

LEIGA & EIGNAUMSJÓN

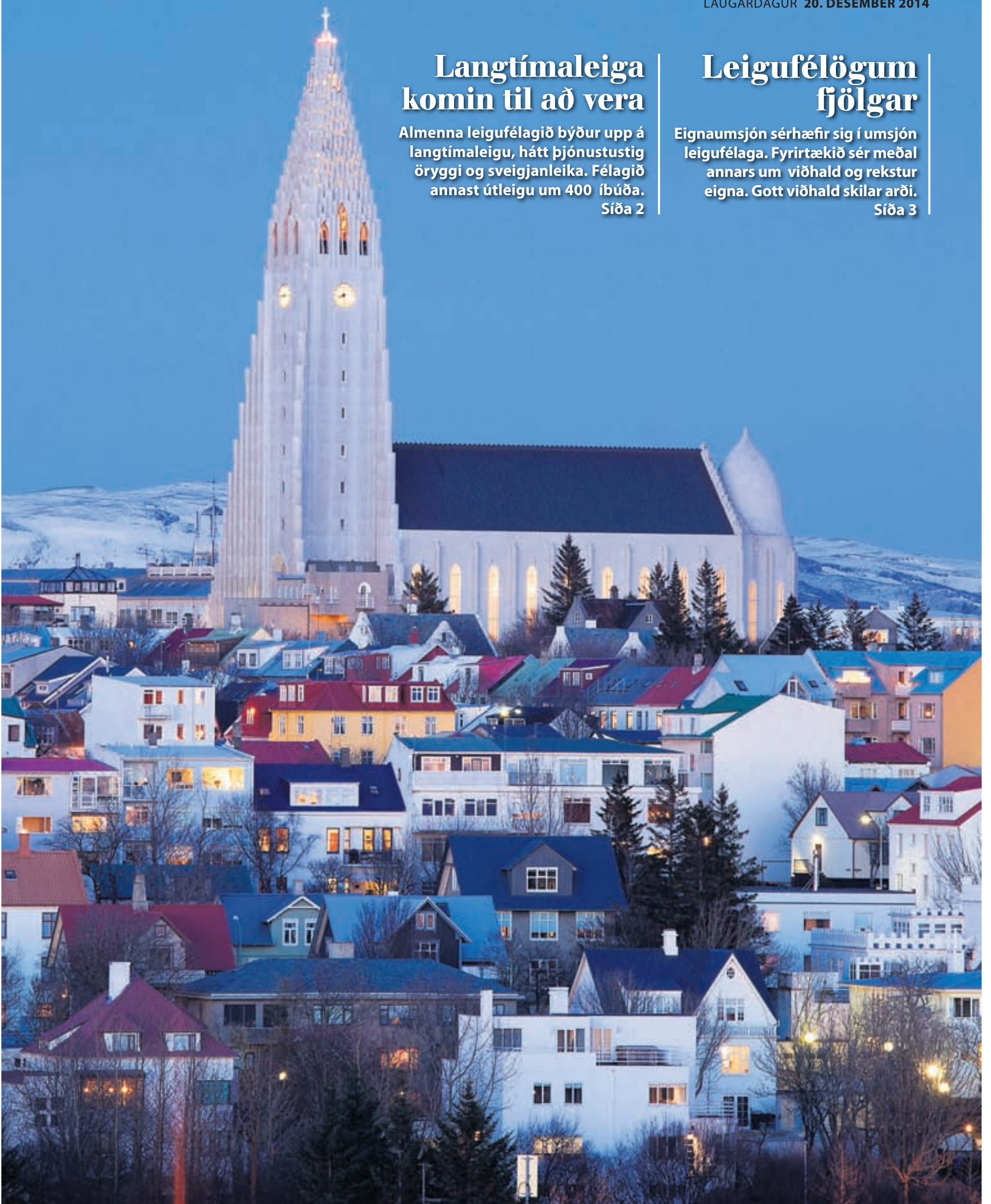
LAUGARDAGUR 20. DESEMBER 2014

Langtímaleiga komin til að vera

Almenna leigufélagið býður upp á langtímaleigu, hátt þjónustustig öryggi og sveigjanleika. Félagið annast útleigu um 400 íbúða. Síða 2

