

***BS ritgerð í viðskiptafræði***  
**Á reikningshaldslínu**

***Kjörhagar ehf. - Viðskiptaáætlun***

**Davíð Þór Viðarsson**



**HÁSKÓLI ÍSLANDS**

**Viðskiptafræðideild Háskóla Íslands**  
**Leiðbeinandi: Eðvald Möller aðjúnkt**  
**Mái 2009**



## Úrdráttur

Kjörhagar ehf. er nýtt fyrirtæki á sviði íbúðaleigu á Íslandi. Fyrirtækið hefur hug á að byggja 3 fjölbýlishús með samtals 60 íbúðum á Einivöllum 3 í Hafnarfirði.

Fyrirtækið mun sérhæfa sig í leiguíbúðum fyrir eldri borgara og verða 40 af íbúðum fyrir fólk 50 ára og eldri og 20 íbúðir fyrir almennan leigumarkað.

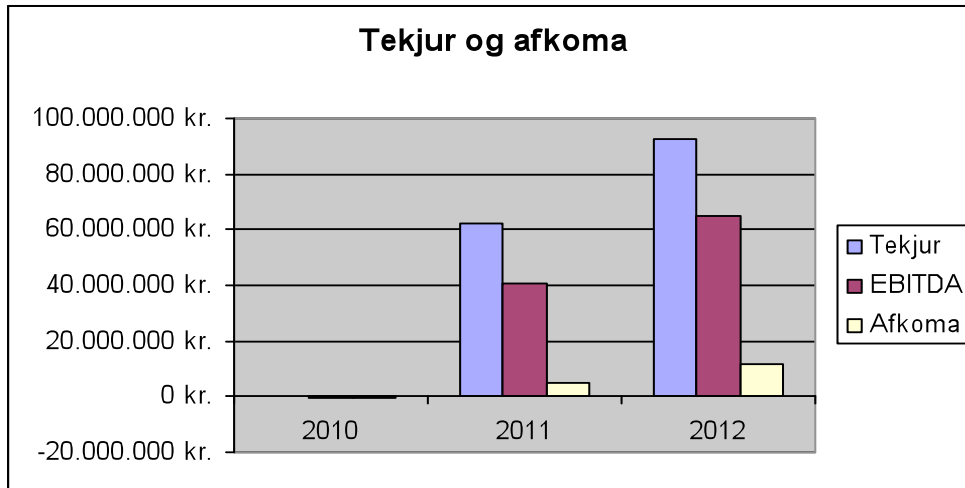
Fyrirtækið mun bjóða uppá vandaðar og vel hannaðar íbúðir á sanngjörnu verði sem fylgir neysluverðsvísitölu. Ísskápur, eldavél, uppþvottavél, þvottavél, þurrkari, ljós og gardínur fylgja með íbúðunum og allar innréttingar verða látlausar og smekklegar. Kjörhagar bjóða upp á mjög persónulega þjónustu þar sem hlustað er á viðskiptavinum og gengið verður strax í það sem þarf að laga. Fyrirtækið mun njóta góðs af reynslu móðurfyrirtækisins og saman munu þau vinna að því að ná samkeppnisforskoti á markaðnum og halda því forskoti.

Leigumarkaður á Íslandi er mjög lítill, mun minni en hjá nágrannabjóðum, en horfur eru þó á því að hann sé að stækka. Framboð á leigumarkaði hefur aukist undanfarna mánuði í kjölfar efnahagsferfiðleikanna og ekki er ólíklegt að eftirspurnin aukist og leigjendum fjölgi.

Eldri borgurum í Hafnarfirði hefur fjölgað um að meðaltali 4% síðastliðin 10 ár og verður sótt grimmt inn á þann markað. Ekki verður lögð sérstök áhersla á einn sérstakan markhóp þegar kemur að því að finna leigjendur fyrir þær 20 íbúðir sem eru fyrir almennan leigumarkað. Móðurfyrirtæki Kjörhaga, Heimahagar ehf. hefur mikla reynslu í útleigu á íbúðum og reynsla þess hefur sýnt að viðskiptavinir fyrirtækisins koma úr öllum áttum þjóðfélagsins.

Kjörhagar munu gera þjónustusamning við Heimahaga, í honum felst að Heimahagar munu sjá um rekstur fasteignanna. Framkvæmdastjóri Heimahaga er Viðar Halldórsson. Hann er með cand.ocean. gráðu frá Háskóla Íslands og hefur áratuga reynslu af rekstri fyrirtækja.

Samkvæmt áætlunum mun fyrirtækið skila hagnaði á strax á öðru ári og eftir það á að vera stöðug aukning hagnaðar. Ástandið í dag hefur það í för með sér að áhættan í fyrirtækjarekstri er mikil. Því er gerð bjartsýnis- og svartsýnisáætlun með það í huga að kanna hvaða áhrif vaxtastig og framboð og eftirspurn hefur á fyrirtækið.



## Efnisyfirlit

Inngangur .....	7
1. Viðskiptaáætlanir .....	8
1.1 Hvað er viðskiptaáætlun?.....	8
1.2 Tilgangur þessarar áætlunar .....	8
2. Lýsing á fyrirtækinu og markaðnum.....	9
2.1 Markaðurinn.....	9
2.2 Móðurfélag.....	10
2.3 Kjörhagar .....	11
3. Viðskiptahugmyndin.....	12
3.1 Leigumarkaðurinn.....	12
3.2 Þjónusta.....	12
4. Markaðsgreining .....	14
4.1 Áhersluhópar.....	14
4.2 Kynning og auglýsingar .....	15
4.3 Söluáætlun.....	16
5. Samkeppni.....	17
5.1 Almennir húsnæðiseigendur .....	17
5.2 Önnur íbúðaleigufyrirtæki .....	17
5.3 Byggingaverktakar .....	17
5.4 Byggingafélag Námsmanna (BN).....	17
5.5 Búseti .....	18
5.6 Samkeppnisforskot.....	18
6. Starfsemi og stjórnendur .....	20
7. Rekstrar- og fjárhagsáætlun .....	20
7.1 Stofnkostnaður .....	20
7.2 Kostnaðaráætlun .....	21
7.3 Rekstraráætlun .....	24
7.4 Áætlaður efnahagur.....	25
7.5 Sjóðsstreymisáætlun .....	26
8. Fjármögnun .....	27
9. Áhættu og næmnigreining.....	29
9.1 Bjartsýnisáætlun.....	29

9.2 Svartsýnisáætlun .....	30
Niðurstaða .....	32
Heimildaskrá .....	34
Viðaukar .....	36
Íbúðalánasjóðslán .....	36
Íbúðalánasjóður – afborganir og vaxtagjöld .....	37
Leigutekjur og rekstrargjöld .....	39
Leigusamningur .....	41

## **Myndayfirlit**

Mynd 1. Fjöldi samninga á höfuðborgarsvæðinu fyrstu 4 mánuði ársins	7
Mynd 2. Staðsetning íbúða	9
Mynd 3. Stýrivaxtastig í ýmsum löndum	24
Mynd 4. Afkoma eftir áætlun	28

## **Töfluyfirlit**

Tafla 1. Stofnkostnaður	17
Tafla 2. Kostnaðaráætlun	18
Tafla 3. Rekstrarreikningur	21
Tafla 4. Efnahagsreikningur	22
Tafla 5. Sjóðstreymi 2011	23

## Inngangur

Það eru erfiðir tímar á Íslandi nú um stundir. Íslenska þjóðin glímir við mikla efnahagslega erfiðleika og mörg fyrirtæki ramba á barmi gjaldþrots. En þó að staðan sé slæm þá mega Íslendingar ekki leggjast í volæði og halda að allt sé ómögulegt.

Kjörhagar ehf. er nýtt íbúðaleigufyrirtæki sem er stofnað út frá öðru samskonar fyrirtæki, Heimhögum ehf. Fyrirtækið verður mjög svipað uppbyggt og Heimahagar, helsti munurinn er sá að Kjörhagar munu einbeita sér í meira mæli að eldri borgurum og góðum, hentugum og vönduðum lausnum fyrir þá.

En áður en ráðist er í stór verkefni er mikilvægt að kanna möguleikana og hættur sem eru fyrir hendi. Þessi viðskiptaáætlun er gerð í tvennum tilgangi, annars vegar er þetta lokaritgerð í BS námi við viðskiptafræðideild Háskóla Íslands og hins vegar að kanna hvort að það sé grundvöllur fyrir því að ráðast í byggingu 60 íbúða í Vallarhverfinu í Hafnarfirði. Íbúðaleigumarkaðurinn verður grandskoðaður frá flestum ef ekki öllum hliðum til að komast að niðurstöðu um hvort að rétt sé að hefja byggingu húsanna í byrjun árs 2010.

Það er nú einu sinni þannig að öllu slæmu fylgir eitthvað gott, og nú þegar það er efnahagsleg lægð yfir landinu á það vel við. Ekki er ólíklegt að eftirspurn eftir leiguíbúðum muni aukast á komandi misserum og Kjörhagar munu sjá til þess að þeir sem koma inn á leigumarkaðinn og gerast viðskiptavinir fyrirtækisins sjái ekki eftir því.

Við vinnslu þessarar viðskiptaáætlunar fengust miklar upplýsingar hjá Heimahögum og stjórnendum fyrirtækisins. Ekki verður vitnað sérstaklega í það í texta.

# 1. Viðskiptaáætlanir

## 1.1 Hvað er viðskiptaáætlun?

Viðskiptaáætlun er áætlun fyrirtækis um það hvernig á að gera viðskiptahugmynd að veruleika. Þegar hún er fullunnin á að vera hægt að sjá hvort þessi hugmynd sé arðvænleg fyrir fyrirtækið sem á í hlut. Áhætta og væntanlegur kostnaður hugmyndarinnar er metinn sem og þær tekjur sem gert er ráð fyrir að hugmyndin muni fá. Ein helsta ástæðan fyrir gerð viðskiptaáætlana er sú að fá aðgengi að lánsfé og fjárfestum. Vönduð viðskiptaáætlun auðveldar fyrirtækinu að fá til liðs við sig fjárfesta og eigendur lánsfjár. (Skyggni, sótt 29. apríl)

## 1.2 Tilgangur þessarar áætlunar

Þessi viðskiptaáætlun er gerð í þeim tilgangi að kanna hvort að markaður sé fyrir dótturfélag Heimahaga ehf., Kjörhaga ehf., að byggja og leigja út 60 íbúðir í Vallahverfinu í Hafnarfirði. Hugmyndin er sú að hefja byggingu þessara íbúða um mitt næsta ár. Fjörutíu af þessum íbúðum eru ætlaðar eldri borgurum og 20 munu fara á almennan leigumarkað.

Farið verður yfir markaðsaðstæður, stefnu og starfsemi fyrirtækisins, samkeppni og þjónustuna sem á að bjóða upp á. Mikilvægasti hluti áætlunarinnar er svo rekstrar- og fjárhagsáætlunin ásamt því að mögulegar fjármögnunarleiðir verða kannaðar. Ef niðurstöður áætlunarinnar verða jákvæðar er næsta skref að hefjast handa við fjármögnun og framkvæmd verkefnisins.

