þar sem einn eigandi í fjölbýlishúsi fær ekki samþykki húsfélags fyrir nauðsynlegum viðgerðum. Í þeim tilvikum vernda lögin eigandann og koma í veg fyrir að eign hans liggja undir skemmdum vegna athafnaleysis húsfélagsins. Lögin heimila eigendum, sem ekki fá samþykki húsfundar fyrir nauðsynlegum viðgerðum, að láta framkvæma viðgerð á kostnað allra ef sameign eða séreign liggur undir skemmdum vegna vanrækslu á viðhaldi. Ef eigandi hyggst beita þessum úrræðum laganna þarf að uppfylla ákveðin skilyrði. Mikilvægt er því að staðið sé rétt að þessu ferli. Við mælum með því að félagið sé haft með í ráðum þegar þessari heimild laganna er beitt, enda gríðarmiklir hagsmunir undir.“

## Eftirtaldir málaflökkar koma oftast til kasta lögfræðipjónustunnar:

1. Mál sem snerta fjöleignarhús og eigendur þeirra.
2. Mál vegna vanefnda í fasteigna-

## Húseigendafélagið

viðskiptum, einkum gallamál.

3. Húsaleigumál.
4. Mál vegna vanefnda byggingaradila og verktaka.
5. Mál gagnvart byggingaryfirvöldum og öðrum stjórnvöldum.
6. Grenndarmál af ýmsum toga.

## Húsaleigupjónusta

Húseigendafélagið býður leigusölum upp á þjónustu sem tryggir öryggi í leiguviðskiptum og dregur úr fjárhagslegri áhættu og armæðu vegna leiguvanskila og skemmda á leiguhúsnæði. Félagið gerir leigusamninga og gefur ráð og upplýsingar um réttindi og skyldur svo sem tryggingar. Tinna segir mikla breytingu hafa orðið á leigumálum síðustu tvö ár í takt við ástandið á leigumarkaðnum í dag.

„Mikill fjöldi mála hjá félaginu sem hefst með greiðsluáskorun eða öðrum tilkynningum til leigutaka endar nú með aðfararbeiðni til héraðsdóms. Áður fyrr voru það örfá mál. Mikilvægt er því að vanda vel til verka bæði þegar kemur að gerð leigusamninga og sendingu áskorana eða annarra tilkynninga til leigutaka,“ segir Tinna. „Félagið annast mörg mál þar sem leigusalar hafa útbú-

ð leigusamning sem stenst ekki lög, eins að leigusali sendir sjálfur greiðsluáskoranir, riftanir eða aðrar tilkynningar til leigutaka sem uppfylla ekki kröfur laganna. Í þeim tilvikum þarf að byrja ferlið að nýju, útburðarmál geta að jafnaði tekið nokkra mánuði og tekjutapið á meðan á málinu stendur er mikið. Til að koma í veg fyrir að mál dragist á langinn vegna mistaka leigusala er mikilvægt að leita sér aðstoðar félagsins.“

## Leiguvanskil - Riftun

Riftun vegna leiguvanskila fer þannig fram: Sé leigan ekki greidd á réttum gjalddaga skal leigusali: Senda leigjanda skriflega áskorun um greiðslu.

Útburðarbeiðni.

Líði rýmingarfresturinn án þess að leigjandi rými eða leiti samninga, er leigusali knúinn til að fara í útburðarmál. Það er gert með útburðarbeiðni til héraðsdóms.

## Úrskurður um útburð

Næst er málið tekið til úrskurðar um útburð og málskostnað. Sé hann leigusala í vil er farið með hann til sýslumanns sem framfylgir honum ef leigjandi lætur ekki segjast. Útburðurinn er á ábyrgð og kostnað leigusala.

## Kostnaðarsamar ráðstafanir

Leigusali getur þurft að ráða flutningsmenn og gera ráðstafanir varðandi innbú og muni leigjenda. Að framkvæma útburð getur kostað leigusala verulegt fé, tíma, fyrirhöfn og umstang.

Þegar leigjandi er ekki borgunarmaður og tryggingar ófullnægjandi fær leigusali á sig skellino. Hann verður oft fyrir verulegum fjáruútlátum og tapar leigutekjum.

## Húsfundapjónustan

„Félagið veitir félagsmönnum ahlíða lögfræðilega ráðgjöf við húsfundi og aðstoð við fundarboð, tilögur og gagnaöflun. Lögmaður með sérþekkingu annast fundarstjórn og ritun fundargerðar er í höndum lögfræðinga. Þessi þjónusta á að tryggja lögmæta fundi og að rétt sé að öllu staði þannig að ákvarðanir fundar verði ekki síðar vefngdar,“ útskýrir Tinna. „Aðalfundur hefur til að mynda lögboðin verkefni og dagskrá hans er í aðalatriðum ákveðin í fjöleignarhúsalögunum. Aðalfundur hefur þá sérstöðu að hann fjallar um innri mál húsfélagsins, farið er yfir unnin störf og þau metin og línur lagðar um framkvæmdir og rekstur. Á aðalfundi er kosin stjórn húsfélags og lagður dómur á reikninga. Þess utan getur aðalfundur tekið ákvörðun um öll sameiginleg málefni, hverju nafni sem þau nefnast.“

Ef ósætti er í húsfélaginu er húsfundapjónustan mikilvæg. Oft má leysa ágreining með því að hafa lögmann á húsfundinum til að fara yfir lög og reglur og gera þannig eigendum hússins grein fyrir því hvernig á að standa að ákveðnum málum. Með þjónustu þessari má koma í veg fyrir óþarfa ágreining og oftast má leysa vandann með einföldum hætti.“



Bryggjuhverfið við Grafarvog er eftirsótt. Heimavellir bjóða til leigu íbúðir í vönduðu fjölbýli við Tangabryggju 10.



Félagið mun bæta við 220 nýjum leiguíbúðum á höfuðborgarsvæðinu á þessu ári. Meðal annars á Völlunum í Hafnarfirði.



Íbúðir við Vefarastræti 28-30 í Mosfellsbæ bætast við á næstunni.

# Heimavellir eru öruggur valkostur leigjenda á íbúðamarkaði

Heimavellir er íbúðaleigufélag, stofnað að norrænni fyrirmynd með það að meginmarkmiði að bjóða örugga langtímaleigu, sanngjarnt leiguverð og góða þjónustu. Félagið var stofnað fyrir þremur árum með sameiningu þriggja leigufélaga. Sum áttu allt að 15 ára sögu. Heimavellir reka í dag um 1.800 íbúðir um land allt. Félagið stefnir að því að skrá hlutabréf sín á aðalmarkað kauphallarinnar fyrir lok árs.

„Okkar markmið er að svara þeirri eftirspurn sem lengi hefur verið kallað eftir á innlenda íbúðaleigumarkaðnum, sem eru langtímaleiga, sanngjarnt leiguverð og góð þjónusta. Það er þetta öryggi sem leigjendur kalla eftir og við viljum gera það sem í okkar valdi stendur til að uppfylla þær kröfur,“ segir Guðbrandur Sigurðsson, framkvæmdastjóri Heimavalla.