Leigufélögum fjölgar

Eignaumsjón sérhæfir sig í umsjón leigufélaga. Fyrirtækið sér meðal annars um viðhald og rekstur eigna. Gott viðhald skilar arði. Síða 3



Öruggt heimili til lengri tíma

Almenna leigufélagið býður upp á langtímaleigu íbúðarhúsnæðis, hátt þjónustustig, öryggi og sveigjanleika. Félagið annast útleigu um 400 íbúða sem staðsettar eru vítt og breitt um höfuðborgarsvæðið. María Björk Einarsdóttir framkvæmdastjóri segir langtímaleigu á íbúðarhúsnæði löngu tímabært fyrirkomulag og sé komið til að vera á Íslandi.

Almenna leigufélagið er nýtt félag sem sett var á fótt í nóvember. „Viðtökurnar hafa verið vonum framar og augljóst að Íslendingar hafa beðið eftir leigufélagi sem býður upp á langtímaleigu og fagleg vinnubrögð,“ segir María Björk Einarsdóttir, framkvæmdastjóri Almenna leigufélagsins.

Almenna leigufélagið er stærsta einkarekna leigufélagið á markaðinum í dag, með tæplega fjögur hundruð íbúðir til langtímaleigu á höfuðborgarsvæðinu. Félagið sér um leiguumsýslu fyrir stærri fjárfesta sem fjárfesta í íbúðarhúsnæði til langs tíma. Margar íbúðir félagsins eru staðsettar miðsvæðis en einnig leigir félagið út íbúðir í flestum úthverfum Reykjavíkur, þar á meðal í Breiðholti, Norðlingaholti og í Úlfarsárdal. Þá leigir félagið út íbúðir í nágrennasveitarfélögum, Kópavogi, Hafnarfirði og víðar.

Öruggt húsnæði

María segir öryggi og stöðugleika vera það sem viðskiptavinir Almenna leigufélagsins leiti eftir.

„Við vitum að það getur alltaf eitthvað komið upp á hjá einstaklingi sem leigir út íbúðina sína. Hann getur þurft að fá íbúðina til baka með stuttum fyrirvara og við þekkjum dæmi þess að fjölskyldur á leigumarkaði hafi jafnvel þurft að flytja oft á ári vegna þessa. Þetta er áhætta sem okkar leigjendur standa ekki frammi fyrir,“ segir María en Almenna leigufélagið gerir leigusamninga til allt að þriggja ára í senn, með möguleika á framlengingu.

„Ef hagir leigjenda breytast skyndilega eiga þeir kost á því að segja upp samningum. Við bjóðum líka upp á sveigjanleika fyrir þá sem þurfa að stækka eða minnka við sig á leigutímanum, til dæmis vegna breyttra fjölskylduhaga eða annarra ástæðna. Þá reynum við eftir fremsta megni að finna húsnæði sem hentar fjölskyldunni innan sama hverfis. Nú þegar er komin góð reynsla á þessa þjónustu.“

Hagstætt leiguverð

Meðalleiguverð hjá Almenna leigufélaginu er í kringum og undir meðalleiguverði samkvæmt Þjóðskrá Íslands: „Leiguverðið endurspeglar húsnæðiskostnað og er mismunandi eftir svæðum en við erum með íbúðir af öllum stærðum og gerðum. Við leggjum upp með að leiga hjá okkur sé sambærilegur kostur við íbúðarkaup, sé litið til þess kostnaðar sem fylgir því að kaupa og reka fasteign,“ segir María. Þá segir hún stóran hóp, sérstaklega af yngri kynslóðinni, ekki hafa áhuga á að fjárfesta í steinsteypu og skuldbinda sig til fjölda ára með lánum: „Margir hafa heldur engan áhuga á að sitja húsfundi og standa í viðhaldi með tilheyrandi kostnaði og umstangi, heldur vilja bara öruggt heimili og ekkert vesen. Við vildum gera langtímaleigu að raunhæfum kosti og byggjum félagið á skandinavískri fyrirmynd. Við teljum þetta fyrirkomulag komið til að vera á Íslandi,“ segir María.



María Björk Einarsdóttir, framkvæmdastjóri Almenna leigufélagsins, segir langtímaleigu komna til að vera á Íslandi.