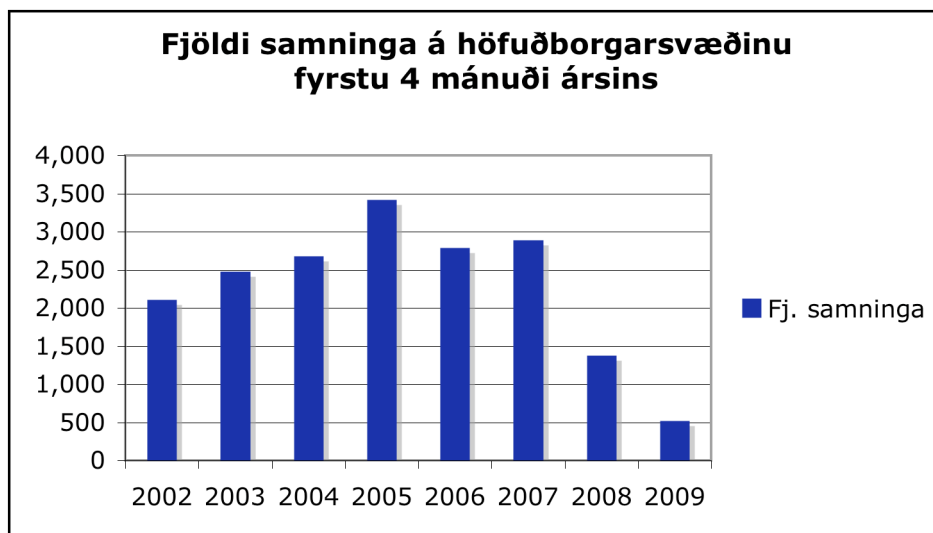


## 2. Lýsing á fyrirtækinu og markaðnum

### 2.1 Markaðurinn

Eftir mikla uppsveiflu síðastliðin 10 ár eða svo, er íslenskt efnahagslíf í mikilli lægð. Svo mikilli lægð að sumir vilja meina að allt sé að hruni komið. Þetta hefur að sjálfsgöðu mikil áhrif á fasteignamarkaðinn á Íslandi og er hann einnig í mikilli lægð. Fjöldi seldra fasteigna hefur snarminnkað, kaupsamningum fækkaði úr 294 í janúar 2008 í 145 í janúar 2009. Þetta er rúmlega 50% lækkun og sýnir vel ástandið á fasteignamarkaðnum. (Fasteignamat ríkisins, 2009)

Mynd 1. Fjöldi samninga á höfuðborgarsvæðinu fyrstu 4 mánuði ársins



Leigumarkaður á Íslandi er mjög lítill miðað við nágrannabjórðir. Samkvæmt könnun Hagstofu Íslands árið 1999 eru um 10% íbúðahúsnæðis á landinu leiguíbúðir sem er mun minna en hjá öðrum bjórðum á Norðurlöndum. (Rósmundur Guðnason, 2005) Talan gæti hafa hækkað eitthvað undanfarin ár en stenst samt ekki samanburð við nágrannabjórðir okkar. Í Noregi voru 23% íbúðahúsnæðis á leigumarkaði þegar síðast var gerð könnun á því árið 2001. (Statistisk sentralbyrå) Leigumarkaðurinn er ennþá stærri í Danmörku og Svíþjóð þar sem hann nýtur stuðnings yfirvalda og mikið er af félagslegum íbúðum til leigu. (Ivar Johansen, 2008)

Mikilvæg forsenda fyrir öflugum fasteignamarkaði er stór og öflugur leigumarkaður. (Árni Magnússon, 2003) Heimahagar ehf. er fyrirtæki sem sérhæfir sig í útleigu á íbúðum á frjálsum markaði og kappkostar að bjóða gæðaíbúðir til leigu

á sanngjörnu verði. Markmið Kjörhaga ehf. verður mjög svipað, enda stjórnendur og starfsmenn fyrirtækisins þeir sömu og Heimahaga. Kjörhagar munu einbeita sér sérstaklega að eldri borgurum og mun bjóða þeim uppá þægilegar og vandaðar íbúðir sem henta þeim einkar vel.

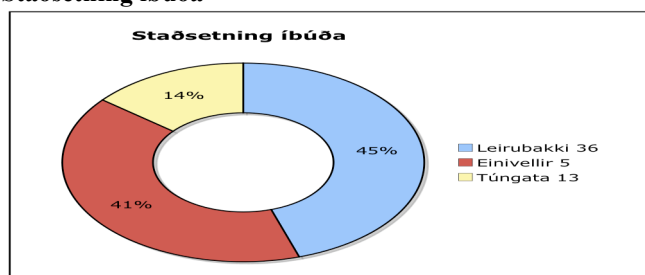
## 2.2 Móðurfélag

Heimahagar ehf. er í eigu feðganna Viðars Halldórssonar, Arnars Þórs, Davíðs Þórs og Bjarna Þórs Viðarssona. Fyrirtækið var keypt í apríl 2002 og hét þá Rá ehf. en nafninu var breytt árið 2006 til að tengja nafn fyrirtækisins betur við reksturinn. Viðar Halldórsson hefur verið framkvæmdastjóri fyrirtækisins frá byrjun.

Eignir fyrirtækisins, þegar það var keypt, voru tvö sjö íbúða fjölbýlishús í miðbæ Keflavíkur og fjölbýlishús í byggingu að Leirubakka í Reykjavík. Þar eru nú 22 íbúðir og voru þær fullbúnar og tilbúnar til útleigu snemma árs 2003. Árið 2007 voru teknar í notkun 20 nýjar íbúðir í Vallahverfinu í Hafnarfirði. Fyrirtækið leggur mesta áherslu á að byggja íbúðarhúsnæði frá grunni en er einnig opið fyrir því að kaupa fullbúnar íbúðir eða íbúðir í byggingu ef hagstæðir möguleikar bjóðast.

Heimhagar er einkahlutafélag með aðsetur í Hafnarfirði. Eins og áður var sagt þá eru eigendurnir fjórir; Viðar Halldórsson á 27% hlut, Arnar Þór Viðarsson á 45% hlut, Davíð Þór Viðarsson á 18% hlut og Bjarni Þór Viðarsson á 10% hlut. Bjarni Þór kom inn í fyrirtækið árið 2005 með aukið hlutafé og eignaðist 10% hlut. Skrifstofa fyrirtækisins er í Hafnarfirði, nánar tiltekið að Hjallabraut 94. Til stendur að flytja skrifstofuna í nýtt húsnæði að Selhelli í Hafnarfirði og er flutningurinn áætlaður fyrir lok þessa árs. Fyrirtækið á 7 einstaklingsíbúðir við Túngötu í Keflavík, 22 einstaklings- og tveggja herbergja íbúðir á Leirubakka í Reykjavík og 20 þriggja- og fjögurra herbergja íbúðir á Einivöllum í Hafnarfirði.

Staðsetning íbúða



Fyrirtækið hefur hug á því í framtíðinni að byggja og eignast fleiri fjölbýlishús á Stór-Reykjavíkursvæðinu. Ef það gengur eftir er hægt að auka hagkvæmni í fyrirtækinu og þá eykst þjónustan við viðskiptavinum ásamt því að fyrirtækið mun stækka á heilbrigðan og öruggan hátt.

### **2.3 Kjörhagar**

Liður í framtíðarsýn fyrirtækisins er stofnun Kjörhaga ehf. sem mun að mestu leyti sérhæfa sig í byggingu og útleigu á íbúðum fyrir eldri borgara. Einnig mun fyrirtækið byggja og leigja út íbúðir á almennum markaði. Helsta ástæðan fyrir því að Kjörhagar ehf. var stofnað er sú að Heimahagar ehf. er fjölskyldufyrirtæki og hafa eigendur hug á því að halda því þannig. Því hefur verið ákveðið að grípa til þess ráðs að stofna dótturfélagið Kjörhaga ehf. til að hægt sé að fá fleiri hluthafa inn í fyrirtækið. Heimahagar ehf. mun eiga 30-50% í fyrirtækinu en ekki hefur verið ákveðið hverjir hinir hluthafarnir verða. Hugsunin er sú að kynna þessa áætlun fyrir sveitarfélögum, lífeyrissjóðum og fagfjárfestum til að fá þá til að fjárfesta í þessu fyrirtæki.

Fyrirtækið mun gera þjónustusamning við móðurfélag sitt, Heimahaga ehf. Í honum felst að Heimahagar munu sjá um rekstur og viðhald íbúðanna og borga Kjörhagar Heimahögum 600.000- kr. á mánuði fyrir þjónustuna.

Framtíðaráform fyrirtækisins eru fyrst og fremst að koma fjölbýlishúsum á Einivöllum 3 í gagnid og sjá til þess að rekstur þeirra gangi sem allra best og skili hluthöfum arði. Fyrirtækið hefur þó uppi áform um það að ráðast í frekari fjárfestingar á komandi árum og horfir þá jafnvel til þess að kaupa fullkláruð eða fókheld fjölbýlishús ef að þau bjóðast á hagstæðum kjörum.

## 3. Viðskiptahugmyndin

### 3.1 Leigumarkaðurinn

Leigumarkaðurinn á Íslandi er eins og áður hefur komið fram mjög lítill og stærstur hluti fólks býr í húsnæði sem það á sjálft. Á komandi misserum gæti orðið breyting á þessu, sérstaklega hjá ungu fólki sem er að flytja að heiman og treystir sér ekki til að kaupa íbúð strax. Í kjölfar efnahagsþrenginna, sem orðið hafa á Íslandi undanfarna mánuði, verður að teljast líklegt að einhverjir lendi í vandræðum með afborganir af húsnæði sínu og neyðist jafnvel til að láta það af hendi. Þá er mögulegt fyrir það að byrja hægt og rólega að byggja sig upp aftur og þar ættu Kjörhagar að koma inn í myndina. Fyrirtækið býður upp á leiguíbúðir á sanngjörnu verði og er það örugg leið til að koma undir sig fótunum aftur í vönduðu og góðu húsnæði.

### 3.2 Þjónusta

Kjörhagar hyggja á byggingu fjölbýlishúsa í Hafnarfirði. Fyrirtækið hefur fengið úthlutað lóð í Vallahverfinu í Hafnarfirði, nánar tiltekið á Einivöllum 3, og er ætlun fyrirtækisins að byggja þrjú 20 íbúða fjölbýlishús á lóðinni. Tvö af þessum þremur húsum eru ætluð fyrir eldri borgara þar sem samkomu- og matsalur verður í annarri byggingunni. Ennfremur mun verða þjónusturými í báðum byggingunum þar sem aðstaða verður fyrir aðila sem veita heimahjúkrun og aðra einstaklingsbundna þjónustu. Eldri borgurum hefur fjölgað mikið í Hafnarfirði undanfarin ár. Íbúum 65 ára og eldri hefur fjölgað úr 1.746 árið 2000 í 2.357 árið 2009. Þetta þýðir það að aukning íbúa 65 ára og eldri er að meðaltali 4% á ári. (Hagstofan, 2009)

Síðasta fjölbýlishúsið verður fyrir almennan leigumarkað. Reynsla fyrirtækisins hefur sýnt það að þó svo að efnahagsástandið sé bágborið á Íslandi nú um stundir þá hefur því gengið vel að koma íbúðum sem losna í útleigu aftur. Hafnfirðingum hefur fjölgað ört og þann 21. apríl síðastliðinn fór íbúafjöldi í Hafnarfirði í fyrsta skipti yfir 26.000 og eru nú 26.003 íbúar í Hafnarfirði. Síðastliðin 10 ár hefur íbúafjöldi aukist um 39,4% og því er óhætt að segja að gott og vinsælt sé að búa í Hafnarfirði. (Fjarðarpósturinn, 2009, 22 apríl)

Samsetning íbúða verður eins í öllum húsunum. Í hverri blokk fyrir sig verða 10 tveggja herbergja íbúðir og 10 þriggja herbergja íbúðir. Ástæðan fyrir þessu er sú að reynsla móðurfyrirtækisins hefur sýnt að það er mun auðveldara að leigja út minni íbúðir. Það hefur ekki síst átt við síðustu mánuði eftir bankahrunið. Þá gengur mjög vel að leigja út tveggja og þriggja herbergja íbúðir á meðan að það er erfiðara að leigja út fjögurra herbergja íbúðirnar.

Í kjallara húsa verður hjólageymsla, geymsluherbergi fyrir hverja og eina íbúð og bílastæðakjallari með stæði fyrir 12 bíla. Leigan verður örlítið hærri fyrir þá sem ákveða að tryggja sér bílastæði í kjallaranum. Öllum íbúðum munu fylgja eldhústæki, þvottvél, þurrkari, gardínur og ljós. Í íbúðum fyrir eldri borgara verður þess vandlega gætt að hönnunin verði sniðin að þeirra þörfum. Með því er átt við að gangar verða breiðari en ella, handrið verða sett upp til stuðnings og öryggis, öryggisdúkar verða á gólfum og að sjálfsgöðu verður lyfta í húsunum. Mjög stutt er í alla þjónustu; skóli, leikskóli, matvörubúð, sundlaug, líkamsrækt o.fl. er allt í göngufæri og einungis nokkurra mínútna akstur á heilsugæslu, golfvöll og í miðbæ Hafnarfjarðar. Einnig er mjög stutt í útivistarsvæði, Hvaleyrarvatn er aðeins í nokkurra mínútna akstursfjarlægð. Alltaf verður hægt að ná í starfsmann fyrirtækisins þegar eitthvað bjátar á. Kjörhöfum er það efst í huga að viðskiptavinum líði sem best og fyrirtækið mun vaða eld og brennistein til að svo megi verða.

## 4. Markaðsgreining

Íslenskur leigumarkaður er, eins og áður hefur komið fram, mjög lítill. Hann hefur þó stækkað eitthvað undanfarin ár, ekki síst vegna efnahagserfiðleikanna sem steðjað hafa að þjóðinni að undanfögnu. Byggingaverktakar voru mjög stórtækir og margir þeirra of stórtækir. Íbúðir sem voru byggðar með sölu í huga hafa ekki verið seldar og því hafa mörg byggingafyrirtæki gripið til þess ráðs að leigja út þær íbúðir sem ekki seljast. Þetta hefur leitt til þess að framboð á leiguíbúðum hefur aukist undanfarið ár á meðan eftirspurn hefur svo til haldist óbreytt. (ruv.is, 2008, 12. nóvember) Þetta leiðir til lækkunar á leiguverði sem mun væntanlega auka eftirspurn eftir leiguíbúðum á komandi misserum. Þó svo að framboð á leigumarkaði hafi aukist talsvert undanfarin misseri þá eru ekki mörg fyrirtæki sem sérhæfa sig í byggingu íbúðahúsnæðis til útleigu. Einn helsti samkeppnisaðili Kjörhaga í Hafnarfirði, fyrirtækið Áttthagar ehf., var keypt af Búseta hsf. í september 2008. (Búseti, 2008) Þetta gefur Kjörhöfum sérstöðu á leigumarkaði á Íslandi, aðeins örfá fyrirtæki sérhæfa sig í útleigu á eigin íbúðum.