**Guðbrandur Sigurðsson**  
framkvæmdastjóri  
Heimavalla.

sem fær úthlutað leiguíbúð byrjar á því að skoða íbúðina til að fullvissa sig um að hún henti og gangi það eftir er gengið frá tryggingu sem jafngildir þrefaldri mánaðarleigu. Tryggingin getur hvort heldur sem er verið í formi bankaábyrgðar eða reiðufjár. Þegar gengið hefur verið frá þessum formsatriðum kemst á bindandi leigusamningur milli leigjanda og Heimavalla,“ segir Guðbrandur og bætir við að samskiptin fari að langmestu leyti fram á netinu. „Að sjálfsögðu svörum við öllum símtölum, en netsamskiptin, t.d. fyrirspurnir, umsóknir, upplýsingamiðlun okkar til áhugasamra og þess háttar, eru sá ferill sem við göngum út frá og eru í raun skilvirkasta leiðin fyrir báða aðila. Við gleymum hins vegar ekki þeim sem annað hvort hafa ekki aðgang að netinu eða hafa ekki tileinkað sér netsamskipti.“

„Inn- og útskoðun“ Allir leigjendur Heimavalla taka við leiguíbúðunum tándurhreinum og nýmáludum. „Við byrjum á því að hittast í íbúðinni þar sem við skráum sameiginlega ástand hennar. Það er mikið öryggisatriði fyrir báða aðila til að koma í veg fyrir ágreining síðar. Einnig kynnum við sérstaklega eldvarnir heimilisins, notkun reykskynjara og ýmis önnur öryggisatriði sem er gott er að hafa í huga á hverju heimili. Við lok leigusamnings hittumst við aftur í íbúðinni og framkvæmum svokallaða útskoðun þar sem ástand íbúðarinnar er borið saman við innskoðunina. Tilfallandi tjón, hafi slíkt orðið, er þá gert upp upp samhliða uppgjöri á tryggingunni,“ segir Guðbrandur.

## Inn- og útskoðun

Um 200 nýjar íbúðir á árinu Félagið leggur mikla áherslu á að bjóða leigjendum sínum hagkvæmar íbúðir sem eru ódýrar



Heimavellir eru til húsa að Lágmúla 6

í rekstri en á sama tíma fallegar og vel hannaðar eins og sjá má á heimasíðu félagsins. „Við munum bæta við 220 nýjum leiguíbúðum á þessu ári á höfuðborgarsvæðinu sem flestar eru í Bryggjuhverfinu í Reykjavík, Helgafellslandinu í Mosfellsbæ og á Völlunum í Hafnarfirði,“ segir Guðbrandur. Algengustu íbúðirnar eru 2ja og 3ja herbergja en einnig verður boðið upp á stærri fjögurra og fimm herbergja íbúðir. Leigjendur Heimavalla njóta forgangs við úthlutun nýrra leiguíbúða og hefur fyrirkomulagið mælt vel fyrir, einkum meðal þeirra sem flytja af landsbyggðinni til höfuðborgarsvæðisins og einnig þeirra sem þurfa stærri íbúðir.

## Ákveðinn kostur að leigja

Ástæður þess að fólk býr á leigumarkaði eru ýmsar og segir Guðbrandur að ein sé sú að því fylgi ákveðnir kostir. „Einn er sá að þurfa t.d. ekki að hafa áhyggjur af þrifunum í sameigninni eða garðslætti og annarri umhirðu lóðarinnar. Annar er sá að leigunni hjá Heimavöllum fylgja aldrei óvænt útgjöld, t.d. þegar ráðast þarf í

ófyrriséd viðhald. Nú er staðan sú að meira en fimmtungur þjóðarinnar býr í leiguhúsnaði og hafa leigjendur ítrekað kallað eftir öruggri langtímaleigu og hagstæðara leiguverði en almennt býðst á markaðnum. Það eru þessar óskir sem við höfum að meginmarkmiði að uppfylla.“

## Nýjar íbúðir á næstunni

Bryggjuhverfið við Grafarvog er eftirsóknarvert íbúðahverfi sem liggur miðsvæðis í borginni og þar munu Heimavellir bjóða til leigu íbúðir við Tangabryggju 10, vönduðu fjölbýli sem aðallega býður upp á 2ja og 3ja herbergja íbúðir. Hverri íbúð fylgir bílastæði í bílageymslu. Þessar íbúðir verða auglýstar til leigu í mars. Næst má nefna íbúðir við Vefarastræti 28-30 og Vefarastræti 1-5 í Helgafellslandi í Mosfellsbæ sem eru á skjólgóðum og sólríkum stað í suður- og vesturhlíðum Helgafells. Byggðin er í halla og er gott útsýni á flestum stöðum í hverfinu. Skipulag hverfisins er fjölskylduvænt þar sem gert er ráð fyrir grunnskóla og tveimur leikskólum miðsvæð-

is í hverfinu. Íbúðirnar við Vefarastræti 28-30 verða auglýstar í mars, en þar er aðallega um að ræða 3ja og fimm herbergja íbúðir. Í apríl verða svo 24 skemmtilegar íbúðir með rúmgóðum suðursvölum við Vefarastræti 1-5 auglýstar í útleigu.

## Spennandi tímar fram undan

Guðbrandur segir að fram undan séu spennandi tímar hjá Heimavöllum. „Við höfum byggt félagið upp hratt til að búa sem best undir meginmarkmið okkar og það má segja að við séum óðum að ná þeim. Við viljum leggja áherslu á góð og uppbyggileg samskipti við leigjendur okkar og aðra hagsmunaaðila, hvort sem eru yfirvöld viðkomandi sveitarfélaga eða fjármagnseigendur sem fjárfesta í félaginu eða lána því til fasteignakaupa. Við gerum okkur grein fyrir samfélagslegri ábyrgð félagsins og teljum raunar að Heimavellir hafi samfélagslegu hlutverki að gegna á leigumarkaðnum með því að bjóða leigjendum traustan valkost enda á fólk að hafa aðgang að öruggu þaki yfir höfuðið fyrir sanngjarnt verð.“

## Samskiptin á netinu

Guðbrandur segir að þegar losni um íbúðir í eigu félagsins séu þær yfirfarnar og standsettar áður en þær eru auglýstar til leigu aftur. „Við auglýsum allar eignir í fimm daga á heimasíðu Heimavalla auk þess sem við auglýsum þær á Facebook-síðunni okkar. Þeir sem „læka“ síðuna fá í kjölfarið sendar upplýsingar þegar nýjar eignir koma inn og þá geta áhugasamir sótt um þær á netinu. Við vinnum síðan úr öllum umsóknum næstu tvo virka daga að loknum umsóknarfresti.“

Guðbrandur segir að Heimavellir bjóði bæði upp á tímabundna og ótímabundna leigusamninga. „Sá



Hjörtur Grétarsson er sviðsstjóri fasteignaskrársviðs hjá Þjóðskrá Íslands og Margrét Hauksdóttir er forstjóri Þjóðskrár Íslands. MYND/GVA

# Snjallar lausnir hjá Þjóðskrá Íslands

Á síðustu misserum hafa fjölmargar nýjar lausnir sem lúta að því að bæta þjónustu við fasteignaeigendur litið dagsins ljós hjá Þjóðskrá Íslands. Þar má nefna nýtt sumarhúsamat, eigin skoðun sumarhúsa og pappírslaus samskipti gegnum island.is.