MYND/VILHELM



Öflug í miðbænum. Fjórtn nýlegar og fallegar íbúðir á Njálsgötu, í hjarta miðbæjarins, eru í langtímaleigu á vegum Almenna leigufélagsins.



Hverfi í uppbyggingu. Almenna leigufélagið hefur sótt í sig veðrið í úthverfunum og leigir m.a. út 51 íbúð í þremur fjölbýlishúsum við Skyggisbraut í Úlfarsárdal.



Tangabryggja 14-16. Almenna leigufélagið leigir út 15 íbúðir í þessu glæsilega fjölbýlishúsi í Bryggjuhverfinu, en lokið var við byggingu þess vorið 2014.

Þjónusta allan sólahringinn

Almenna leigufélagið tryggir leigjendum sínum sólarhringsþjónustu en félagið er í samstarfi við Securitas. Þannig er hægt að

bregðast við neyðartilvikum hvenær sem er.

„Við leggjum okkur einnig fram við að bregðast hratt við öllum ábendingum okkar leigjenda. Það



Nýbygging í Úlfarsárdal. Almenna leigufélagið hyggst bæta við sig rúmlega 50 íbúðum í Úlfarsárdal á árinu 2015. Skyggisbraut 8-12 og Friggjarbrunnur 55-57 eru nú í byggingu og lýkur 1. áfangi í febrúar.

er okkar hagur og þeirra að eignirnar séu í góðu ástandi. Við erum stöðugt að taka inn nýjar eignir og yfirleitt getur fólk fengið húsnæði við sitt hæfi þegar það leitar

til okkar. En eftirspurnin er mikil og íbúðirnar stoppa ekki lengi,“ segir María.

Nánari upplýsingar er að finna á www.almennaleigufelagid.is

Rekstur fasteigna er mikilvægur

Mikil gróska hefur verið á leigumarkaði undanfarið og fjölmörg leigufélög orðið til sem leigja út húsnæði, jafnt íbúðar- og atvinnuhúsnæði. Eignamsjón er fyrirtæki sem hefur sérhæft sig í umsjón slíkra félaga með þekkingu á þörfum þessara aðila. Markmiðið er að auðvelda og einfalda fasteignaeigendum útleigu og rekstur fasteigna og hámarka þannig arð eignarinnar. Páll Þór Ármann segir að halda þurfi vel utan um viðhald og rekstur til að fasteign skili arði.

Páll Þór Ármann, markaðs-
stjóri Eignamsjónar, segir að mikil umræða hafi verið um fasteignamarkaðinn og stórir aðilar verið að fjárfesta í íbúðarhúsnæði. „Mikill vöxtur hefur verið á fasteignamarkaðinum undanfarið. Sú umræðan hefur að okkar mati þó mikið mótast af fasteignamarkaðinum sem fjárfestingarkosti,“ segir Páll Þór og bætir við að hjá Eignamsjón líti menn á aðra hlið málsins. „Við

horfum á þetta þannig að til þess að fjárfestingin skili arði þurfi að halda vel utan um viðhald og rekstur,“ segir hann.

Margra ára reynsla

„Eignamsjón hefur ekki farið varhluta af þessari þróun á fasteignamarkaði en félagið hefur sérhæft sig í að þjónusta fasteignaeigendur á margvíslegan hátt með heildarlausnir í rekstri og rekstrarumsjón fasteigna. Eignamsjón hefur áralanga reynslu í rekstri fasteigna og félaga sem tengjast fasteignarekstri og er fyrsta fyrirtækið sem sérhæfir sig í rekstri fjöleignahúsa. Við höfum starfsemi árið 2001 og erum því að nálgast 15 ára starfsafmæli. Með reynslu okkar má segja að við þekkjum til flestra þeirra mála sem upp geta komið við rekstur fjöleignahúsa, hvort sem um er að ræða íbúðarhúsnæði eða atvinnuhúsnæði og komum að faglegri lausn fjölmargra ólíkra mála. Markmið okkar er að gera rekstur hús- eða rekstarfélagsins markvissari og ódýrari og auðvelda stjórnunartörf með því að spara tíma þeirra sem að rekstrinum standa,“ segir hann.

„Meginþjónustusvið okkar er

umsjón með rekstri sameignar í fjölbýlishúsum, það er rekstrarumsjón húsfélaga, en við erum einnig með atvinnuhúsnæði í rekstrarumsjón á fjölmörgum stöðum. Einnig bjóðum við upp á umsjón með leigufélögum en slíkum félögum hefur fjölgað mikið,“ segir Páll Þór.