### 4.1 Áhersluhópar

Stærsti hópurinn sem reynt verður að ná til eru eldri borgarar. Eins og áður hefur komið fram hefur íbúum 65 ára og eldri í Hafnarfirði fjölgað töluvert. Á síðastliðnum tíu árum hefur þessum íbúum fjölgað um 35%. Á þessum tölum má sjá að það ætti að vera vel mögulegt að leigja út þær íbúðir sem eru ætlaðar eldri borgurum. Þær 40 íbúðir sem eru ætlaðar eldri borgurum verða fyrir 50 ára og eldri. Hjón um fimmtugt og eldri eiga mörg hver uppkomin börn og eru tilbúin að minnka við sig. Reynt verður að ná til þessa hóps með því að bjóða uppá fyrsta flokks íbúðir þar sem stutt er í alla þjónustu.

Að fenginni reynslu hefur fyrirtækið séð að fólk úr öllum stéttum þjóðfélagsins hefur áhuga á að leigja íbúðir á sanngjörnu verði. Því verður ekki lögð áhersla á neinn sérstakan hóp þegar það kemur að útleigu á síðasta fjölbýlishúsinu. En þar sem íbúðirnar verða í minni kantinum, tveggja- og þriggja herbergja, verður eftirspurnin væntanlega mest hjá einstaklingum, ungum pörum og litlum fjölskyldum.

## **4.2 Kynning og auglýsingar**

Eins og staðan er í dag er mikið framboð af leiguíbúðum. Því er mjög mikilvægt að kynna þjónustuna vel svo að sem flestir viti af henni. Heimahagar halda úti öflugri heimasíðu, [www.heimahagar.is](http://www.heimahagar.is), þar sem nálgast má allar upplýsingar um fyrirtækið og munu Kjörhagar einnig notast við þá heimasíðu. Þar er meðal annars að finna upplýsingar um allar íbúðir sem fyrirtækið er með til leigu og hægt er að skoða grunnmyndir af hverri og einni fyrir sig, hægt er að sjá hvaða íbúðir eru lausar og senda inn umsókn ef svo ber undir. Ennfremur er hægt að skoða uppkast af leigusamningi sem getur verið mjög gagnlegt ef að viðkomandi hefur á annað borð áhuga á því að leigja íbúð. Það sama verður uppá teningnum þegar kemur að því að kynna íbúðirnar á Einivöllum 3. Upplýsingar um leiguverð og grunnmyndir af íbúðunum munu verða settar inn sex mánuðum áður en íbúðirnar verða fullkláraðar. Áhugasamir geta því skoðað og jafnvel tryggt sér leiguíbúð nokkuð fram í tímann. Síðan er uppfærð reglulega og á henni má finna símanúmer fyrirtækisins og starfsmanna.

Fyrirtækið mun einnig auglýsa lausar íbúðir í hverfis- og dagblöðum þegar íbúðirnar nálgast það að vera fullkláraðar og að sjálfsögðu þegar íbúðir losna. Það mun ennfremur auglýsa á netsíðum dagblaða og jafnvel kaupa vefborða í einhvern tíma á heimasíðu Morgunblaðsins, [www.mbl.is](http://www.mbl.is).

En mikilvægasta kynningin, og sú kynning sem fyrirtækið bindur mestar vonir við er, „orðið á götunni”. Heimahagar, móðurfyrirtæki Kjörhaga, er búið að ná að skjóta nokkuð góðum rótum á leigumarkaðnum og því margir sem vita af því. Þar sem að flestir sem hafa átt í viðskiptum við fyrirtækið bera því vel söguna þá eykst hróður fyrirtækisins stöðugt og því verður ásóknin í íbúðir á vegum Heimahaga og dótturfyrirtækja meiri. Markmið fyrirtækisins er að þegar einstaklingur nefnir það við kunningja eða vin að hann sé á höttunum eftir leiguíbúð komi nafn Heimahaga eða Kjörhaga upp í hugann. Þegar það markmið næst er óhætt að segja að fyrirtækið hafi skotið rótum.

### **4.3 Söluáætlun**

Markmið fyrirtækisins er að vera búíð að koma öllum íbúðum í leigu 4 mánuðum eftir að húsin eru fullkláruð. Íbúðirnar verða tilbúnar á mismunandi tímum og þeim sem flytja fyrst inn verður veittur afsláttur af húsaleigu vegna ónæðis sem hlýst af framkvæmdum. Áhugasamir geta haft samband við starfsmann fyrirtækisins og fengið ennþá ítarlegri upplýsingar en þær sem eru gefnar á netinu. Hægt verður að skoða íbúðirnar ásamt starfsmanni nánast hvenær sem hentar.

Leiguverð verður tengt við vísitölu neysluverðs eins og venjan er en þó verður alltaf séð til þess að verðlagning á íbúðunum sé sanngjörn og fari ekki upp úr öllu valdi. Í kostnaðaráætluninni er gert ráð fyrir að leiguverð á tveggja herbergja íbúð sé 105.000 kr. og á þriggja herbergja íbúð 120.000 kr. Ofaná á leiguverð bætist við 5.000 kr. gjald í hússjóð. Þegar áhugasami aðilinn hefur ákveðið að taka íbúðina skrifar hann undir leigusamning. Í honum felst meðal annars að tryggingargjald er þriggja mánaða leiga og uppsagnarfrestur sex mánuðir. (sjá viðauka, leigusamningur)



## **5. Samkeppni**

### **5.1 Almennir húsnæðiseigendur**

Þó nokkuð er um það að fólk eigi fleiri en eina eign og leigi þá aðra þeirra út. Erfitt er að gera sér grein fyrir því hversu stór hluti leigumarkaðarins er starfræktur á þennan hátt því að engar tölur eru til um það og margir húsnæðiseigendur leigja íbúðir á „svörtum markaði“. Þetta hefur færst nokkuð í aukana í kjölfar efnahagsferfiðleikanna á Íslandi þar sem að margir sem keyptu sér nýja eign rétt fyrir „hrun“ sitja uppi með gömlu eignina og þurftu því að grípa til þess ráðs að leigja aðra hvora eignina út til að ná endum saman. Önnur ástæða fyrir því að þetta hefur aukist er sú að þó nokkuð margir þeirra sem höfðu fé milli handanna hreinlega misstu trú á bönkunum í kjölfar bankahrunsins og ákváðu að fjárfesta í íbúðarhúsnæði og leigja það út.

### **5.2 Önnur íbúðaleigufyrirtæki**

Heimkynni ehf. og Leiguliðar ehf. sérhæfa sig í útleigu á eigin íbúðum. Bæði eiga þau íbúðir á höfuðborgarsvæðinu og eiga Leiguliðar m.a. nokkrar íbúðir í Hafnarfirði.  
(Heimkynni ehf) (Leiguliðar ehf)

### **5.3 Byggingaverktakar**

Í kjölfar efnahagskreppunnar sitja margir byggingaverktakar uppi með óseldar eignir. Í Hafnarfirði voru óseldar íbúðir, fullbúnar eða fokheldar, tæplega 450 í mars 2009. (visir.is, 2009, 19. mars) Hafa byggingarverktakar tekið upp á því að bjóða eitthvað af þessum íbúðum til leigu, í það minnsta þangað til að fasteignamarkaðurinn tekur aftur við sér. Þeir eru ein helsta ástæða þess að framboð á leigumarkaði hefur aukist til muna.

### **5.4 Byggingafélag Námsmanna (BN)**

Byggingafélag Námsmanna á og leigir út 100 íbúðir á Bjarkarvöllum í Hafnarfirði. Tuttugu og fimm íbúðir eru tveggja herbergja og 75 einstaklingsíbúðir. Íbúðir þessar voru hugsaðar fyrir námsmenn og ætlunin að leigja þær einungis námsmönnum á háskólastigi. En vegna lítillar eftirspurnar var ákveðið, í byrjun þessa árs, að setja þær

á almennan leigumarkað og er BN því komið í beina samkeppni við Kjörhaga. (mbl.is, 2009, 20. apríl) Það er þó spurning hvort að þessi leið sem BN er að fara sé lögleg. Þegar þeir fengu lán frá Íbúðalánasjóði til að fjármagna bygginguna þá fengu þeir betri kjör vegna þess að íbúðirnar voru ætlaðar námsmönnum. Nú þegar íbúðirnar eru komnar á almennan leigumarkað þá fá þeir ákveðið forskot á samkeppnisaðilana. Þetta er því á mjög gráu svæði og að öllum líkindum ólöglegt.

## **5.5 Búseti**

Búseti hsf. er íbúðaleigufyrirtæki. Þó má segja að búseturéttarfyirtæki sé nokkurn veginn mitt á milli þess að leigja íbúð eða kaupa hana. Með því að vera í Búseta þá lágmarkar íbúu fjárbindingu sína í eigninni en getur, svo lengi sem að hann stendur í skilum, verið eins lengi og hann vill í húsnæðinu. Búseti á og leigir 127 íbúðir í Hafnarfirði.(Búseti hsf.) Samkeppnin við Búseta er þó takmörkuð því að margar af íbúðunum sem þeir eru með til leigu eru bundnar við tekjutakmörkun, þ.e. til að geta leigt þær mega tekjur íbúans ekki vera hærri en einhver ákveðin tala. Það gerir það að verkum að ekki er lagt jafn mikið í íbúðirnar og því eru þær ekki jafn spennandi og þær íbúðir sem Kjörhagar hefur hug á að byggja.

## **5.6 Samkeppnisforskot**

Til að Kjörhögum takist vel upp og að reksturinn skili arði er mjög mikilvægt fyrir fyrirtækið að ná samkeppnisforskoti á aðra aðila á leigumarkaði. Hér að ofan var farið stuttlega í helstu samkeppnisaðilana á leigumarkaðnum. Það sem fyrirtækið hefur helst fram yfir aðilana, sem fjallað var um hér að ofan, er það að fyrirtækið einbeitir sér algjörlega að útleigu á vönduðum íbúðum og öll sú þjónusta sem það veitir miðast við það.

Þó svo að Kjörhagar sé nýtt fyrirtæki þá hefur móðurfélagi þess, Heimahögum, tekist að ná nokkuð góðri fótfestu á markaðnum og flestallir sem hafa verið í viðskiptum við þá bera því vel söguna. Ástæðan fyrir þessu góða umtali er góð þjónusta og gæðaíbúðir. Þjónustan við viðskiptavinum er prýðileg, alltaf er hægt að ná í starfsmann fyrirtækisins og ef eitthvað þarfnast viðgerðar eða viðhalds er strax hafist handa við að kippa því í liðinn. Einnig er mikið lagt í það að íbúðirnar sem til leigu

eru séu vandaðar, nútímalegar og vel hannaðar. Þessir tveir hlutir, þjónustan og gæðin, gefa fyrirtækinu forskot á marga samkeppnisaðila sem er ekki jafnumhugað um viðskiptavinum sína. Það nákvæmlega sama verður upp á teningnum hjá Kjörhöfum, það er stefna beggja þessara fyrirtækja að viðskiptavinum líði sem allra best og leitast fyrirtækin allra hugsanlegra leiða til þess að svo megi verða.

Í nýju fjölbýlishúsunum verður séð til þess að allt aðgengi að þeim verði mjög þægilegt, ekki síst með tilliti til þess að margir af íbúunum verða eldri borgarar. Mjög mikilvægt er að leigjendum líði sem best í húsnæðinu og því verður allt ytra umhverfi húsanna smekklegt og snyrtilegt. Leiksvæði verður fyrir yngstu börnin og nóg verður af bílastæðum. Innréttingar verða látlausar og smekklegar og þau tæki sem fylgja með íbúðunum eru vönduð gæðamerki. Húsreglur eru einfaldar og skýrar og ætlast er til að íbúar fari eftir þeim nema þegar þeir hafa fengið leyfi allra íbúa og eigenda fyrirtækisins fyrir öðru, t.d. veisluhöldum eitthvað lengra fram á nótt.

Til að geta bætt þjónustuna og aukið samkeppnisforskotið er mjög mikilvægt að samskiptaleiðin milli fyrirtækisins og viðskiptavina sé opin og góð. Fyrirtækið leggur mikið upp úr þessu og tekur ávallt vel í allar ábendingar um það hvað megi betur fara. Framkvæmdastjóri fyrirtækisins fer reglulega í heimsókn á þá staði þar sem það á íbúðir og spjallar við leigjendur.