Stöðug þróun og umbætur eiga sér stað á sviði skráningar og mats fasteigna hjá Þjóðskrá Íslands að sögn Margrétar Hauksdóttur, forstjóra Þjóðskrár Íslands. Matsaðferðir eru stöðugt endurbættar til að endurspegla sem best markaðsverðmæti fasteigna og endurstofnverð fasteigna sem er grundvöllur brunabótamats að teknu tilliti til afskrifta. „Ferlar eru í stöðugri endurskoðun og unnið er að því að þeir verði straumlínulagaðir með það að markmiði að stytta biðtíma, efla rafræna gagnvirkni og veita ávallt bestu mögulega þjónustu.“

## Nýtt sumarhúsamat

Þjóðskrá Íslands hefur frá árinu 2009 unnið að endurskoðun á aðferðarfræði fasteignamats fyrir allar tegundir eigna en nýjar aðferðir endurspegla betur markaðsverð fasteigna á hverjum tíma. „Árið 2009 var tekin upp ný aðferðafræði fyrir íbúðareignir og árið 2014 voru nýjar matsaðferðir teknar upp við mat á þorra atvinnuhúsnæðis. Aðferðir fasteignamats fyrir sumarhúsaði verða endurskoðaðar í næsta endurmati en niðurstaða þess verður kynnt í júní nk. og mun matið gilda fyrir árið 2018.“

Sú aðferð sem notuð er í dag fyrir sumarhús er frá árinu 2005 og byggir fasteignamatið samkvæmt henni á afskrifuðu endurstofnverði ásamt staðsetningaráhrifum. „Með nýrri aðferð verður búið til líkan sem lýsir kaupverði út frá eiginleik-



Dæmigerð mynd sem tekin er af sumarhúsi fyrir fasteigna- og brunabótamat.

um sumarhúsa svo sem stærðum, byggingarári og staðsetningu. Helsta breyting frá núverandi matsaðferðum felst í því að staðsetning eigna og nálægð við þjónustu mun skipta meira máli en hún gerir nú. Ástand og gæði sumarhúsa hafa einnig talsverð áhrif á markaðsverð þeirra. Gert er ráð fyrir meðalástandi og meðalgæðum allra húsa nema nýleg skoðun hafi leitt annað í ljós.“

Við líkangerðina verður stuðst við nýlega kaupsamninga um sum-

arhús ásamt upplýsingum úr fasteignaskrá um eiginleika eigna.

## Eigin skoðun sumarhúsa

Snjalltæki nútímans gefa okkur möguleika á nýjum leiðum sem geta leitt til mikils hagræðis fyrir fasteignaeigendur segir Hjörtur Grétarsson, sviðsstjóri fasteignaskrársviðs Þjóðskrár Íslands. Nú ætlar Þjóðskrá að bjóða eigendum upp á eigin skoðanir á sumarhúsum. „Í stað þess að mæla sér mót við sérfræðing frá Þjóðskrá Íslands getur eigandinn nú



Sumarhúsaegandi í eigin skoðun sumarhúsa, tekur myndir og sendir inn með rafrænum hætti til Þjóðskrár Íslands.

tekið fyrirfram skilgreindar ljósmyndir og sent inn ásamt lýsingu á ástandi og gæðum sumarhúsaðarins. Hægt er að fara á vefinn okkar í gegnum tölvu eða snjalltæki, auðkenna sig inn og skila inn skoðunarlýsingu á sumarhúsi.“

Í kjölfarið mun sérfræðingur stofnunarinnar fara yfir skoðunarupplýsingarnar, bera þær saman við skráðar upplýsingar og reikna nýtt fasteigna- og brunabótamat. „Þessi nýja leið er fyrsta skrefið í nýtingu snjalltækja með

þessum hætti og reiknum við með því að þetta verði nýtt við fleiri tegundir fasteigna síðar.

## Pappírslaus samskipti

Í desember 2016 hætti Þjóðskrá að senda út tilkynningar í pósti til fasteignaeigenda þegar breytingar eru gerðar á skráningu fasteigna eða breyting verður á fasteigna- eða brunabótamati. Allar tilkynningar eru nú sendar rafrænar í pósthólf viðkomandi eiganda á island.is. „Kostnaður vegna pósthólfargjalda ➔



lækkar auk þess sem komið er í veg fyrir soun á pappír. Hagræði felst í því að þessar tilkynningar eru ávallt aðgengilegar fyrir fasteignaeigendur á island.is,“ bætir Hjörtur við og segir að þetta sé aðeins fyrsta skrefið í því að auka rafrænt aðgengi gagna um fasteignir og sögu þeirra.