Rekstur húsfélaga

„Þjónusta við rekstur húsfélaga hefur aukist mikið og almennt viljum við meina að stærri húsfélög eigi að hafa utanaðkomandi aðila eins og Eignamsjón til að halda utan um ákveðna þætti í rekstrinum, fagaðila sem þeir geta treyst við daglegan rekstur og leit að til við lausn ýmissa vandamála sem upp koma. Húsfélög nýta sér mismunandi þjónustuleiðir en við bjóðum upp á þrjár mismunandi leiðir allt eftir hversu mikilli þjónustu menn kalla eftir. Sífellt fleiri kjósa að hagnýta sér þjónustuna og þann stöðugleika sem henni fylgir.“

Rekstur atvinnuhúsnæðis

Páll Þór segir að mikill vöxtur hafi verið í þjónustu við atvinnuhúsnæði, bæði hvað varðar húsfélög eigenda en einnig rekstrarfélög notenda. „Við höfum stigið inn í



Páll Þór Ármann segir að Eignamsjón sérhæfi sig í umsjón leigubúða og atvinnuhúsnæðis.

MYND/STEFAN

slíkan rekstur og boðið félögum að vera undir okkar handleiðslu og í raun nokkurs konar framkvæmdastjórn. Slíkt léttir verulega á fyrirtækjunum sem geta þá einbeitt sér að sinni starfsemi og látið okkur um rekstur sameignarinnar.“

Umsjón leigufélaga

„Eignamsjón hefur sérhæft sig í umsjón leigufélaga með þekkingu á þörfum þessara aðila. Markmiðið er að auðvelda og einfalda fasteignaeigendum útleigu og rekstur fasteigna og hámarka þannig arð eignarinnar,“ segir Páll Þór.



Páll Þór Ármann hjá Eignamsjón.



Húsnæðislán

Ertu að hugsa
um að kaupa þína
fyrstu fasteign?

Við lánum 1.500.000 kr. aukalega til þeirra sem eru að kaupa sér húsnæði í fyrsta skipti.*

Að kaupa húsnæði er stór ákvörðun og því um að gera að veita og meta alla kosti í stöðunni. Húsnæðislánaráðgjafarnir okkar hafa viðtæka reynslu og góðan skilning á aðstæðum ungra fasteignakaupenda og geta því gefið þér góð ráð.

Ræddu við húsnæðislánaráðgjafa í næsta útibúi.

50% afsláttur af lántökugjöldum við kaup á fyrstu eign er veittur til áramóta

*Heildarlánveiting bankans að meðtöldu viðbótarláni er þó að hámarki 90% af kaupverði. Lántakandi þarf að standast greiðslumat og uppfylla aðrar útlánareglur bankans. Veittur er helmingsafsláttur af lántökugjöldum til þeirra sem eru að kaupa í fyrsta sinn. Lántakandi þarf að greiða kostnað við greiðslumat, skjalagerðargjald, þinglýsingargjald og, ef við á, kostnað við veðbanda- og lánayfirlit. Á www.islandsbanki.is getur þú reiknað mánaðarlegar afborganir, árlega hlutfallstölu kostnaðar og heildarkostnað.



GÁMAR SEM LEIGUHÚSNÆÐI

Takmarkað framboð á leigu-húsnæði víða um heim hefur kallað á ýmsar nýjar og frumlegar lausnir. Undanfarin ár hefur það færst í vöxt víða um heim að breyta hefðbundnum gámum í íbúðarhúsnæði sem bæði er nýtt undir lítil einbýli eða minni og stór fjölbýli.

Slík gámahús hafa verið nýtt undir leiguíbúðir víða um heim, til dæmis í Mið-Evrópu, Bandaríkjunum og í Asíu þar sem pláss fyrir nýbyggingar ætlaðar leiguíbúðum er sérstaklega af skornum skammti. Flestar þessarar íbúða eru byggðar með einstaklinga í huga, til dæmis nemendur, eða barnlaus pör. Þó hafa líka verið byggð stærra hús þar sem jafnvel 2-3 gámar mynda grunn og viðbyggingum er bætt við þá.