## 6. Starfsemi og stjórnendur

Eins og sagt var frá hér að ofan munu Kjörhagar gera þjónustusamning við Heimahaga um rekstur og viðhald fasteignanna. Tveir starfsmenn eru á launaskrá hjá Heimahögum, Viðar Halldórsson sem er framkvæmdastjóri fyrirtækisins og Guðrún Bjarnadóttir sem hefur umsjón með öllu viðhaldi og viðgerðum á byggingum fyrirtækisins.

Viðar er með cand.oceon gráðu í frá Háskóla Íslands og hefur viðtæka reynslu úr atvinnulífinu. Hann hefur meðal annars starfað hjá Samskip, var framkvæmdastjóri FIT-Innréttinga, er, ásamt því að vera framkvæmdastjóri Heimahaga, í útgerð með rækjutogarann Ottó og hefur starfað sjálfstætt við margvísleg önnur verkefni. Hann er einnig mjög áberandi í félagsstarfi og er formaður Fimleikafélags Hafnarfjarðar ásamt því að eiga sæti í landsliðsnefnd Knattspyrnusambands Íslands.

Kjörhagar munu fá til liðs við sig ýmis fyrirtæki og einstaklinga til að sjá um byggingu hússins og aðstoð við reksturs fyrirtækisins. Jón P. Jónsson ehf. er aðalverktaki Heimahaga og mun einnig verða aðalverktaki Kjörhaga. Jón P. Jónsson hefur síðan fengið til liðs við sig hina ýmsu undirverktaka til að aðstoða við byggingu hússins. Má þar t.d. nefna byggingarverktaka- og pípulagningarfyrirtækið Verkþing, jarðvinnuverktakafyrirtækið Fjarðargrjót, rafverktakafyrirtækið Rafvang og fleiri fyrirtæki. Einnig hafa ýmsir einstaklingar, menntaðir í sínu fagi, komið að byggingu og frágangi húsanna, til dæmis múrarar og málarar. Fyrirtækið sér sjálft um bókhald en fær endurskoðunarfyrirtækið Endurskoðun & Ráðgjöf ehf. til að sjá um ársreikninga Kjörhaga. Eigandi Endurskoðunar og Ráðgjafar ehf., Eymundur Sveinn Einarsson, er aðalendurskoðandi Kjörhaga.

## 7. Rekstrar- og fjárhagsáætlun

### 7.1 Stofnkostnaður

Fyrirtækið verður sett á laggirnar þann 1. janúar 2010 og þá verður hafist handa við byggingu á fjölbýlishúsunum. Stofnkostnaður fyrirtækisins verður eins og hér segir:

#### Tafla 1. Stofnkostnaður

Stofnun einkahlutafélags	100.000 kr.
Gerð viðskiptaáætlunar	200.000 kr.
Stofnkostnaður alls	300.000 kr.

## 7.2 Kostnaðaráætlun

Í þessari töflu er gert ráð fyrir því að byggingavísitalan haldist stöðug í 575 stigum.

**Tafla 2. Kostnaðaráætlun**

Kostnaðaráætlun Einivellir 3		01.05.09				grunnur VSK endurgr.
Númer	Verkþáttur	Eining	Magn	Ein.verð	Heildarverð	
<b>0. Undirbúningur</b>						
0.1	Lóðargjöld		60	2,000,000	120,000,000	
0.2	Hönnunnavinna	Heild			15,000,000	
0.3	Hita, rafmagns, síma og önnur inntök	Heild			7,500,000	
0.4	Aðstöðusköpun	Heild			3,000,000	
0.5	Undirbúningsvinna	mán	6	1,000,000	6,000,000	
		<b>Undirbúningur samtals</b>			<b>151,500,000</b>	0
<b>1. Jarðvinna</b>						
1.1.	Uppúrtekt lóðar, fleygun	rm	7,500	2,500	18,750,000	
1.2.	Fylling undir sökkul	rm	1,800	2,000	3,600,000	
1.3.	Fylling og þjöppun í grunn	rm	1,200	2,000	2,400,000	
1.4.	Einangrun og söndun undir plötu	fm	1,500	1,100	1,650,000	
1.5.	Gröftur og fylling f.lögnum innan gr.	m	300	2,400	720,000	
1.6.	100 mm PVC innan grunns	m	300	7,000	2,100,000	
1.7.	Fylling í lóð grús	rm	6,000	1,600	9,600,000	
		<b>Jarðvinna samtals</b>			<b>38,820,000</b>	6,000,000
<b>2. Burðarvirki-mót</b>						
2.1.	Sökkklar undir kjallara	fm	2,400	6,500	15,600,000	
2.2.	Veggir kjallari	fm	5,700	5,500	31,350,000	
2.3.	Plata yfir kjallara	fm	2,400	5,200	12,480,000	
2.4.	Veggir 1. hæð	fm	4,290	5,500	23,595,000	
2.5.	Plata yfir 1. hæð	fm	1,650	5,200	8,580,000	
2.6.	Veggir 2. hæð	fm	4,485	5,500	24,667,500	
2.7.	Plata yfir 2. hæð	fm	1,560	5,200	8,112,000	
2.8.	Veggir 3. hæð	fm	4,485	5,500	24,667,500	
2.9.	Plata yfir 3. hæð	fm	1,560	5,200	8,112,000	
2.10.	Veggir 4. hæð	fm	4,485	5,500	24,667,500	
2.11.	Plata yfir 4. hæð	fm	1,500	5,200	7,800,000	
2.12.	Gluggar og ísetning glugga	heild			18,000,000	
		<b>Burðarvirki-mót samtals</b>			<b>207,631,500</b>	120,000,000
<b>2. Burðarvirki-steypastál</b>						
2.13.	Undirstöður kjallara	kg	6,000	220	1,320,000	
2.14.	Jarðplata kjallara	kg	27,000	220	5,940,000	
2.15.	Veggir kjallara	kg	54,000	220	11,880,000	
2.16.	Plata yfir kjallara	kg	54,000	220	11,880,000	
2.17.	Veggir 1.hæð	kg	36,600	220	8,052,000	
2.18.	Plata yfir 1.hæð	kg	16,500	220	3,630,000	
2.19.	Veggir 2.hæð	kg	38,100	220	8,382,000	
2.20.	Plata yfir 2.hæð	kg	15,600	220	3,432,000	
2.21.	Veggir 3.hæð	kg	38,100	220	8,382,000	
2.22.	Plata yfir 3.hæð	kg	15,600	220	3,432,000	
2.23.	Veggir 4.hæð	kg	38,100	220	8,382,000	
2.24.	Plata yfir 4.hæð	kg	15,000	220	3,300,000	
		<b>Burðarvirki-steypastál samtals</b>			<b>78,012,000</b>	18,000,000
<b>2. Burðarvirki-steypa</b>						
2.25.	Undirstöður kjallara	rm	180	18,000	3,240,000	

2.26.	Jarðplata kjallara	rm	540	18,000	9,720,000	
2.27.	Veggir kjallara	rm	540	18,000	9,720,000	
2.28.	Plata yfir kjallara	rm	360	18,000	6,480,000	
2.29.	Veggir 1.hæð	rm	318	18,000	5,724,000	
2.30.	Plata yfir 1.hæð	rm	360	18,000	6,480,000	
2.31.	Veggir 2.hæð	rm	330	18,000	5,940,000	
2.34.	Plata yfir 2.hæð	rm	345	18,000	6,210,000	
2.35.	Veggir 3.hæð	rm	330	18,000	5,940,000	
2.36.	Plata yfir 3.hæð	rm	345	18,000	6,210,000	
2.37.	Veggir 4.hæð	rm	330	18,000	5,940,000	
2.38.	Plata yfir 4.hæð	rm	330	18,000	5,940,000	
	<b>Burðarvirki-steypa samtals</b>				<b>77,544,000</b>	15,000,000

### 3. Þakvirki

3.1.	Þakpappi	fm	1,470	4,000	5,880,000	
3.2.	Asfalt grunnur	fm	1,470	200	294,000	
3.3.	Einangrun	fm	1,470	3,500	5,145,000	
3.4.	Niðurfall	stk	3	100,000	300,000	
3.5.	Drendúkur	fm	1,470	450	661,500	
3.6.	Hellur	Heild			450,000	
3.7.	Sjávarmöl	Heild			450,000	
3.8.	Ýmislegt	Heild			450,000	
3.9.	Vinna	Heild			5,550,000	
	<b>Þakvirki samtals</b>				<b>19,180,500</b>	5,550,000

### 4. Annað vegna uppsteypu

4.1.	Drenlagnir	m	600	4,000	2,400,000	
	<b>Annað vegna uppsteypu samtals</b>				<b>2,400,000</b>	1,200,000

### 5. Frágangur úti

5.1.	Opnanleg fög, gler og glerjun	heild			16,500,000	
5.2.	Útidyrhurðir	stk	78	125,000	9,750,000	
5.3.	Svalahurðir	stk	60	115,000	6,900,000	
5.4.	Kvarspússning	fm	4,200	6,000	25,200,000	
5.5.	Svalahandrið	m	330	8,000	2,640,000	
5.6.	Lokun inngangssvala	fm	456	10,000	4,560,000	
5.7.	Frágangur svala og inng.svalagólfa	fm	960	3,500	3,360,000	
5.8.	Skjólveggir 1. hæðar	fm	540	6,000	3,240,000	
5.9.	Þakrennuniðurföll	m	300	7,000	2,100,000	
5.10.	Vinnupallar	Heild			6,000,000	
	<b>Frágangur úti samtals</b>				<b>80,250,000</b>	37,500,000

### 6. Lagnir

6.1.	Hitalagnir	Heild			42,000,000	
6.2.	Vatnslagnir	Heild			18,000,000	
6.3.	Skolplagnir	Heild			15,000,000	
6.4.	Raflagnir, síma og tölvulagnir	Heild			51,000,000	
6.5.	Loftræsting	Heild			9,000,000	
	<b>Lagnir samtals</b>				<b>135,000,000</b>	72,000,000

### 7. Frágangur inni

7.1.	Flotun gólfa	fm	6,600	1,000	6,600,000	
7.2.	Einangrun og múrhúðun útveggja	fm	3,450	6,000	20,700,000	
7.3.	Slípun og sandspörslun veggja	fm	6,600	1,400	9,240,000	
7.4.	Slípun og sandspörslun lofta	fm	5,340	1,400	7,476,000	
7.5.	Léttir veggir, gips	fm	2,385	10,000	23,850,000	
7.6.	Málun lofta	fm	5,055	1,400	7,077,000	
7.7.	Málun veggja	fm	12,750	1,400	17,850,000	
7.8.	Flísalagnir veggir	fm	1,050	8,000	8,400,000	
7.9.	Flísalagnir gólf	fm	720	8,000	5,760,000	
7.10.	Plastparket	fm	3,450	4,500	15,525,000	

7.11.	Ljós	Heild			4,500,000	
7.12.	Lyfta	Heild			20,160,000	
7.13.	Stigi, fullfrágenginn	Heild			10,500,000	
		<b>Frágangur inni samtals</b>			<b>157,638,000</b>	89,400,000
	<b>8. Innréttingar</b>					
8.1.	Eldhúsinnréttingar	stk	60	440,000	26,400,000	
8.2.	Eldhústæki (eldv. uppbv. háfur, íssk, örb)	stk	60	420,000	25,200,000	
8.3.	Innihurðir	stk	330	40,000	13,200,000	
8.4.	Baðinnréttingar	stk	60	110,000	6,600,000	
8.5.	Baðtæki (vask, baðk m/st, upph. wc)	stk	60	250,000	15,000,000	
8.6.	Þottahústæki (þvottav, þurrkari)	stk	60	180,000	10,800,000	
8.7.	Skápar í forstofu	stk	60	45,000	2,700,000	
8.8.	Skápar í svefnherbergi	stk	84	130,000	10,920,000	
8.9.	Skápar í geymslu og þvottaherb.	stk	60	40,000	2,400,000	
8.10.	Gluggatjöld	stk	60	50,000	3,000,000	
		<b>Innréttingar samtals</b>			<b>116,220,000</b>	34,500,000
	<b>9. Frágangur kjallara og bílkjallara</b>					
9.1.	Pokapússun veggja og lofta	fm	3,900	1,500	5,850,000	
9.2.	Málun	fm	3,900	1,300	5,070,000	
9.3.	Milliveggir	fm	900	8,000	7,200,000	
9.4.	Innihurðir	stk	69	22,000	1,518,000	
9.5.	Hurðir bílkjallara	Heild			6,000,000	
9.6.	Frágangur gólfa bílkjallara	Heild			3,000,000	
		<b>Frág kjallara og bílkj. samtals</b>			<b>28,638,000</b>	3,900,000
	<b>10. Lóðafrágangur</b>					
10.1.	Fínjöfnun bílatæða og lóðar	fm	1,800	1,500	2,700,000	
10.2.	Malbikun	fm	1,050	5,000	5,250,000	
10.3.	Hellulögn	fm	240	6,000	1,440,000	
10.4.	Tyrfling lóðar og annar yfirb. frág.	fm	540	3,000	1,620,000	
10.5.	Tré, runnar og blóm	lm	540	3,000	1,620,000	
10.6.	Girðing	m	540	4,480	2,419,200	
10.7.	Tæki á leiksvæði	Heild			2,520,000	
10.8.	Sorpgeymsla	Heild			4,500,000	
		<b>Lóðafrágangur samtals</b>			<b>22,069,200</b>	9,000,000
	<b>11. Ýmislegt</b>					
11.1.	Ófyrirséð				45,000,000	
		<b>Ýmislegt samtals</b>			<b>45,000,000</b>	
	<b>HEILDARKOSTNAÐUR án tillits til endurgr.VSK</b>				1,159,903,200	<b>412,050,000</b>
	<b>Endurgreiddur VSK vegna vinnu</b>				82,410,000	
	<b>HEILDARKOSTNAÐUR án vaxtakostnaðar</b>				1,077,493,200	
	<b>VAXTAKOSTNAÐUR</b>					
	100% lán fyrir lóðum				12,800,000	
	80% framkvæmdalán				57,326,837	
	<b>SAMTALS VAXTAKOSTNAÐUR</b>				70,126,837	
	Kostnaður v/lántöku hjá Íbúðalánasjóði				24,672,906	
	<b>HEILDARKOSTNAÐUR MEÐ VÖXTUM</b>				1,172,292,943	

