



Húsnæðisfundur  
28 mars 2025





# Bjarg íbúðafélag er sjálfseignastofnun rekin án hagnaðarmarkmiða

*Hvað er óhagnaðardrifið leigufélag ?*

## Rekstrarumhverfi

Bjarg vinnur samkvæmt lögum um almennar íbúðir, leiguíbúðir með tekjumörkum

## Markmið

Að tryggja aðgengi að öruggu og vönduðu íbúðarhúsnæði.

## Eigið fé

30% stofnframlag frá ríki og sveitafélögum

*Endurgreitt í einu lagi eftir 50 ár, þá sem er 30% af fasteignaverði þess tíma.*



# Uppbygging

Lykill að uppbyggingu Bjargs var viljayfirlýsing ASÍ og Reykjavíkurborgar um uppbyggingu á 1000 leigubúðum.

- 1216 íbúðir byggðar á 6 árum á landinu í heild
- 827 íbúðir í Reykjavík
  - 166 af þeim seldar félagsbústöðum
- 661 íbúðir í útleigu í Reykjavík.
  - Virði eignasafns 58.000 milljónir kr.
- 100% útleiguhlutfall
- **3.905** á biðlista hjá Bjargi



Til samanburðar voru byggðar 1.000 íbúðir fyrir sama hóp í húsnæðisátaki á sjöunda og áttunda áratugnum.

Munurinn á uppbyggingarverkefni Bjargs og átakinu 1965 felst í því að Bjarg byggir mörg smærri verkefni en þá var allt byggt á einum stað.



# Ávinningur leigutaka

Húsnæðisöryggi

Stærðarhagkvæmni

30-40% lægri leiga fyrir  
sama herbergjafjölda

Vandað húsnæði



Tangabryggja 5

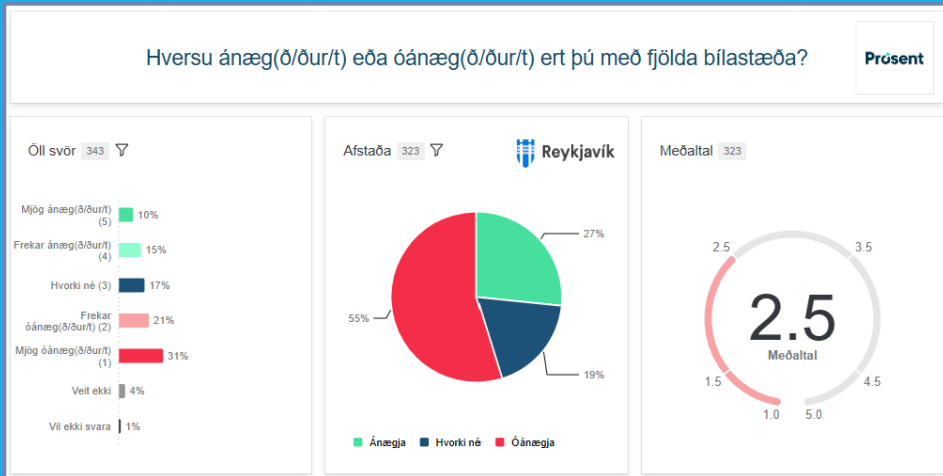
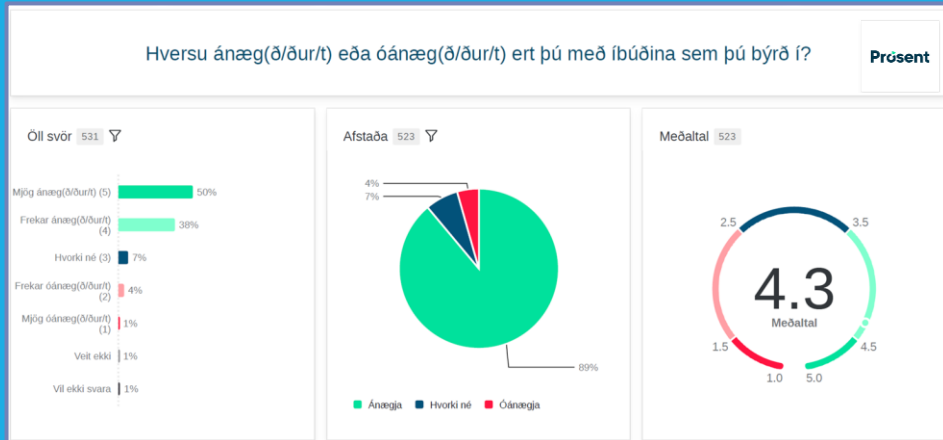
11 SJÁLFBÆRAR  
BORGIR OG  
SAMFÉLÖG