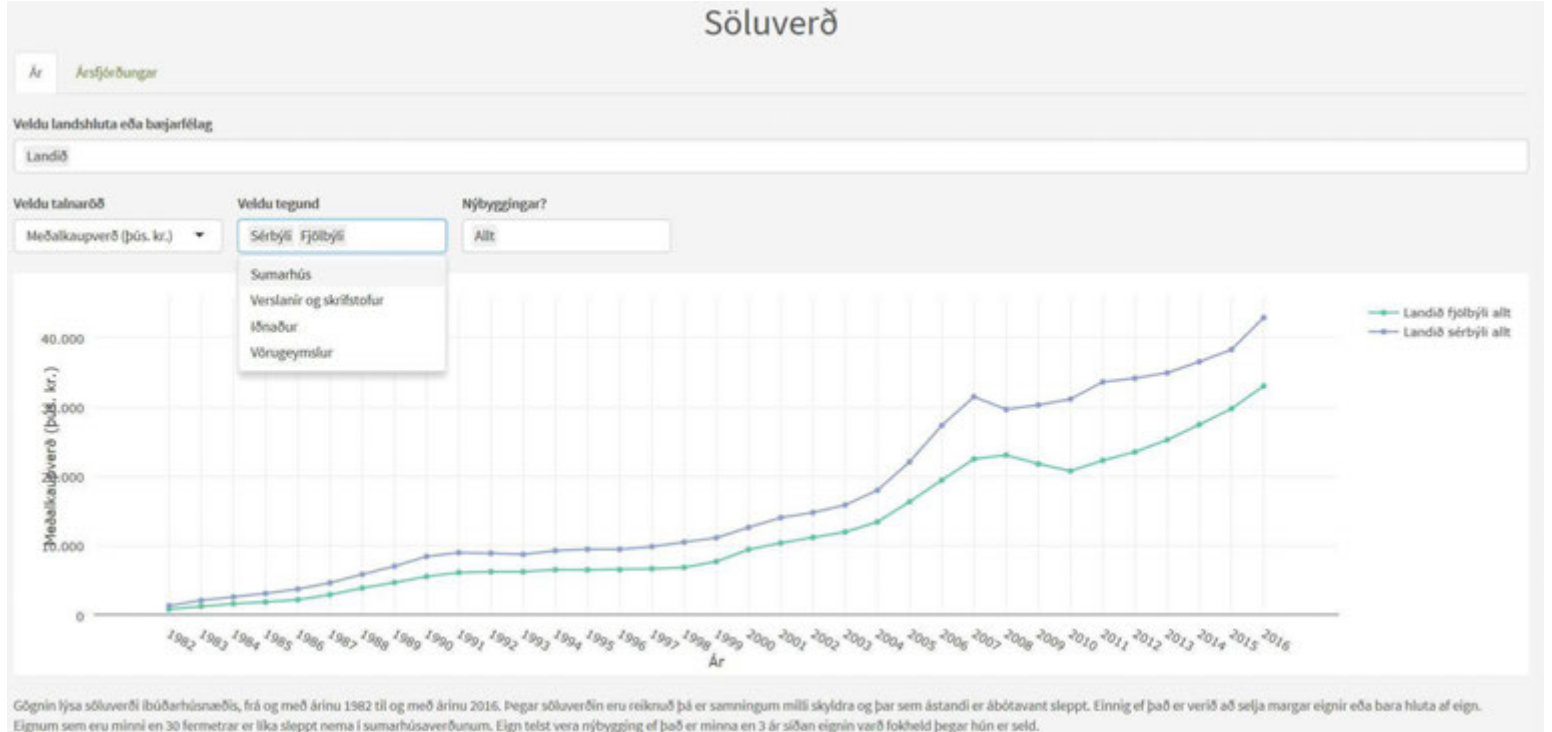
**Öryggisnúmer nauðsynlegt**

Um helmingur sumarhúsa á landinu ber öryggisnúmer. Landsamband sumarhúsaeygenda og Þjóðskrá Íslands hafa tekið upp samstarf um að kynna fyrir sumarhúsaeygendum hvernig koma má öryggisnúmeri á sumarhús. „Landsamband sumarhúsaeygenda leiðir þetta átaksverkefni og hefur fullvissu fyrir því að öryggi neyðarnúmeranna hafa margfalt sannað sig,“ segir Margrét.

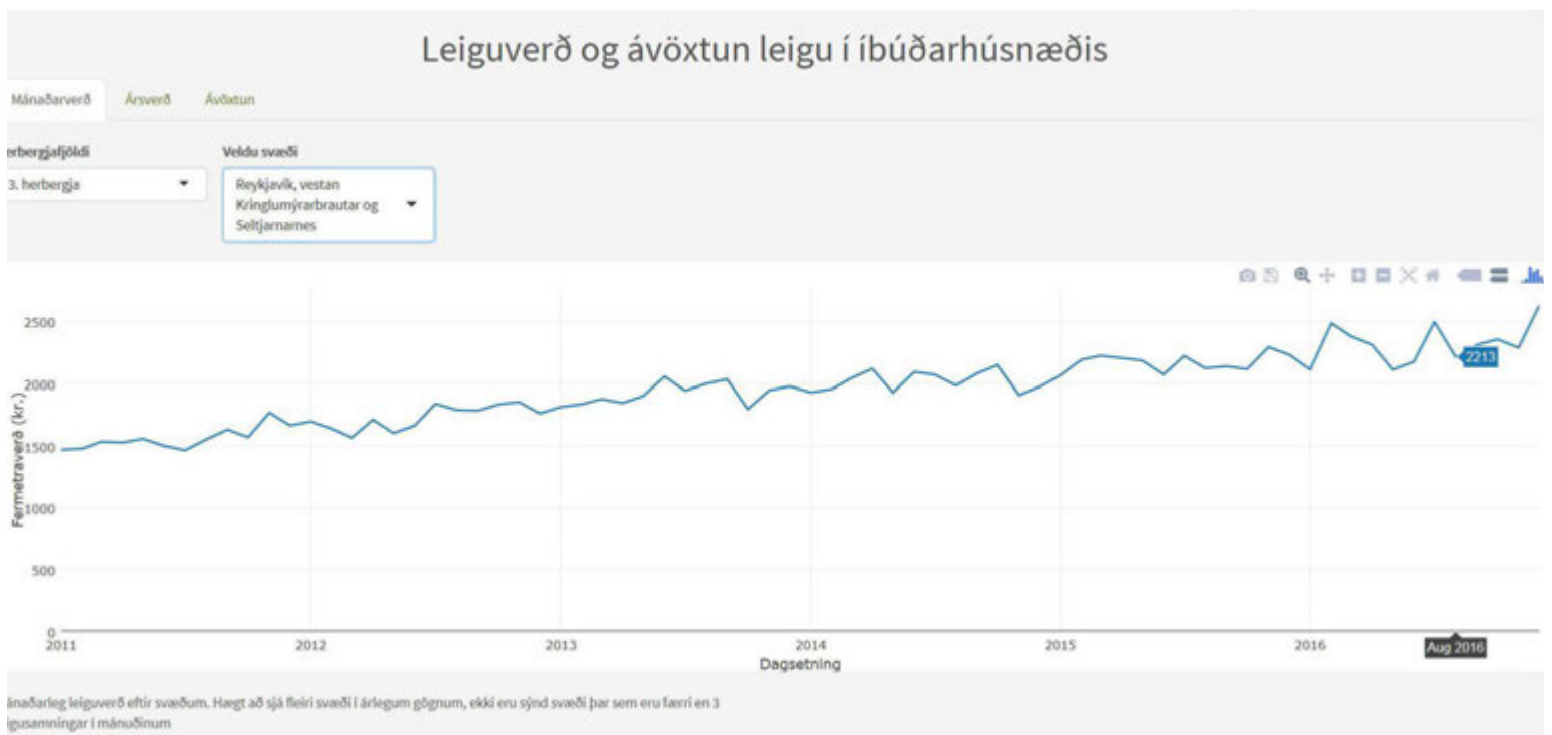
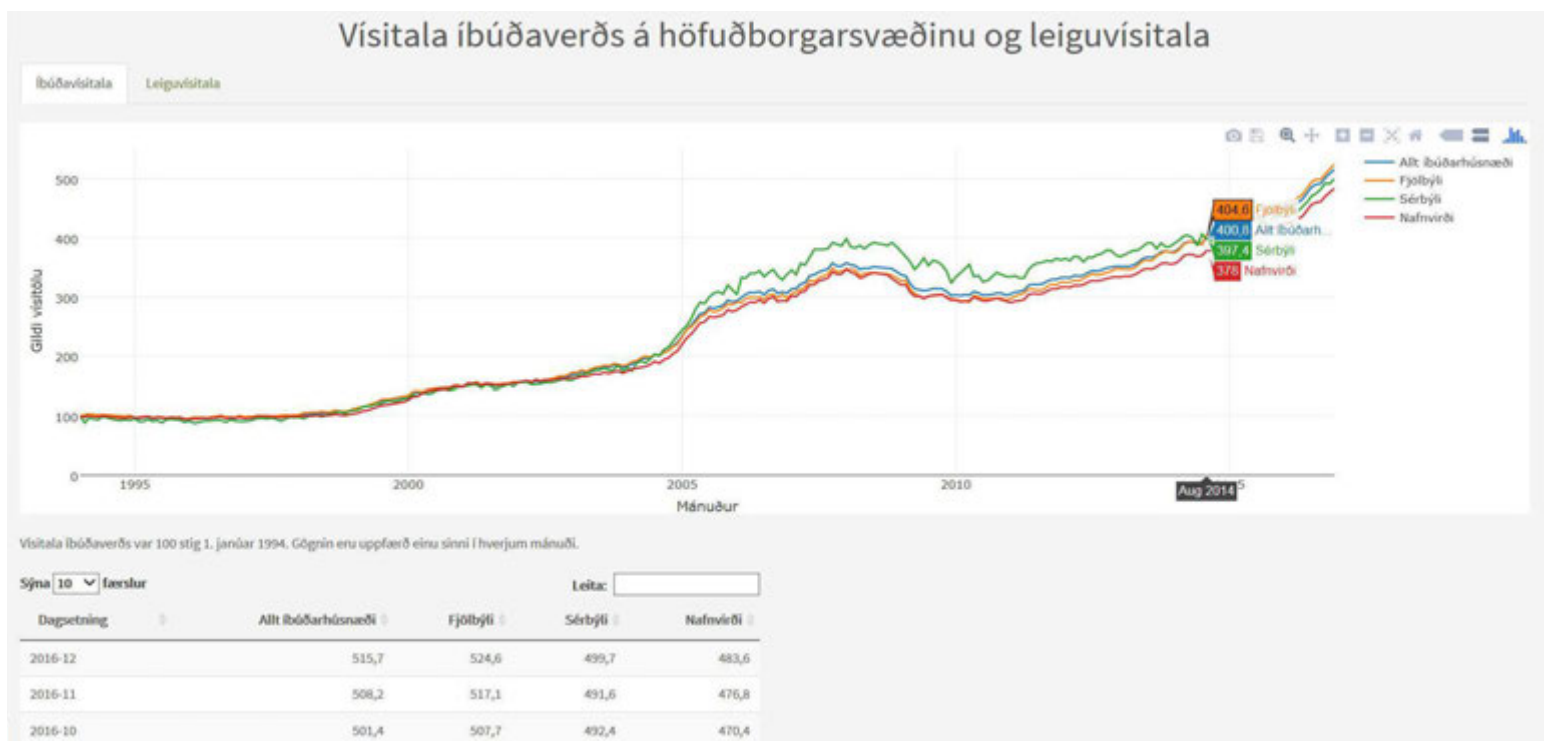
**Afmörkun landeigna**