Helstu kostir gámahúsa eru að þau eru miklu ódýrari og einfaldari í uppsetningu en hefðbundið húsnæði auk þess sem rekstrar-kostnaður er margfalt lægri.

Íslendingar hafa ekki kynnst gámahúsnæði í þessar mynd nema þá helst úti á landi við ýmsar stórar byggingaframkvæmdir. Þar hafa starfsmenn stundum búið tímabundið í þeim eða öðrum smáhúsum auk þess sem gámar hafa verið nýttir undir ýmsa sameiginlega aðstöðu þar.

Vafalaust þykir mörgum þetta fráhrindandi hugmynd en ekki þarf annað en að skoða nútíma gámahúsnæði á netinu til að sjá að þar eru á ferð falleg hús sem henta ólíkum þjóðfélagsþópum.



MIKILVÆGT AÐ VANDA VALIÐ

Vandasamt getur verið að velja samviskusama og skilvísna leigjendur. Því er nauðsynlegt að leigusali kanni sem best bakgrunn þeirra sem sækja um að leigja húsnæði og þarf þá jafnvel að spyrja krefjandi spurninga.

Sem dæmi um spurningar sem leigusali gæti spurt til að fá heildstæða sýn á leigjandann eru:

- **Hver** er ástæðan fyrir því að þú vilt leigja?
- **Hver** er vinnuveitandi þinn?
- **Hverjar** eru tekjur þínar?
- **Getur** þú útvegað meðmæli frá fyrri leigusala og einnig núverandi vinnuveitanda?
- **Ertu** á vanskilaskrá og hefur þú hreint sakavottorð?
- **Hversu** margir munu búa í íbúðinni?
- **Ertu** með gæludýr?
- **Verður** í lagi að ég heimsæki þig í íbúðinni með stuttum fyrirvara?
- **Reykir** þú?

HÚSALEIGUBÆTUR GETA MEST ORÐIÐ 50.000 KRÓNUR

Grunnfjárhæð húsaleigubóta á hverja íbúð er 17.500 krónur. Viðbætur vegna barna eru 14.000 krónur vegna fyrsta barns, 8.500 vegna annars barns og 5.500 vegna þriðja barns. Börnin þurfa að hafa lögheimili í hinu leigða húsnæði. Að auki koma 15% þess hluta leigufjárhæðar sem liggur á bilinu 20.000–50.000 kr. Húsaleigubætur geta mest orðið 50.000 kr. á mánuði, þó aldrei hærr en 50% af leigufjárhæð. Tekjur skerða húsaleigubætur í hverjum mánuði um 0,67 prósent af árstekjum umfram 2.550.000 krónur. Með tekjum er átt við samanlagðar heildartekjur allra þeirra sem lögheimili eða aðsetur eiga í viðkomandi leiguhúsnæði og eru þá tekjur barna umsækjanda 20 ára og eldri meðtaldar, nema viðkomandi stundi skólanám í sex mánuði eða lengur á árinu. Undanþegnar eru almannatryggingabætur frá Tryggingastofnun ríkisins, húsaleigubætur fyrra árs og þær tekjugreiðslur sem eru undanþegnar skatti. Þá teljast elli- og örorkulífeyrisgreiðslur úr séreignarlífeyrissjóðum, á grundvelli laga um skyldutryggingu lífeyrisréttinda og starfsemi lífeyrissjóða, ekki til tekna.

Eignir skerða húsaleigubætur séu þær samanlagðar, að frádregnum skuldum, hærr en 6.651.000 kr.

Heimild: velferdarraduneyti.is



Öll þjónusta við fasteignina á einni hendi



Fasteignaumsjón ISS er hagkvæmur kostur

- Fjármálastjórnun
- Umsjón með leigurymi
- Tæknilegur rekstur og viðhald
- Lóðaumsjón
- Ræsting og hreingerningar
- Orkustýring
- Viðhaldsáætlun

Með samstarfi við ISS um fasteignaumsjón má tryggja virði fasteignarinnar, til lengri og skemmri tíma.

Hafðu samband og fáðu frekari upplýsingar í síma 5800 600 eða hjá sala@iss.is

ISS tekur að sér öll verkefni sem tengjast fasteigninni og nærumhverfi hennar.

PROPERTY SERVICES 