### 7.3 Rekstraráætlun

Þessi rekstraráætlun sýnir áætlaðar tekjur, gjöld og hagnað fyrir árin 2010 – 2012. Hægt er að finna nákvæmari útlitun á leigutekjum í viðaukanum undir nafninu leigutekjur – útreikningar. Einnig er að finna í viðaukanum útreikninga á vaxtagjöldum fyrirtækisins, undir nafninu íbúðalánsjóðslán – útreikningar.

Tafla 3. Rekstrarreikningur

#### **Rekstrarreikningur**

	2010	2011	2012
<b><u>Rekstrartekjur:</u></b>			
Leigutekjur	0	61,920,000	92,880,000
Rekstrartekjur	0	61,920,000	92,880,000
<b><u>Rekstrargjöld:</u></b>			
Þjónustusamningur við Heimahaga ehf.	0	4,800,000	7,200,000
Fasteinagjöld	0	6,840,000	6,840,000
Annar rekstrarkostnaður	300,000	2,000,000	2,000,000
Rekstrargjöld	300,000	13,640,000	16,040,000
<b>Afkoma án afskrifta og fjármagnsliða:</b>	<b>-300,000</b>	<b>48,280,000</b>	<b>76,840,000</b>
Fyrningar		-7,915,286	-11,872,929
<b>Afkoma án fjármagnsliða</b>	<b>-300,000</b>	<b>40,364,714</b>	<b>64,967,071</b>
<b><u>Fjármagnstekjur og (gjöld):</u></b>			
Vaxtagjöld og verðbætur	0	-34,070,796	55,196,796
Vaxtatekjur	0	0	0
Fjármagnsgjöld	0	-34,070,796	55,196,796
<b>Hagnaður(tap) fyrir skatta</b>	<b>-300,000</b>	<b>6,293,918</b>	<b>9,770,275</b>
Tekjuskattur	0	-1,132,905	-1,758,649
<b>AFKOMA ÁRSINS</b>	<b>-300,000</b>	<b>5,161,013</b>	<b>8,011,625</b>



## 7.4 Áætlaður efnahagur

Þessi tafla sýnir áætlaðan efnahagsreikning fyrirtækisins fyrir árin 2010 – 2012. Nánari útreikninga á íbúðalánasjóðslánu, afborgunum á því og vaxtagreiðslum má finna í viðaukanum.

Tafla 4. Efnahagsreikningur

<b>Efnahagsreikningur</b>		<b>31. des 2010</b>	<b>31. des 2011</b>	<b>31. des 2012</b>
<b><u>Eignir:</u></b>				
<b><u>Fastafjármunir:</u></b>				
Fasteign		0	1,164,377,657	1,152,504,727
	Fastafjármunir	0	1,164,377,657	1,152,504,727
<b><u>Veltufjármunir:</u></b>				
Byggingakostnaður		871,965,028	0	0
Handbært fé		139,025,842	15,963,316	36,784,667
	Veltufjármunir	1,010,990,870	15,963,316	36,784,667
	<b>Eignir samtals</b>	<b>1,010,990,870</b>	<b>1,180,340,973</b>	<b>1,189,289,394</b>
<b>Skuldir og eigið fé:</b>				
<b><u>Eigið fé:</u></b>				
Hlutfé		139,325,842	139,025,842	144,186,855
Óráðstafað eigið fé		-300,000	5,161,013	11,495,369
	<b>Eigið fé alls</b>	<b>139,025,842</b>	<b>144,186,855</b>	<b>155,682,223</b>
<b><u>Langtímaskuldir:</u></b>				
Íbúðalánasjóður		0	1,026,846,789	1,022,703,537
	Langtímaskuldir	0	1,026,846,789	1,022,703,537
<b><u>Skammtímaskuldir:</u></b>				
Byggingalán		871,965,028	0	0
Næsta árs afborgun		0	3,925,956	4,143,252
Ógreiddur tekjuskattur		0	1,132,905	2,523,374
Áfallnir vextir		0	4,248,468	4,237,008
	Skammtímaskuldir	871,965,028	9,307,329	10,903,634
	<b>Skuldir alls</b>	<b>871,965,028</b>	<b>1,036,154,118</b>	<b>1,033,607,171</b>
	<b>Skuldir og eigið fé samtals</b>	<b>1,010,990,870</b>	<b>1,180,340,973</b>	<b>1,189,289,394</b>

## 7.5 Sjóðsstreymisáætlun

Hérna er birt áætlað sjóðstreymi ársins 2011. Handbært fé minnkar umtalsvert árið 2011, ástæðan fyrir því er útborgun vegna íbúðalánasjóðslánsins en eykst síðan strax aftur árið á eftir og, ef allt gengur eins og áætlað er, heldur áfram að gera það um ókomin ár.

Tafla 5. Sjóðstreymi

### Yfirlit um sjóðstreymi

2011

#### **Rekstrarhreyfingar**

Hagnaður ársins

5,161,013

*Rekstrarliðir sem ekki hreyfa handbært fé:*

Fyrningar

7,915,286

Veltufé frá rekstri

7,915,286

*Breyting rekstrartengdra eigna og skulda:*

Byggingakostnaður

871,965,028

Breyting á ógreiddum vöxtum

4,248,468

Breyting á ógreiddum sköttum

1,132,905

Handbært fé til rekstrar

885,261,687

#### **Fjárfestingarhreyfingar**

Fasteign

-1,164,377,657

Fjárfestingahreyfingar

-1,164,377,657

#### **Fjármögnunarhreyfingar**

Byggingalán

-871,965,028

Íbúðalánasjóður

1,026,846,789

Næsta árs afborgun

3,925,956

Fjármögnunarhreyfingar

158,807,717

Breyting á handbæru fé

-120,308,252

Handbært fé í årsbyrjun

139,025,842

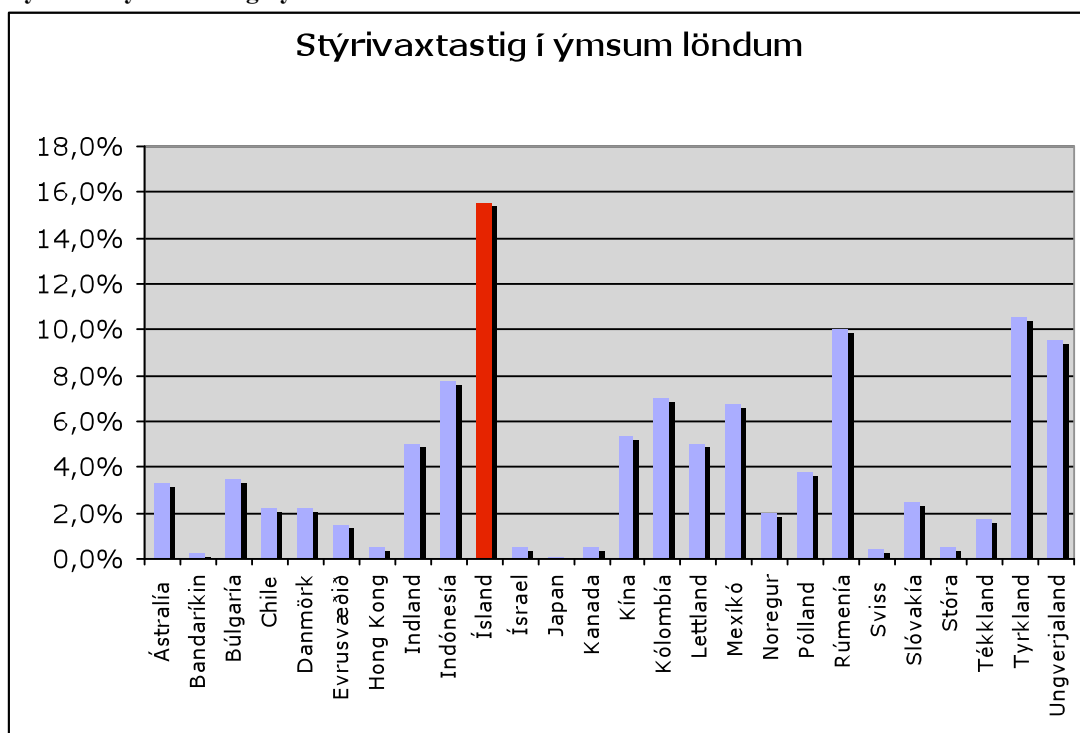
Handbært fé í árslok

15,963,316

## 8. Fjármögnun

Eins og sakir standa er mjög erfitt að fá fjármagn hjá lánsfjáreigendum. Eftir hrun bankanna hefur nánast öllum framkvæmdum verið slegið á frest og óvíst er hvenær skrið kemst aftur á framkvæmdir. Stýrivextir á Íslandi eru með þeim hæstu í heiminum og engin EES þjóð er með jafnháa vexti og Ísland. Stýrivaxtastigið á Íslandi er nú 15,5%. (Viðskiptablaðið, 2009, 31. mars)

Mynd 3. Stýrivaxtastig í ýmsum löndum



Stýrivextir hafa þó lækkað þó nokkuð frá því í byrjun árs, úr 18% í 15,5% í apríl. Og nú í byrjun maí voru þeir lækkaðir um 2,5% og eru nú 13% (Seðlabanki Íslands, 2009) Verðbólga hefur lækkað töluvert frá því upphafi árs. Verðbólgan í janúar mældist 18,6% en var komin niður í 11,9 % í lok apríl. Seðlabanki Íslands notast við svokallað verðbólguþröskulmörk en í því felst að stýrivextir eru notaðir til að reyna að stjórna verðbólgunni. Nú þegar verðbólgan fer ört lakkandi, vegna lítillar sem engrar eftirspurnar á Íslandi, þá lækka stýrivextir og ættu að gera það hratt á komandi mánuðum þar sem spá margra greiningarfyrirtækja er sú að verðbólgan verði komin undir verðbólguþröskulmörk Seðlabankans, sem er 2,5%, fyrir lok árs. (visir.is, 2009, 30. apríl)

Gunnar Árnason, yfirmaður áhættustýringar og útláneftirlits hjá Byr Sparisjóði, telur líklegt að stýrivextir verði komnir niður í 5% í árslok. Hann segir enn fremur að nánast ómögulegt sé að fá lán í erlendri lágvaxtamýnt, og telur ólíklegt að það muni breytast á næstu misserum. Byr og aðrir bankar eiga þó nokkuð magn lánsfjár í íslenskum krónum. Ekki séu þó veitt lán nema að vel ígrunduðu máli, og þarf að sýna fram á það að verkefnið sé líklegt til að ganga upp. (Gunnar Árnason, 7. maí 2009)

Bankastjórar ríkisbankanna tóku það einnig fram í Kastljósi, þann 6. maí 2009 að þeir sætu á lánsfjármagni en eftirspurnin eftir því væri nánast engin. (Kastljós, 2009, 6. maí) Þær forsendur sem eru notaðar við gerð kostnaðaráætlunar eru að stýrivextir verði komnir niður í 5% og að byggingavísitala haldist stöðug á byggingatímanum og verði í kringum 475 stig, en hún var 474,2 stig í maí 2009. Byggingalánið verður tekið hjá Byr Sparisjóði. Heildarupphæð lánsins án vaxtakostnaðar er 1.102.166.106 kr. Vaxtamunur milli stýrivaxta og banka er oftast á milli 2-3% og því er talið að vaxtastigið á láninu verði 8%. Heildarkostnaður með vaxtagjöldum er því 1.172.292.943 kr.