Einungis um þriðjungur lands á Íslandi er með hnitsetta afmörkun. Fasteign er afmarkaður hluti lands ásamt þeim réttindum sem því fylgja og þeim mannvirkjum sem varanlega er við landið skeytt. Afmörkun landeigna á Íslandi hefur allt frá Landnámu verið viðhaldið í textalýsingum og á seinni árum með gerð hnitsettra uppdráttar. „Hnitsetningar með GPS hnitum og skráning á mæliblöðum hefur verið ráðandi seinni ár og felur í sér mun nákvæmari afmörkun og stærðarupplýsingar,“ segir Hjörtur.

Þjóðskrá opnaði vefsíðu vorið 2016 (geo.skra.is/landeignaskra) þar sem upplýsingar koma fram á landupplýsingagrunni hvaða landeignir hafa verið afmarkaðar. „Ekki eru enn allar hnitsettar afmarkanir skráðar. Sveitarfélög eru þó jafnt og þétt að skrá þessar



Gögnin lýsa söluverði íbúðarhúsnæðis, frá og með árinu 1982 til og með árinu 2016. Þegar söluverðin eru reiknuð þá er samningum milli skyldra og þar sem ástandi er ábótavant sleppt. Einnig ef það er verið að selja margar eignir eða bara hluta af eign. Eignum sem eru minni en 30 fermetrar er líka sleppt nema í sumarhúsaaverðunum. Eign telst vera nýbygging ef það er minna en 3 ár síðan eignin varð fókheld þegar hún er seld.



Hnitsettar afmarkanir landeigna í opinni vefsíðu geo.skra.is/landeignaskra.

upplýsingar í grunninn og er það von okkar að innan fárra mánaða verði búið að ná utan um allar skráningar sem til eru á rafrænu formi,“ segir Margrét. Bæklingur var gefinn út á síðasta ári þar sem farið er yfir þau skref sem landeignendur geta tekið til að afmarka landeignir sínar.

**Endurbætt talnaefni**

Á nýrri heimasíðu Þjóðskrár Íslands (www.skra.is) má skoða allt talnaefni sem stofnunin gefur út með reglubundnum hætti. Þessi nýjung gerir öllum kleift að skoða

upplýsingar myndrænt án þess að þurfa að sækja gögnin sérstaklega en einnig er hægt að hlaða gögnum niður sé þess óskað. „Hægt er að skoða vísitölur um íbúðaverð og leiguverð, fjöldatölur um sumarhúsbústaði og íbúðir, upplýsingar um veltu og fjölda kaup- og leigusamninga, upplýsingar um söluverð eftir sveitarfélögum, hverfum og tegundum eigna, leiguverð íbúðarhúsnæðis, upplýsingar um lögheimili fasteignaeigenda, fjölda útgefinna vegabréfa, hverjir eiga viðskipti og stjórnumerki Íslendinga,“ segja þau að lokum.

# Byggja þarf 40.000 íbúðir fyrir 2040

Útlit er fyrir að næstu tvo áratuginu verði þörf á 35-40 þúsund nýjum íbúðum á landinu að sögn Konráðs S. Guðjónssonar, sérfræðings í greiningardeild Arion banka. Til að svara eftirspurn þarf að byggja um 1.500 til 2.000 íbúðir árlega, að hans mati.

**Sigríður Inga Sigurðardóttir**  
sigriduringa@365.is



Konráð flytur erindi á Fasteignaráráðstefnunni þar sem hann veltir fyrir sér hvað muni lita eftirspurn á íbúðamarkaði á komandi árum. „Það lítur út fyrir að áfram verði góður efnahagsuppgangur, einhverjar launahækkningar eru fram undan, fólksfjölgun eykst, ferðamönnum heldur áfram að fjölga og heimilin standa vel fjárhagslega. Að auki er samkeppni um að veita fjármögnun fyrir húsnæði. Það er því grundvöllur fyrir því að eftirspurn verði áfram sterk en á sama tíma virðist ekki vera byggt nóg af íbúðum. En hvernig þetta þróast og hefur áhrif á verðið er m.a. háð ferðaþjónustunni,“ segir Konráð, sem er hagfræðingur frá háskólanum í Warwick.

Hann bendir á að vöxturinn sé að miklu leyti tilkominn út af ferðaþjónustunni sem hefur skapað nær helming nýrra starfa undanfarið ár. „Væru þessi störf ekki til staðar væri staðan í hagkerfinu og á húsnæðismarkaðnum önnur en hún er í dag.“

Íbúðaverð heldur áfram að hækka á næstunni, að mati Konráðs. „Í erindi mínu velti ég því fyrir mér hvernig eftirspurnin verður til lengri tíma. Ég tek þá nálgun að skoða hversu margar íbúðir þarf til ársins 2040. Til þess er einfalt að skoða mannfjöldaspá Hagstofunnar og skoða í hvaða aldurshópum fjölga mest. Fæðingartíðni er fremur lág og fjölga-



Konráð gerir ráð fyrir áframhaldandi hækkun á íbúðaverði. MYND/GVA

unin er fyrst og fremst hjá eldri einstaklingum. Þjóðin er að eldast og einhvers staðar verður fólki að búa. Svokölluð miðspá gerir ráð fyrir að 25 ára og eldri muni fjölga um rúmlega 60 þúsund á þessum

árum. Það þýðir að þörf er á 35-40 þúsund íbúðum.“

Það kann að virðast mikið en Konráð segir það í takt við þörf undanfarinna ára. „Þetta gera um 1.500 til 2.000 íbúðir árlega.