BJARG  
ÍBUDAFLAG



# Upplifun íbúa Bjargs



Bátavogur

Skortur á bílastæðum veldur mestri óánægju. Algengur fjöldi er 0.7 stæði á íbúð.

# Smærri íbúðir

Til að geta boðið hagstætt leiguverð byggir Bjarg hagkvæmar smærri íbúðir.

## Færr fermetrar = lægri leiga

Næst stærsti hluti losunar gróðurhúsalofttegunda í Reykjavík er frá byggingariðnaði.

## Færr fermetrar = lægra kolefnisspor minni efnis- og orkunotkun

Viðmiðunarhús \*

666 kg CO<sub>2</sub> á fermetra

\* Samstarfsverkefni Byggjum grænni framtíð og EFLU

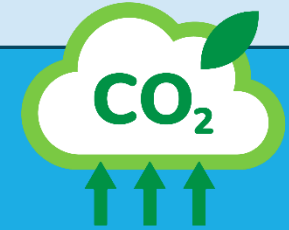
Kolefnisspor Bjarg \*

381 kg CO<sub>2</sub> á fermetra

\*Hamranes

Til viðbótar eru íbúðir Bjargs 15%-20% smærri en meðatal. Því er **kolefnisspor íbúða Bjargs um 50% lægra en íbúða í viðmiðunarhúsi.**

Byggingariðnaðurinn er ábyrgur fyrir um 39% af kolefnislosun á heimsvísu. Í vegvísu um vistvæna mannvirkjagerð er sett markmið um að dregið verði úr árlegri kolefnislosun bygginga á Íslandi um 43% fyrir árið 2030



Stefnt að enn lægri losun - umhverfisvæn steypa, efnisminni útveggir  
Áhrif skipulags og byggingaréttargjalds – 85 íbúðir í sama hússkrokk og 70 íbúðir

## Minni sameign

Bjarg reynir að hámarka hlutfall birtra fermetra af heildarfermetrum  
Það er gert til að lækka kostnað og kolefnisspor.

## Fækka stighúsum

Með því að láta stighús þjónusta fleiri íbúðir fækkar sameignarfermetrum. Kostnaður við stighús með lyftur er umtalsverður

## Kjallarar og geymslur

Hús Bjargs eru almennt ekki með kjallara. Geymslur eru staðsettar á hverri hæð. Með því sparast fermetrar í geymsluganga og í stighúsi.



11 SJÁLFBÆRAR  
BORGIR OG  
SAMFELÖG



13 AÐGERÐIR Í  
LOFTSLAGSMÁLUM





# Áhersla á heilsu og vellíðan íbúa

Í öllum íverurýmum í íbúðum Bjargs, bæði stofu og herbergjum, eru ferskloftsventlar með loftsíu og hljóðdempun sem tryggja eðlileg loftskipti og koma í veg fyrir rakamyndun og myglu.



Áhersla á dagsbirtu í íbúðum.  
Undirbúningur hafinn vegna hönnunar íbúða í samræmi við kröfur væntanlegrar reglugerða