Þegar fjölbýlishúsin eru tilbúin er byggingarlánið borgað upp. Það er gert með láni frá íbúðalánasjóði og eigin fé fyrirtækisins. Lánið frá íbúðalánasjóði er að upphæð 1.032.967.101 kr. og eigið fé sem er borgað í þetta verkefni er 139.325.842 kr. sem er tæplega 12% af heildarkostnaði við byggingu húsanna. Vextir af íbúðasjóðslánum eru 5,4%. Lánið er verðtryggt og fylgir neysluverðsvísitölu en engar ráðstafanir eru gerðar vegna þess. Ástæðan fyrir því er sú að leiguverð fylgir einnig neysluverðsvísitölu og það kemur því út á eitt. (Sjá nánar í viðauka, íbúðalánasjóðslán)

## 9. Áhættu og næmnigreining

Eins og staðan er í dag er erfitt að spá fyrir um hvernig lánskjör og lánamöguleikar verða. Einnig er mjög erfitt að spá fyrir um eftirspurn, ef hún er lítil þá þarf að lækka leiguverð til að fá leigjendur. Það er mikilvægt að taka tillit til þessa og því verða gerðar, auk venjulegu kostnaðar- og rekstraráætlunarinnar, svokallaðar bjartsýnis- og svartsýnisáætlanir. Mjög gagnlegt er að gera þetta til að sjá hvernig reksturinn er eftir því hverjar aðstæður á markaðnum eru. Helstu niðurstöður verða sýndar hér en nákvæmari útlistun á áætlununum er að finna í viðaukanum.

### 9.1 Bjartsýnisáætlun

Ef vextir halda áfram að lækka gera bjartsýnustu sérfræðingar ráð fyrir því að stýrivextir verði komnir niður í 2,5% í lok árs.(visir.is, 2009, 30. apríl) Þetta gerir það að verkum að útlánsvextir bankanna verða væntanlega um 5%. Einnig má gera ráð fyrir því að ef vextir lækka mikið muni framboð á leiguíbúðum minnka, fleiri muni treysta sér til að kaupa íbúð. Ef eftirspurn helst nokkurn veginn eins og hún er þá er líklegt að leiguverð hækki aðeins.

Ef vaxtastig verður 2,5% í byrjun árs 2010 og vextir hjá viðskiptabönkum verða um það bil 5% og haldast stöðugir eftir það mun byggingakostnaður lækka töluvert miðað við þá kostnaðaráætlun sem notast er við og er raunsæ. Hann mun lækka um 26.297.564 kr. og heildarvaxtakostnaður verður því 43.829.273 kr. Þetta gerir það að verkum að aukning verður á handbæru fé þar sem talan sem fyrirtækið þarf að borga vegna lánsins hjá Íbúðalánasjóði lækkar um þessar ríflegu 26 miljónir króna.

Eftirspurn eftir leiguíbúðum gæti einnig aukist og það getur leitt til þess að leigan hækki lítilega. Ef leigan á tveggja herbergja íbúðum hækkar úr 105.000 kr. í 120.000 kr. og leigan á þriggja herbergja hækkar úr 125.000 kr. í 150.000 kr. munu tekjur aukast um 3.840.000 kr. 2011 og 5.760.000 seinna árið. Af þessu leiðir að hagnaður ársins 2011 verður 8.309.813 kr. og hagnaður ársins 2012 verður 16.218.569 kr.

Það sést vel á þessari næmnigreiningu að ef vextir lækka mikið og nokkuð hratt á næstkomandi mánuðum mun rekstrarumhverfi fyrirtækisins verða mun þægilegra og þá er ekkert því til fyrirstöðu að Kjörhögum vegni vel.

## **9.2 Svartsýnisáætlun**

Helstu áhættu- og óvissuþættirnir í þessum rekstri er vaxtastigið og leiguverð. Ef vaxtastig helst hátt, sem er þó frekar ólíklegt á þessari stundu verður erfitt að láta reksturinn standa undir sér, sérstaklega ef að leiguverð heldur áfram að lækka. Einnig getur komið til þess að það takist ekki að leigja út allar íbúðirnar ef að framboð leiguíbúða heldur áfram að aukast. Þá gætu einhverjar íbúðir staðið auðar í einhvern tíma og þá missir fyrirtækið af tekjum.

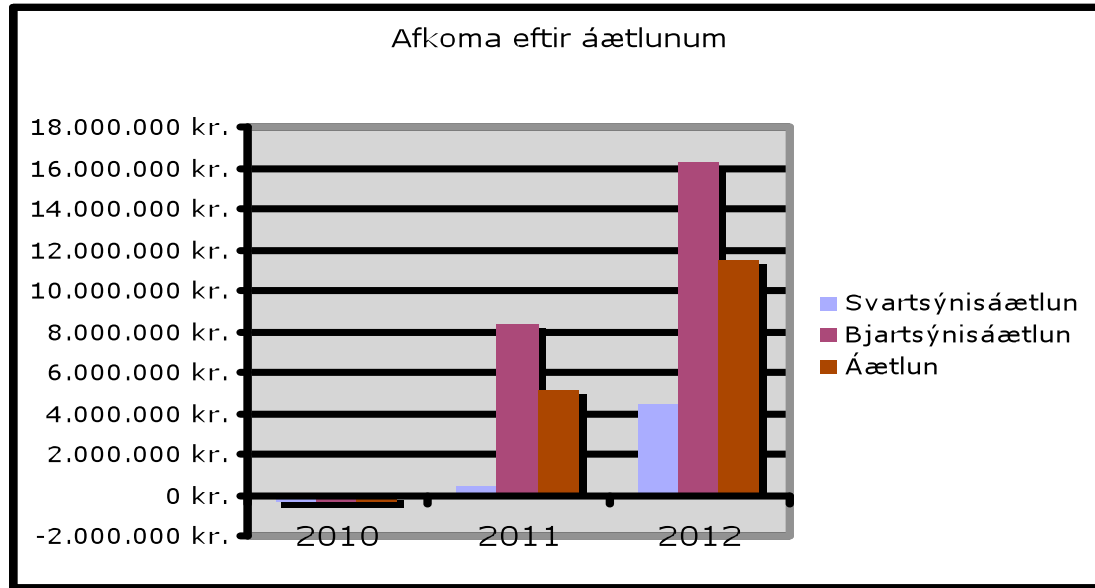
Ef vaxtastig heldur ekki áfram að lækka og stýrivextir verða í kringum 13%, þá munu bankarnir bjóða upp á lán þar sem vaxtakjörin væru um það bil 15%. Einnig er gert ráð fyrir í svartsýnisáætluninni að sex íbúðir af þessum sextíu verði ekki í leigu allt árið, þrjár tveggja herbergja og þrjár þriggja herbergja. Vextir af íbúðalánasjóðslánu haldast þó óbreyttir í 5,4 prósentustigum.

Miðað við þessar forsendur lækka tekjur Kjörhaga fyrsta árið niður í 56.160.000 kr. og annað árið niður í 94.240.000 kr. Þetta gerir það að verkum að hagnaður ársins 2011 verður 437.812 kr. og hagnaður ársins 2012 verður 4.410.569 kr.

Vaxtastigið kemur inn í reikningsdæmið þegar byggingakostnaður er reiknaður. Ef vaxtakjörin hjá viðskiptabankanum verða 15% mun vaxtakostnaður hækka um 52.595.128 kr. og heildarvaxtakostnaður því verða 122.721.965 kr. Lánið frá Íbúðalánasjóði er 80% lán og er hlutféð sem borgað var inn í fyrirtækið nákvæmlega mismunurinn milli byggingarlánsins og lánsfjármagnsins sem Íbúðalánasjóður lætur af hendi. Því þyrfti að auka við hlutfé til að geta staðið við skuldbindingar.

Eins og sést hér að ofan mun það hafa mikil áhrif á reksturinn ef að vaxtastig lækkar ekki eins og gert er ráð fyrir. Þó má einnig sjá að svo lengi sem fyrirtækinu tekst að fá hluthafa og hlutafé inn í fyrirtækið þá er mögulegt að reka fyrirtækið með hagnaði þrátt fyrir gífurlega hátt vaxtastig og offramboð á leiguíbúðum.

Mynd 4. Afkoma eftir áætlunum



## Niðurstaða

Eins og hefur komið fram er mikil óvissa í íslensku efnahagslífi um þessar mundir. Þó er ólíklegt að hlutirnir muni versna og ef vextir og verðbólga halda áfram að lækka mun rekstrarumhverfi fyrirtækja batna til mikilla muna.

Kjörhagar eru engin undantekning á þessu, það sést vel á þeim kostnaðaráætlunum sem gerðar hafa verið hversu mikil áhrif vaxtastigið hefur á reksturinn. Aðalkostnaðaráætlunin, sem þessi viðskiptaáætlun sýnir, er sú áætlun sem er hvað mest í takt við það sem er að gerast og sérfræðingar spái að muni gerast í efnahagslífinu á komandi árum. Ef hún gengur nokkurn veginn eftir er nokkuð ljóst að þetta verkefni sem Kjörhagar ehf. hefur hug á að ráðast í er arðvænlegt og á að geta skilað hagnaði til hluthafa. Einnig sást á svartsýnisáætluninni sem talað var um hér að ofan að það er mögulegt að reka fyrirtækið þrátt fyrir hátt vaxtastig og offramboð á íbúðum sem getur leitt til þess að nokkrar íbúðir standi auðar í einhvern tíma.

Hagnaður á árunum 2011(5.161.013) og 2012(8.011.625) er þó nokkur og ef að ástandið í efnahagsmálum versnar ekki og smá stöðugleiki næst þá er fátt því til fyrirstöðu að fyrirtækið vaxi og dafni á heilbrigðan og arðvænlegan hátt. Fjárstreymi í fyrirtækinu er gott, tekjurnar koma inn mánaðarlega og því hafa Kjörhagar nægjanlega mikið fé milli handanna til að bregðast við óvæntum atburðum sem geta komið.

Mikilvægt er að hugsa út samfélagslega þáttinn þegar ákveðið er að fara í þessa fjárfestingu. Þetta mun hjálpa þeim fyrirtækjum sem sjá um byggingu húsanna í sínum rekstri og jafnvel skapa ný störf. Það er mikilvægt að þó að aðstæður séu erfiðar á íslenskum markaði á þessum tímum að það skriði ekki allir inn í skelina og bíði eftir því að maðurinn í næsta húsi geri eitthvað. Nei, það er hægt að gera eitthvað í því sjálfur.

Kjörhöfum er stjórnað af fólki með áralanga reynslu í þessum geira atvinnulífsins og það sér mikil tækifæri nú þegar fólk er í auknum mæli að átta sig á því að það er engin skömm að búa í leiguhúsnæði. Þvert á móti, það er mun sniðugara



en að kaupa sér fasteign á miklum lánum, þar sem það endar á því að skulda meira en það á í fasteigninni.

Niðurstaða þessa verkefnis er einfaldlega sú að, ef vaxtastig lækkar í samræmi við það sem talið er líklegt og eftirspurn eftir leiguíbúðum helst stöðugt, er ekkert því til fyrirstöðu að þetta verkefni muni heppnast og skila hluthöfum arði. Mikilvægt er að fylgjast með þróun vaxta og leigumarkaðar og, ef gefnar forsendur standast, ráðast í byggingu húsanna í byrjun árs 2010.