Mikilvægt er að skoða þessi mál til lengri tíma. Sennilega verður fólksfjöldapróun áfram á þann veg að íbúum á höfuðborgarsvæðinu fjölga hraðar en utan þess. Það gæti þýtt að þörf væri á 26 þúsund

Það gæti þýtt að þörf væri á 26 þúsund íbúðum bara á höfuðborgarsvæðinu en það eru jafnmargar íbúðir og eru í Hafnarfirði, Kópavogi og Mosfellsbæ.

Konráð S. Guðjónsson

íbúðum bara á höfuðborgarsvæðinu en það eru jafnmargar íbúðir og eru í Hafnarfirði, Kópavogi og Mosfellsbæ. Sé skoðað aftur í tímann frá árunum 1994-2016 kemur í ljós að á því tímabili fjölgaði íbúðum um 27 þúsund.“

Konráð segir virði staðsetningar koma til með að aukast æ meira. „Eftir því sem borgir stækka verður staðsetning mikilvægari. Húsnæði í miðbænum hækkar kannski meira en annars staðar en líklegt er að þróunin verði sú að þau hverfi sem eru nálægt þjónustu, atvinnu og góðum samgönguæðum hækki umfram önnur svæði. Verðmunur á milli svæða heldur því áfram að aukast. Fyrirhuguð borgarlína getur líka haft áhrif á íbúðaverð,“ segir Konráð.

## Spennandi uppbygging fram undan

**Brynjar Þór Jónasson**, sviðsstjóri umhverfis- og eignasviðs Ísafjarðarbæjar, lauk námi í skipulagsfræði frá Landbúnaðarháskóla Íslands í fyrra. Hann er uppallinn í Breiðholti en námið fleytti honum til Ísafjarðar. Mikil uppbygging er fyrirhuguð í bænum og verkefni spennandi.

Brynjar lauk mastersnámi í skipulagsfræðum við Landbúnaðarháskóla Íslands í fyrra en var kominn með vinnu hjá Ísafjarðarbæ áður en hann útskrifaðist. Hann segir námið hafa gagnast sér vel. „Þetta er þverfaglegt nám sem kemur inn á allt sem viðkemur skipulagi í bæjum og borgum. Því tengist fjöldi annarra faggreina svo sem lögfræði, félagsfræði, hagfræði, landfræði, náttúrufræði, sagnfræði, arkitektúr og verkfræði, enda allt tengt skipulagsmálum á einn eða annan hátt.“ Að sögn Brynjar gefur námið mikilvægan fræðigrunn á öllum þessum sviðum sem hefur þegar gagnast honum í starfi.

Brynjar hefur alltaf haft mikinn áhuga á skipulagsmálum. Meistararitgerð hans fjallaði um hvort Laugardalurinn hefði áhrif til hækkingar eða lækkunar fasteignaverðs í nágrenninu. Niðurstaðan var sú að útsýni yfir Laugardalinn hefur áhrif til hækkingar en að búa mjög nálægt dalnum hefur áhrif til lækkunar.

Brynjar er fæddur og uppallinn í Breiðholti en segir námið hafa fleytt sér út á land. „Þegar mér bauðst vinna hjá Ísafjarðarbæ ákváðum við fjölskyldan að slá til og flytja. Við sjáum ekki eftir því. Hér er mjög gott að vera og gott að ala upp börn.“

Hann segir talsverða uppbyggingu fyrirhugaða hjá bænum. „Við erum að vinna aðalskipulag og deiliskipulag til að mæta auknu fiskeldi en því fylgir fjölgun fyrir-tækja og uppbygging íbúabyggðar. Eftir langt tímabil fólksfækkunar er íbúum bæjarins tekið að fjölga og



Brynjar Þór Jónasson, sviðsstjóri umhverfis- og eignasviðs.

Þetta er þverfaglegt nám sem kemur inn á allt sem viðkemur skipulagi í bæjum og borgum. Því tengist fjöldi annarra faggreina svo sem lögfræði, félagsfræði, hagfræði, landfræði, náttúrufræði, sagnfræði, arkitektúr og verkfræði.

Brynjar Þór Jónasson



Lengi vel var ekkert byggt hjá Ísafjarðarbæ en nú þarf að vinna upp þörfina. MYND/PJETUR

er búist við frekari fjölgun á næstunni. Lengi vel var ekkert byggt hjá bænum en nú þarf að vinna upp þörfina. Þá er gott að vera vel að sér í skipulagsmálum,“ segir Brynjar.

Að sögn Sigríðar Kristjánsdóttur, skipulagsfræðings og lektors við Landbúnaðarháskóla Íslands, hefur verið mikill skortur á skipulagsfræðingum á Íslandi. „Það hefur leitt til þess að ýmsir aðrir hafa verið að vinna við skipulagningu sveitarfélaga. Þá skortir oft þekkingargrunn í skipulagsfræði og það

hefur stundum orðið sveitarfélögum dýrkeypt.“

Eftir að hafa starfað við skipulagsráðgjöf og kennslu um nokkurt skeið varð Sigríði ljóst að víða var pottur brotinn þegar kom að skipulagsmálum á Íslandi. „Ég ákvað því að vinna að því að auka þekkingarstigið á skipulagsfræði í landinu og setti á fót meistaranám í skipulagsfræði við Landbúnaðarháskóla Íslands. Náminu var hleypt af stokkunum árið 2009.“

Um er að ræða tveggja ára MS

nám. Meginmarkmið þess er að nemendur geti tvinnnað saman alla þá ólíku þætti sem koma að skipulagsgerð. Þetta geta verið náttúru-farslegir, hagrænir, félagslegir, umhverfislegir, lagalegir og hagsmunatengdir þættir. Námið er snið-ið að íslenskum þörfum en fylgir engu að síður nýjustu stefnum í skipulagskenningum og fræðigreininu.

Allar nánari upplýsingar er að finna á [lbhi.is](http://lbhi.is)



# Nýjar lausnir í orkueftirliti bygginga

Vista verkfræðistofa hefur sinnt sjálfvirkum mælingum á orkunotun um langt skeið og verið leiðandi á því sviði hérlandis, að sögn Þórarins Arnar Andréssonar framkvæmdastjóra. Slíkar mælingar geta lækkað orkukostnað verulega og komið í veg fyrir óvænt útgjöld.

Orkunotkun er í flestum tilfellum ósýnileg og ekki sést þegar hún fer forgörðum. Með góðu eftirliti og mælingum á orkunotkun er hægt að lækka orkukostnað, jafnvel um háar upphæðir. „Við hjá Vista bjóðum upp á alhliða lausnir varðandi orkueftirlit í byggingum og með nýjum kerfum getum við boðið upp á betra verð en áður,“ segir Þórarinn.