Skoða þarf áhrif deiliskipulags





# Safamýri (Miklabraut/Háaleitisbraut)

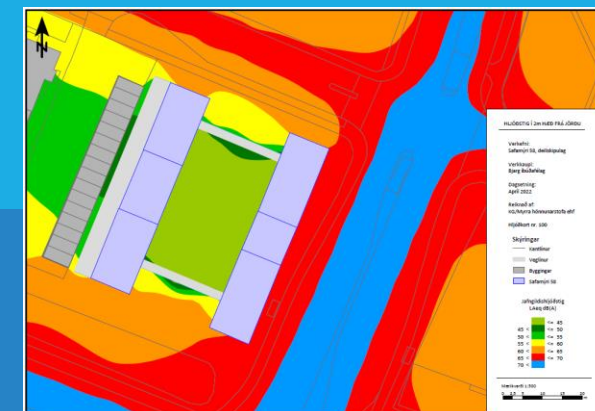
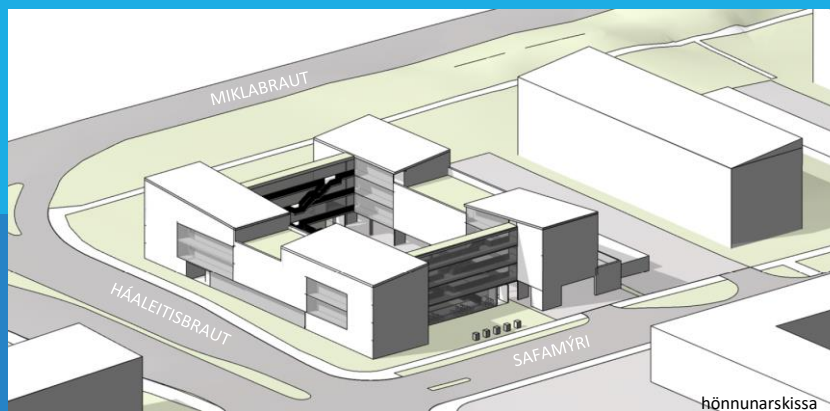
áskorun að byggja á umferðamiklu götuhorni

## Ferlið

1. Hljóðráðgjöf
2. Deiliskipulag og hönnun unnin samhliða
3. Framkvæmd

## Lausnir

- Glerveggur milli húsa sem myndar hljóðlatan garð.
- Hljóðlát hlið / svalir sem snúa inni garð
- Hljóðeinangrandi gler
- Hljóðdeyfð loftrás
- Lækkað um eina hæð í miðju til að auka birtu í garði
- Sameiginleg rými á hornum jarðhæð



# Sjálfbær orka - rannsóknarverkefni

[www.solarorka.is](http://www.solarorka.is)

Bjarg hlaut styrk frá Aski mannvirkjasjóði til uppsetningar sólarsellna á fjölbýlishús í Úlfastárdal.

Hlutverk ASKS er að veita styrki til nýsköpunar – og mannvirkjarannsóknna með áherslu á aukna þekkingu, umbætur og nýsköpun á sviði mannvirkjagerðar.



Verkefnið mun auka þekkingu í íslenskri mannvirkjagerð og leiða til umbóta og nýsköpunar við orkuskiptin.

Verkefnið er unnið í samstarfi við Reykjavíkurborg, Orkuveituna, Veitur, Orkustofnun og Háskólann í Reykjavík





# Nýsköpun

Bjarg hefur þróað vönduð íslensk „modular“ einingahús sem standast fullkomlega samanburð við staðsmíðuð hús.

Fjölbýlishús þar sem hægt er að raða modulum fyrir 2ja til 5 herbergja íbúðir saman eftir þörfum á hverjum stað.



Raðhús á einni hæð



9 NÝSKÖPUN OG  
UPPBYGGING



# Samningsmarkmið um kostnað og gæði við hönnun og framkvæmdir

Bjarg setur skýr markmið um kostnað og gæði íbúða og er öll uppbygging unnin í náinni samvinnu við hönnuði og verktaka.

Ekki er lagt af stað með framkvæmdir nema búið sé að gera fastverðssamningi við verktaka sem er innan heimilda reglugerðar.





# Sýn á langtímauppbyggingu



2024 – 2033

Húsnæðisáætlun Reykjavíkur

 **16.000**

...íbúðir verði byggðar á næstu 10 árum. Sköpuð verði skilyrði til að byggja allt að 2.000 íbúðir á ári meðan verið er að mæta uppsafnaðri þörf

 **35%**

...íbúðanna verði hagkvæmar og vistvænar og byggðar á félagslegum forsendum eða 5.600 talsins



1600 - 2000 íbúðir á ári  
Skólahverfi u.þ.b. 1400 íbúðir  
Byrja strax að undirbúa framtíðina  
Uppbygging samgangna mega ekki tefja uppbyggingu



## Sýn á skammtímauppbyggingu