## Heimildaskrá

26003 Hafnirfyrirðingar (2009, 22. apríl). *Fjarðarpósturinn*, bls. 3

Árni Magnússon (2003). *Byggingarframkvæmdir á Austurlandi*. Skoðað 29. apríl 2009 á vef Félags- og Tryggingamálaráðuneytisins:  
<http://www.felagsmalaraduneyti.is/radherra/raedur-og-greinarAM/nr/291>

Búseti (2008). *Búseti hsf. kaupir leigufélagið Áttaha ehf með 66 íbúðum*. Skoðað 3. maí 2009 á  
[http://buseti.is/news/buseti\\_hsf\\_kaupir\\_leigufelagid\\_atthagar\\_ehf\\_med\\_66\\_ibudum/](http://buseti.is/news/buseti_hsf_kaupir_leigufelagid_atthagar_ehf_med_66_ibudum/)

Búseti (á.á.). Skoðað 3. maí á  
<http://www.buseti.is>

Fasteignamat Ríkisins (2009). *Velta á markaði*. Skoðað 8. maí 2009 á  
<http://www.fmr.is/lisalib/getfile.aspx?itemid=4065>

Hagstofa Íslands (2009). *Mannfjöldi eftir sveitarfélagi, kyni og aldri 1. janúar 1998 – 2009*. Skoðað 30. apríl 2009 á  
<http://www.hagstofa.is/?PageID=624&src=/temp/Dialog/varval.asp?ma=MAN02001%26ti=Mannfj%F6ldi+eftir+sveitarf%E9lagi%2C+kyni+og+aldri+1%2E+jan%FAar+1998%2D2009+++%26path=../Database/mannfjoldi/sveitarfelog/%26lang=3%26units=Fj%F6ldi>

Heimkynni (á.á.). Skoðað 3. maí 2009 á <http://www.heimkynni.is>

Johannessen (á.á.). *Leiemarkedet – kjenntegn og prisdannelse*. Skoðað 30. apríl 2009 á vef Statistisk Sentralbyrå: <http://www.ssb.no/vis/magasinet/analyse/art-2004-02-23-02.html>

Johansen (2008). *Unge uten bolig er svært utsatt*. Skoðað 30. apríl 2009 á vef Ivars Johansen: <http://www.ivarjohansen.no/temaer/sosialpolitikk/258-unge-uten-bolig-er-svaert-utsatt.html>

Leiguliðar (á.á.). Skoðað 3. maí 2009 á <http://www.leigulidar.is>

Morgunblaðið (2009). *Námsmannaíbúðir leigðar á almennum markaði*. Skoðað 4. maí 2009 á  
[http://www.mbl.is/mm/frettir/innlent/2009/04/20/namsmannaibudir\\_leigdar\\_a\\_almennum\\_markadi](http://www.mbl.is/mm/frettir/innlent/2009/04/20/namsmannaibudir_leigdar_a_almennum_markadi)

Rósmundur Guðnason (2005). *Útreikningur á húsnæði í vísitölu neysluverðs*. Skoðað 30. apríl 2009 á vef Hagstofu Íslands:  
[www.hagstofa.is/lisalib/getfile.aspx?itemid=853](http://www.hagstofa.is/lisalib/getfile.aspx?itemid=853)

Rúv (2008). *Stóraukið framboð á leiguhúsnæði*. Skoðað 3. maí 2009 á  
<http://ruv.is/heim/frettir/frett/store64/item236519/>

Seðlabanki Íslands (2009). *Aðgerðir Seðlabanka Íslands*. Skoðað 10. maí 2009 á <http://www.seðlabanki.is/?PageID=72>

Skyggni (á.á.). *Gerð viðskiptaáætlana*. Skoðað 28. apríl 2009 á <http://www.skyggni.is/gerd.html>

Viðskiptablaðið (2009). *Hæstu stýrivextir í heimi*. Skoðað 4. maí 2009 á <http://www.vb.is/frett/1/53987/>

Vísir.is (19. mars 2009). *MIH: 444 óseldar íbúðir í Hafnarfirði*. Skoðað 4. maí 2009 á <http://www.visir.is/article/20090319/FRETTIR01/826882551/1114>

Vísir.is (30. apríl 2009). *Verðbólga ekki lægri í ár*. Skoðað 5. maí 2009 á <http://www.visir.is/article/20090430/VIDSKIPTI06/29954744/-1>

## Viðaukar

### Íbúðalánasjóðslán

#### Íbúðalánasjóðslán

Einivellir 3

		10/1/08	1.5.2009	1.5.2009	80% 1.5.2009
Fjöldi herbergja	m <sup>2</sup>	viðm.verð	viðm.verð	80% lán	lán pr.ferm
2 herb.	70	16,357,000	17,325,194	13,860,155	198,002
3 herb.	90	19,409,000	20,557,846	16,446,277	182,736

Vísitala viðmiðunarverðs

(bygg.vísitala)

447.7

Vísitala 1.10.2008

447.7

Vísitala 1.5.2009

474.2

Einivellir

3

\*

	Lánshlutfall	fjöldi	lán pr.íbúð	lán skv.reglug.	viðbót 9%	Heildarlán
2ja herbergja	80%	36	13,860,155	498,965,590		
3ja herbergja	80%	24	16,446,277	394,710,649		
Bílskúr	60%	36	1,500,000	54,000,000		
				<b>947,676,240</b>	<b>85,290,862</b>	<b>1,032,967,101</b>

\*Viðbót vegna fjármagnskostnaðar (6%)  
og umsjónar með verkinu (3%)

Eigið fé 139,325,842

Heildardæmi 1,172,292,943

## Íbúðalánasjóður – afborganir og vaxtagjöld

### Tveggja herbergja íbúðir, enginn bílakjallari

Nr.	Gjalddagi	Eftirstöðvar	Afborgun	Vextir gr. nú	Kostn.	Greiðsla alls
1	1.6.2011	13,860,155	4,523.000	62,371.000	75	66,969
2	1.7.2011	13,855,632	4,544.000	62,350.000	75	66,969
3	1.8.2011	13,851,088	4,564.000	62,330.000	75	66,969
4	1.9.2011	13,846,524	4,585.000	62,309.000	75	66,969
5	1.10.2011	13,841,939	4,605.000	62,289.000	75	66,969
6	1.11.2011	13,837,334	4,626.000	62,268.000	75	66,969
7	1.12.2011	13,832,708	4,647.000	62,247.000	75	66,969
8	1.1.2012	13,828,061	4,668.000	62,226.000	75	66,969
9	1.2.2012	13,823,393	4,689.000	62,205.000	75	66,969
10	1.3.2012	13,818,704	4,710.000	62,184.000	75	66,969
11	1.4.2012	13,813,994	4,731.000	62,163.000	75	66,969
12	1.5.2012	13,809,263	4,752.000	62,142.000	75	66,969
13	1.6.2012	13,804,511	4,774.000	62,120.000	75	66,969
14	1.7.2012	13,799,737	4,795.000	62,099.000	75	66,969
15	1.8.2012	13,794,942	4,817.000	62,077.000	75	66,969
16	1.9.2012	13,790,125	4,838.000	62,056.000	75	66,969
17	1.10.2012	13,785,287	4,860.000	62,034.000	75	66,969
18	1.11.2012	13,780,427	4,882.000	62,012.000	75	66,969
19	1.12.2012	13,775,545	4,904.000	61,990.000	75	66,969
20	1.1.2013	13,770,641	4,926.000	61,968.000	75	66,969
			94,440	1,243,440	1,500	1,339,380

### Tveggja herbergja íbúðir, bílakjallari

Nr.	Gjalddagi	Eftirstöðvar	Afborgun	Vextir gr. nú	Kostn.	Greiðsla alls
1	1.6.2011	15,360,155	5,012	69,121	75	74,208
2	1.7.2011	15,355,143	5,035	69,098	75	74,208
3	1.8.2011	15,350,108	5,058	69,075	75	74,208
4	1.9.2011	15,345,050	5,080	69,053	75	74,208
5	1.10.2011	15,339,970	5,103	69,030	75	74,208
6	1.11.2011	15,334,867	5,126	69,007	75	74,208
7	1.12.2011	15,329,741	5,149	68,984	75	74,208
8	1.1.2012	15,324,592	5,172	68,961	75	74,208
9	1.2.2012	15,319,420	5,196	68,937	75	74,208
10	1.3.2012	15,314,224	5,219	68,914	75	74,208
11	1.4.2012	15,309,005	5,242	68,891	75	74,208
12	1.5.2012	15,303,763	5,266	68,867	75	74,208
13	1.6.2012	15,298,497	5,290	68,843	75	74,208
14	1.7.2012	15,293,207	5,314	68,819	75	74,208
15	1.8.2012	15,287,893	5,337	68,796	75	74,208
16	1.9.2012	15,282,556	5,361	68,772	75	74,208
17	1.10.2012	15,277,195	5,386	68,747	75	74,208
18	1.11.2012	15,271,809	5,410	68,723	75	74,208
19	1.12.2012	15,266,399	5,434	68,699	75	74,208
20	1.1.2013	15,260,965	5,459	68,674	75	74,208
			104,649	1,378,011	1,500	1,484,160

**Þriggja herbergja  
íbúðir, bilakjallari**

Nr.	Gjalddagi	Eftirstöðvar	Afborgun	Vextir gr. nú	Kostn.	Greiðsla alls
1	1.6.2011	17,946,277	5,857	80,758	75	86,690
2	1.7.2011	17,940,420	5,883	80,732	75	86,690
3	1.8.2011	17,934,537	5,910	80,705	75	86,690
4	1.9.2011	17,928,627	5,936	80,679	75	86,690
5	1.10.2011	17,922,691	5,963	80,652	75	86,690
6	1.11.2011	17,916,728	5,990	80,625	75	86,690
7	1.12.2011	17,910,738	6,017	80,598	75	86,690
8	1.1.2012	17,904,721	6,044	80,571	75	86,690
9	1.2.2012	17,898,677	6,071	80,544	75	86,690
10	1.3.2012	17,892,606	6,098	80,517	75	86,690
11	1.4.2012	17,886,508	6,126	80,489	75	86,690
12	1.5.2012	17,880,382	6,153	80,462	75	86,690
13	1.6.2012	17,874,229	6,181	80,434	75	86,690
14	1.7.2012	17,868,048	6,209	80,406	75	86,690
15	1.8.2012	17,861,839	6,237	80,378	75	86,690
16	1.9.2012	17,855,602	6,265	80,350	75	86,690
17	1.10.2012	17,849,337	6,293	80,322	75	86,690
18	1.11.2012	17,843,044	6,321	80,294	75	86,690
19	1.12.2012	17,836,723	6,350	80,265	75	86,690
20	1.1.2013	17,830,373	6,378	80,237	75	86,690
			122,282	1,610,018	1,500	1,733,800

## Leigutekjur og rekstrargjöld

íbúð	húsaleiga	hússjóður	birt stærð	leiga pr.ferm		fasteigna.gj pr.ár	tryggingar pr.ár	lyfta hiti,rafmagn pr. mán	framlegð pr.ár
<b>maí '09 visitala = 334,5</b>									
101	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	17,000	3,800	1,368,500
102	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	17,000	3,000	1,166,100
103	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	17,000	3,000	1,166,100
104	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	17,000	3,800	1,368,500
201	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	23,800	3,800	1,361,700
202	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	17,000	3,000	1,166,100
203	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	17,000	3,000	1,166,100
204	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	17,000	3,800	1,368,500
301	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	23,800	3,800	1,361,700
302	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	23,800	3,000	1,159,300
303	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	23,800	3,000	1,159,300
304	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	17,000	3,800	1,368,500
401	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	17,000	3,800	1,368,500
402	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	17,000	3,000	1,166,100
403	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	23,800	3,000	1,159,300
404	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	23,800	3,800	1,361,700
501	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	23,800	3,800	1,361,700
502	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	17,000	3,000	1,166,100
502	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	17,000	3,000	1,166,100
504	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	17,000	3,800	1,368,500
101	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	17,000	3,800	1,368,500
102	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	17,000	3,000	1,166,100
103	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	17,000	3,000	1,166,100
104	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	17,000	3,800	1,368,500
201	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	23,800	3,800	1,361,700
202	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	17,000	3,000	1,166,100
203	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	17,000	3,000	1,166,100
204	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	17,000	3,800	1,368,500
301	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	23,800	3,800	1,361,700
302	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	23,800	3,000	1,159,300
303	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	23,800	3,000	1,159,300
304	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	17,000	3,800	1,368,500
401	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	17,000	3,800	1,368,500
402	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	17,000	3,000	1,166,100
403	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	23,800	3,000	1,159,300
404	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	23,800	3,800	1,361,700
501	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	23,800	3,800	1,361,700
502	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	17,000	3,000	1,166,100
502	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	17,000	3,000	1,166,100

504	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	17,000	3,800	1,368,500
101	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	17,000	3,800	1,368,500
102	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	17,000	3,000	1,166,100
103	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	17,000	3,000	1,166,100
104	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	17,000	3,800	1,368,500
201	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	23,800	3,800	1,361,700
202	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	17,000	3,000	1,166,100
203	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	17,000	3,000	1,166,100
204	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	17,000	3,800	1,368,500
301	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	23,800	3,800	1,361,700
302	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	23,800	3,000	1,159,300
303	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	23,800	3,000	1,159,300
304	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	17,000	3,800	1,368,500
401	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	17,000	3,800	1,368,500
402	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	17,000	3,000	1,166,100
403	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	23,800	3,000	1,159,300
404	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	23,800	3,800	1,361,700
501	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	23,800	3,800	1,361,700
502	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	17,000	3,000	1,166,100
502	105,000	5,000	65	1,615	2ja	100,000	17,000	3,000	1,166,100
504	125,000	5,000	85	1,471	3ja	128,000	17,000	3,800	1,368,500
	6,900,000	300,000	4,500	1,533		6,840,000	1,162,800	204,000	<b>75,895,200</b>



## **Leigusamningur**

# **LEIGUSAMNINGUR**

### **Samningsaðilar.**

#### **1.gr.**

**Leigusali:** Kjörhagar ehf., kt. xxxxxx-xxxx, Selhelli 3, 221 Hafnarfirði. ( S xxx - xxxx )

**Umboðsmaður leigusala:** \_\_\_\_\_

**Leigjandi:** \_\_\_\_\_

### **Lýsing og staðsetning.**

#### **2. gr.**

Hið leigða er \_ra herb. íbúð á 1. hæð, nr. 101, í fjölbýlishúsinu nr. 3 við Einivelli í Hafnarfirði, ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign hússins og lóð. Birt stærð íbúðar er \_\_\_\_ fermetrar.