## Fjölbreytt verkefni

Á meðal viðskiptavina Vista eru fasteignafélög, fyrirtæki, húsfélög og sveitarfélög. Vista sinnir orkumælingum í byggingum á borð við skóla, sundlaugar, íþróttahús, skrifstofuhúsnæði, hjúkrunarheimili, hótél og verslunarhúsnæði, auk gervigrasvalla. „Þessar mælingar henta mjög vel fyrir allar byggingar yfir ákveðinni stærð. Ef orkukostnaður er yfir ákveðnu viðmiði er okkar lausn alltaf góður kostur og orkureikningarnir koma þá ekki á óvart,“ bendir Þórarinn á.

„Sett eru upp tæki sem mæla rafmagnsnotkun, heitavatnsnotkun, kaldavatnsnotkun og hita á bakrás, sem er sá hiti sem kemur frá húsnæði og gefur til kynna hversu vel það nýtir hitann en þannig er hægt að fylgjast grannt með orkunotkun og gæta þess að hún sé eins hagkvæm og kostur er,“ bætir hann við.

## Falinn kostnaður

Erfitt er fyrir stjórnendur að vita hver orkunotkun bygginga er á



„Við hjá Vista bjóðum upp á alhliða lausnir varðandi orkueftirlit í byggingum og með nýjum kerfum getum við boðið upp á betra verð en áður,“ segir Þórarinn Örn.



Bilun í stjórnloka tvöfaldaði heitavatnsnotkun. Umsjónarmaður fékk tilkynningu um bilun og var hún löguð. Aukinn kostnaður hefði verið 5 milljónir á ári.

hverjum tíma. „Þetta er í mörgum tilvikum falinn kostnaður og er afar erfitt að vita hvort orkureikningur sé hár án þess að hafa

mælingar til að meta það,“ segir Þórarinn.

Í byggingum eru mörg algeng atriði sem geta komið upp sem

orsaka aukinn orkukostnað. Þar má nefna snjóbræðslu án eftirlits, háa næturnotkun, vanstillingar klukkukerfa og bilanir, t.d. í stjórnlokum.

„Við höfum séð fjölmörg dæmi þar sem einfaldar bilanir og vanræksla hafa aukið orkukostnað um margar milljónir á ári. Ef orkunotkun er eðlileg tryggja okkar mælingar að kostnaður haldist óbreyttur þannig að ef eitthvað kemur upp á, til dæmis ef notkun breytist skyndilega, lætur kerfið vita af því,“ segir Þórarinn og heldur áfram: „Að sama skapi nýtast mælingar til að lágmarka orkunotkun þegar húsnæði er ekki í notkun. Þetta snýst ekki

um að minnka gæði húsanna, við minnkum ekki lýsingu eða lækku hita þannig að fólk finni fyrir því. Þetta snýst fyrst og fremst um að finna út hvar verið er að eyða óþarfa orku.“

## Viðtæk þjónusta

Verkfræðistofan Vista býður heildarlausnir við orkueftirlit fyrir sína viðskiptavini.

„Við aðstoðum okkar viðskiptavini við orkueftirlit með reglulegum skýrslum, viðvörðunum, úttektum á húsnæði og hugmyndum að úrbótum. Einnig sjáum við um uppsetningu á öllum búnaði, ráðgjöf um orkunotkun og val á hagstæðasta raforkutaxta.“

## LÆKKAÐU ORKUREIKNINGINN

FULLKOMIN LAUSN Á HAGSTÆÐU VERÐI

RAF-MAGN

KALT VATN

HEITT VATN

NÝJUNG Í ORKUEFTIRLITI Á ÍSLANDI

UPPLÝSINGAR  
www.orkueftirlit.is  
orkueftirlit@orkueftirlit.is

VERKFRÆÐISTOFAN VISTA  
www.vista.is  
587-8889

# Skapa leiksvið utan um líf

Hvaða væntingar höfum við til íbúðar framtíðarinnar? Eru þarfir okkar sem íbúa ef til vill aðrar en þær voru fyrir 50 árum, þegar fyrstu fjölbýlishúsin risu? Helgi Steinar Helgason arkitekt á teiknistofunni Tvíhorfi veltir þessum spurningum og fleiri fyrir sér í erindi sem hann flytur á Fasteignaráðstefnunni.

„Þetta er náttúrulega dálítið metnaðarfullur titill sem byrjar á því að kalla á skilgreiningu á báðum orðunum, hvenær er framtíðin og hvað er íbúðir?“ segir Helgi Steinar. „Þegar ég tala um íbúðir á ég við íbúðir í fjölbýli, minni einingar sem fólk kaupir yfirleitt tilbúnar frekar en að byggja þær sjálf og velti fyrir mér hvernig þörfin hefur þróast. Fyrstu fjölbýlishúsin risu á árunum um og eftir stríð í Vesturbænum, til dæmis kringum Hagatorg. Þessar íbúðir voru ólíkar því sem er í dag að því leyti að þeir sem byggðu þessi hús voru þátttakendur í uppbyggingunni. Um byggingarnar voru stofnuð félög, ein blokkin er iðulega kölluð Símaflokkinn og önnur Kennarablokkin og svo framvegis. Afi minn tók þátt í byggingunni á sinni íbúð með því að skafa mótatimbur á kvöldin og um helgar og vann þannig af sér ákveðinn kostnað. Þau áttu sjöfju fermetra

íbúð, afi minn og amma, þar sem þau ólu upp fjögur börn og þetta var veisluglatt fólk en allt rúmaðist þetta fyrir í þessari litlu íbúð. Og ég held að þau hafi tengst íbúðinni og húsinu öllu á allt annan hátt en ef þau hefðu keypt hana tilbúna með öllu eins og fólk gerir í dag,“ segir Helgi Steinar og bendir á að íbúðir í dag séu oftast ekki staðlaðar og allar eins frekar en heimili sem fólk mótast sjálf í kringum sig.

„Eitt af því sem ég er að velja fyrir mér er hvort það sé mögulega einhver markaður fyrir að fólk komi inn í byggingar á fyrri stigum og þá með lægri útborgun, kaupir kannski íbúðir tilbúnar undir tréverk eins og var hægt fyrir tuttugu til þrjátíu árum og hefði þá meiri sveigjanleika til að geyma framkvæmdir eins og fataskápa og svo framvegis þangað til efnahagurinn leyfði. Það er ekki endilega óskahugmyndin að



Helgi Steinar Helgason, arkitekt og annar eigandi teiknistofunnar Tvíhorf, flytur fyrirlestur um íbúðir framtíðarinnar á Fasteignaráðstefnunni 2017. MYND/SAGA SIG.

„Þegar öllu er á botninn hvolft snýst mótun manngerðs umhverfis og bygginga um fólk.“

Helgi Steinar Helgason

þú yrðir að setta þig við að vera ekki með baðherbergisinnréttingu fyrr en þú hefur efni á henni og svo framvegis en á hinn bóginn er ákveðið frelsi í því að þurfa ekki að fara inn í staðla frá einhverjum öðrum þó þú sért að kaupa í fjölbýli. Með því að koma inn í byggingu á fyrri stigum gæti fólk til dæmis haft áhrif á herbergjaskipan sem gæti kallast á við breytt fjölskyldumynstur dagsins í dag.“

Helgi segir það í eðli vinnu arkitektsins að vilja alltaf gera betur.

„Við hljótum að búa á einhvern hátt öðruvísi árið 2017 en við gerðum 1950. Þeir sem selja íbúðir ættu að vita hvað fólk vill og eftir hverju það er að leita og við, arkitektar, verktakar og fasteignasalar, ættum að geta tekið okkur saman um að finna út hver þörfin er.“

Þegar öllu er á botninn hvolft snýst mótun manngerðs umhverfis og bygginga um fólk, segir Helgi að lokum. „Við arkitektarnir erum alltaf að búa til leiksvið utan um líf, til að fólk lifi vel og líði vel.“

**Trimble**  
Authorized Business Partner

**BIM HÖNNUN BEINT Í TRIMBLE.**  
TIL ÚTSETNINGA VIÐ FRAMKVÆMDIR

# Snertill verður á Fasteignaráðstefnunni í dag og kynnrir:

- Fasteignauskýslukerfið FM:Systems
  - Þrívíddarskanni frá FARO
- Við tökum vel á móti ykkur

  
FM:Systems



**FM:Systems** veitir öflugt aðgengi að fasteignaupplýsingum, hefur einfalt og skilvirkt tilkynningakerfi sem auðveldar stjórnendum fasteigna til að meta árangur af rekstri, fylgja eftir áætlunum og ná betri umsjón á eignasafni fyrirtækis. Snertill er dreifi- og þjónustuaðili fyrir FM:Systems á Íslandi og í Norður-Evrópu. FM:Systems hefur verið á markaði sl. 35 ár og hefur víðtæka reynslu á þessu sviði.



**FARO Focus3D** er háhraða þrívíddarskanni fyrir verktaka og fasteignaeigendur. Afkastamikill, nákvæmur, snöggur og hagkvæmur. Mannvirki eru skönnuð með millimetra nákvæmni. Gögn flutt í framhaldinu yfir í viðeigandi kerfi til að viðhalda og uppfæra upplýsingar. Einfalt og fljótlegt. Sjón er sögu ríkari.



## TENGLI FJÁRMÁLAKERFIS OG FASTEIGNAÞRÓUNAR

Ásgeir B. Torfason, lektor við Háskóla Íslands, er meðal fyrirlesara á Fasteignaráðstefnunni í Hörpu í dag. Erindi Ásgeirs ber yfirskriftina: Hin orjúfanlegu tengsl fjármálakerfis og fasteignapróunar. Í fyrirlesturinum mun Ásgeir fjalla um hvernig áhrif fjármálakerfisins hafa aukist undanfarna áratugi varðandi fasteignamarkaðinn. Hann segir ávöxtunarkröfu á fjár-

festingar í fasteignum hafa áhrif á verðmyndun. Vextir séu mikilvægur áhrifaþáttur á verð og hafi áhrif á þróun fasteigna- og húsnæðiskerfisins. Ásgeir segir að eftir hrúnið hafi einstök skilyrði myndast, bæði á alþjóðavísu varðandi vaxtastig, og hérlandis varðandi skyndilega stöðvun á bygg-



ingamarkaðinum og síðan uppsveiflu. Þessi skilyrði verði skoðuð út frá tengslum fjármála og fasteigna í erindi Ásgeirs. Ásgeir er lektor í viðskiptafræði við HÍ með áherslu á reikningsskil og fjármál. Doktorsritgerð hans árið 2014 fjallaði um flæði fjármagns í bankakerfinu.

Ásgeir stundaði rannsóknir á virði húsnæðis og langtíma fjárfestingar í fasteignum sem birst hafa í bókum. Þá var Ásgeir svæðisstjóri Norðurlandanna fyrir alþjóðlegan fasteignasjóð á árunum 2005 til 8 og var framkvæmdastjóri Vísindagarða HÍ og skrifstofustjóri rekstrar- og framkvæmdasviðs Háskóla Íslands 2001–2004.



## Fundir um uppbyggingu í Reykjavík

Tveir fundir verða haldnir í dag og á morgun um skipulag og uppbyggingu í tveimur hverfum Reykjavíkurborgar.

Í dag, miðvikudaginn 22. febrúar klukkan 17 verður kynnt skipulag og uppbygging í Elliðaárvogi og Artúnshöfða í Tjarnarsal Ráðhúss Reykjavíkur. Þar mun borgarstjórinn ávarpa fundargesti, Björn Guðbrandsson hjá Arkis fer yfir tilögu að rammaskipulagi og Sigríður Magnúsdóttir hjá Teiknistofunni Tröð flytur erindið Grensásvegur – Gullinbrú, valkostir í samgöngum og skipulagi. Hrólfur Jónsson, skrifstofu eigna og atvinnuþróunar Reykjavíkurborgar, fer yfir uppbyggingu í Elliðaárvogi og Artúnshöfða.

Að lokum verða umræður og fyrirspurnir ásamt því að módel verða til sýnis.

### Breytingar í Breiðholti

Á morgun, fimmtudaginn 23. febrúar, er boðað til opins íbúafundar um fyrirhugaða uppbyggingu í Breiðholti. Fundurinn verður haldinn í Gerðubergi kl. 20. Gefin verður heildarmynd af hverfinu og áherslur í aðalskipulagi, en sjónum verður síðan sérstaklega beint að uppbyggingu í Suður-Mjódd og deiliskipulagsvinnu sem þar er í gangi, hugmyndum um uppbyggingu í Norður-Mjódd og við Stekkjarbakka.

Í tengslum við uppbyggingu í Suður-Mjódd mun borgarstjóri fara yfir samning við ÍR og kynna samráðshópa sem borgarráð hefur samþykkt að stofna um eflingu íþróttastarfs í Breiðholti. Eftir kynningu gefst fundargestum kostur á að bera upp fyrirspurnir.



## Hagstæðir LÁNAKOSTIR í boði

**BRÚ LÍFEYRISSJÓÐUR** starfsmanna sveitarfélaga býður sjóðfélögum sínum upp á tvo kosti:

**Óverðtryggð lán nú með 5,94% breytilegum vöxtum**  
**Verðtryggð lán nú með 3,6% föstum vöxtum**

- Fasteignaveðlán, allt að **50 milljónir** með **75%** hámarks veðhlutfalli\*
- Fast lántökugjald 51.000 kr.
- Ekkert lántökugjald við endurfjármögnum á lánnum frá sjóðnum \*\*
- Ekkert uppgreiðslugjald

**Hvernig lán hentar þér best? Skoðuðu lánareiknivélina á [www.lifbru.is](http://www.lifbru.is)**

**Sjóðfélagar eru þeir sem hafa greitt iðgjöld í Brú lífeyrissjóð starfsmanna sveitarfélaga.** Lífeyrissjóð starfsmanna Reykjavíkurborgar og Lífeyrissjóð starfsmanna Kópavogsbæjar.

\*Skilyrði fyrir lánveitingu umfram 65% veðhlutfall er 1. veðréttur og takmarkast við 35 ára lánstíma  
\*\*Skilyrði að lán séu eldri en 12 mánaða.

Ábendingahnappinn má finna á [www.barnaheill.is](http://www.barnaheill.is)