### **Leigutíminn.**

#### **3. gr.**

Leigutíminn hefst hinn \_\_\_\_ 2011 og er ótímabundinn.

### **Leigan, greiðslutilhögun, verðtrygging.**

#### **4. gr.**

Umsamin upphafsleiga er kr. \_\_\_\_ - fyrir hvern mánuð.

Miðast leigan við vísitölu neysluverðs í \_\_\_\_ 2011 (gildir fyrir \_\_\_\_ 2011), sem er \_\_\_\_ stig og breytist mánaðarlega í samræmi við breytingar á henni.

Leigan skal greiddast fyrirfram fyrir einn mánuð í senn og er gjalddagi hennar fyrsti hvers mánaðar. Sé leigan ekki greidd á réttum gjalddaga reiknast á hana hæstu lögleyfðu dráttarvextir.

Leigusali leggur ríka áherslu á að leigan sé ávallt í skilum og verði greiðsludráttur mun lögfræðilegum innheimtuaðgerðum og riftunarúræðum verða beitt strax og efni verða til.

Leigan verður innheimt með reikningum beint frá leigusala eða innheimtuseðlum frá banka.

### **Tryggingarfé.**

#### **5. gr.**

Leigjandi skal afhenda leigusala tryggingarfé samkvæmt 4. tölulið 1. mgr. 40 gr. húsaleigulaga nr 36/1994, sem nemur jafnvirði þriggja mánaða leigu eða kr. \_\_\_\_\_. Stendur tryggingarfé þetta til tryggingar lögmaetum bótakröfum leigusala vegna tjóns og skemmda á hinu leigða og annarra sammingsbrota leigjanda. Er leigusala ávallt og einhliða heimilt að ráðstafa því til greiðslu á vanskilaleigu, bæði á leigutímanum ef hann kýs og eftir að honum lýkur. Fer um geymslu tryggingarfjárins, meðferð þess og ráðstöfun eftir ofangreindum lagafyrirmælum.

Leigjandi skal afhenda leigusala yfirlýsingu þriðja aðila um sjálfskuldarábyrgð. Ábyrgð þessi nær til hvers kyns krafna og fjárskuldbindinga sem á leigjanda hvíla og stofnast á hendur honum gagnvart leigusala á grundvelli leigusammings þessa, beint eða óbeint, hverju nafni sem nefnast, svo sem leigugreiðslur og skaðabætur vegna vanefnda og tjóns á hinu leigða, svo og allur afleiddur kostnaður og tjón sem af vanefndum kann að leiða.

### **Ástand við afhendingu**

#### **6. gr.**

Hin leigða íbúð er ásamt öllum búnaði og tækjum ný og í fullkomnu ástandi og án nokkurra lýta og galla og hefur leigjandi skoðað það og sættir hann sig við það í hvívetna. Hafi hann einhverjar athugasemdir skal hann strax koma þeim á framfæri við leigusala.

Aðilar skulu sameiginlega framkvæma lýsingu og úttekt á hinu leigða sem er undirrituð af báðum aðilum. Úttekt þessi sem kostuð er af leigusala skal lögð til grundvallar í samskiptum aðila og við skil hins leigða. Við afhendingu verður leigjanda afhent húsbók með ýmsu í er varðar eignina, bæði er varðar umgengni og viðhald og ber leigjandi að kynna sér hana ítarlega.

### **Viðhald og skemmdir.**

#### **7. gr.**

Leigusali annast allt viðhald hins leigða, bæði utanhúss og innan. Sé um að ræða viðhald og viðgerðir umfram venjulegt slit skal leigjandi greiða sérstaklega fyrir það. Með vísan til 22. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 áskilur leigusali sér rétt þegar fram í sækir að krefja leigjanda um frekari kostnað vegna viðhalds á íbúðinni sjálfri.

Allt tjón á húsnæðinu sem verður af völdum leigjanda eða þeirra aðila sem á hans vegum eru, skuldbindur hann sig til að bæta að fullu.

Þurfi að gera við húsnæðið á leigutímanum skal leigjandi rýma það svo viðgerð verði við komið án tafar og á hann engar kröfur til leigulækkunar nema viðgerð standi yfir 7 daga eða lengur.

Allt viðhald skal framkvæmt þannig að það truflfi sem minnst búsetufrið leigjanda.

### **Rekstur og umhirða sameignar.**

#### **8. gr.**

Leigjandi skal greiða rafmagn vegna íbúðarinnar samkvæmt sérmæli.

Allan reksturskostnað sameignar, þ.m.t. rafmagns- og hitunarkostnað og að auki hitunarkostnað íbúðarinnar skal leigjandi greiða sérstaklega til leigusala, sem annast alla sameiginlega umhirðu og rekstur húss og lóðar, þ.m.t. rekstur lyftu, þrif sameignar, umhirðu lóðar og snjómokstur á bílastæðum ofl. Leigusali mun vegna þessa innheimta ásamt húsaleigunni mánaðarlegt framlag

vegna sameiginlegs reksturskostnaðar hjá leigjendum, eins konar hússjóðsframlag, sem fyrir apríl 2011 er kr. \_\_\_\_\_ - og verðbættist á sama hátt og húsaleigan.

Leigusali sér þannig um eftirfarandi sem leigjandi greiðir sérstaklega fyrir sbr. 2. mgr. þessarar greinar: Kynding íbúða og sameignar, rafmagn í sameign, rekstur lyftu, þrif á sameign, kostnað vegna sorps, þrif utanhúss, þrif bílastæða, umhirða lóðar, sláttur, klipping runna og eftirlit og umsjón með sameign.

Leigutaki skal þó sjálfur sjá um að hreinsa snjó og ís af svölum við inngang íbúðar sinnar.

### **Umgengni, eftirlit og sýning.**

#### **9. gr.**

Leigjanda ber að fara vel og þrifalega með hið leigða, hvort heldur íbúðina, sameiginleg húsrými og búnað og lóð. Skal hann ganga vel um í alla staði og gæta þess vel að valda öðrum leigjendum ekki ónæði og óþægindum. Hann skal sérstaklega gæta þess að fara varlega með ljós og eld og varast að ekki renni vatn af gólfu undir milliveggi né að stíflist frárennsli eða salerni.

Leigjandi skal annast um þrif og ræstingu á íbúðinni að öllu leyti. Er honum skylt að fara í hvívetna með húsnæðið á þann hátt sem samræmist viðteknum reglum og venjum um umgengni, hreinlæti og hollustuhætti.

Leigusali eða menn á hans vegum á með hæfilegum fyrirvara rétt til aðgangs að íbúðinni til eftirlits með ástandi hennar og meðferð. Einnig hefur leigusali heimild til að sýna íbúðina væntanlegum kaupanda eða nýjum leigjanda þó ekki lengur en tvær stundir á dag enda sé leigjanda tilkynnt um það með eðlilegum fyrirvara.

### **Afnot, bílastæði og framleiga.**

#### **10. gr.**

Hin leigða íbúð er 4ra herb. íbúð að allri gerð og stærð. Er það forsenda af hálfu leigusala að í henni búi aðeins eðlilegur fjöldi einstaklinga miðað við stærð og gerð húsnæðisins. Brot gegn þessu ákvæði telst verulegt brot og varðar riftun.

Leigjandi hefur með neðangreindum takmörkunum rétt til að hagnýta sameiginleg bílastæði til að leggja þar einkabíl sínum að staðaldri og fyrir gesti sína í skemmri tíma. Fleiri en tvo bíla má leigjandi ekki hafa þar að staðaldri og alls ekki óskráðan bíl og stærri atvinnubíla eða tjaldvagna, báta, kerrur o.þ.h. Brot á þessum fyrirmælum geta varðað riftun. Leigusali vill sérstaklega benda á að stæði í bílkjallara eru til afnota fyrir þær íbúðir sem sérstaklega leigja bílastæði í bílkjallara.

Með öllu er óheimilt að framleigja eða framselja hið leigða húsnæði án samþykkis leigusala.

### **Vanefndir.**

#### **11. gr.**

Standi leigjandi ekki í skilum með leigugreiðslur á réttum gjalddögum, fari illa með húsnæðið, brýtur alvarlega gegn húsreglum eða vanefni samning þennan í öðrum verulegum atriðum, þá hefur hann fyrirgert leigurétti sínum og öðrum réttindum sínum samkvæmt samningi þessum og skal honum þá skylt að rýma húsnæðið þegar í stað eftir kröfu leigusala.

Að öðru leyti fer um riftunarrétt og vanefndarúrræði aðila eftir fyrirmælum XII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994.

### **Tryggingar.**

#### **12. gr.**

Leigusali skal kaupa húseigendatryggingu fyrir íbúðina og húsið í heild en leigjandi skuldbindur sig til að kaupa og halda í gildi innbústryggingu.

### **Skil húsnæðisins.**

#### **13. gr.**

Að leigutímanum loknum skal leigjandi skila húsnæðinu í hendir leigusala í sambærilegu ástandi og það var í við upphaf leigutímans en þó að teknu tilliti til þess sem telja má að leiði af venjulegri og forsvaranlegri notkun.

Ber leigjandi óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun húsnæðisins eða spjöllum á því á leigutímanum, sem ekki leiðir af venjulegri notkun þess.

### **Nánar um skilin.**

#### **14. gr.**

Leigjandi skal skila íbúðinni tandurhreinni að leigutíma loknum í sama ástandi og hann tók við henni.

Áður en íbúð er skilað skal fara fram úttekt. Leigjandi ber óskoraða ábyrgð á því að íbúðinni sé skilað í því ástandi sem hún var við afhendingu utan eðlilegs slits.

Leigutaki greiðir kostnað vegna úttektar íbúðar kr. \_\_\_\_\_ - og vegna silenderskipta kr. \_\_\_\_\_ - og verðbreytast upphæðir þessar á sama hátt og húsaleigan.

Við skilin gildir eftirfarandi til glöggvunar:

1. Almenn fyrir íbúðina. Veggir skulu vera hreinir eða málaðir og engin för eftir nagla eða skemmdir á málningu. Parket þvegið samkv. leiðbeiningum. Allt gler skal vera hreint og gluggar í lagi. Perur í lagi skulu vera í öllum ljósakúplum. Kostnaður við málningu ber leigjandi og skal hann hafa samráð við leigusala ef hann telur þörf á málningu og skal málningarvinna vera unnin í samráði við leigusala. Öll málningarvinna skal unnin af fagmönnum. Þrifa skal allar innihurðir og innréttingar að innan og utan með grænsápu eða öðru þvottaefni sem ekki skemmir innréttingar. Ekki má nota sterk sápu efni á innréttingar.
2. Eldhús. Allir skápar, ísskápur, uppþvottavél, eldavél og tæki skulu vera hrein og allar flísar skulu vera hreinar.
3. Bað. Hreinlætistæki skulu vera tandurhrein og kísill hreinsaður af vöskum, baði, sturtuklefa og flísam. Spegill þússaður.
4. Þvottahús. Þurrkari og þvottavél skulu vera hrein og í lagi.

### **Húsreglur.**

#### **15. gr.**

Leigusali setur leigjendum húsreglur með líku sniði og efni og húsfélög setja í fjöleignarhúsum. Hafa þær að geyma reglur um afnot og umgengni um íbúðir, sameign og lóð og stöðu leigjenda, réttindi þeirra og skyldur, gagnvart hver öðrum og leigusala.

Eru þessar húsreglur með þeim breytingum sem kunna að verða gerðar á þeim óaðskiljanlegur hluti af leigusamningi þessum og brot á þeim geta leitt til riftunar á leigusamningi.

#### **Lagaákvæði.**

##### **16. gr.**

Um samskipti leigusala og leigjanda og um réttindi og skyldur hvors aðila um sig gilda að öðru leyti en í samningi þessum greinir og eftir því sem við geta átt ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994, með síðari breytingum.

Mál út af leigusamningi þessum skal reka fyrir Héraðsdómi Reykjaness.

#### **Samningseintök.**

##### **17. gr.**

Samningur þessi er gerður í þremur samhljóða frumritum og heldur hvor aðili sínu en hið þriðja er á löggiltum skjalapappír og ætlað til þinglýsingar.

#### **Undirritun og vottun.**

##### **18. gr.**

Öllu framangreindu til staðfestu rita aðilar nöfn sín undir samning þennan í viðurvist tveggja votta, sem votta **rétta dagsetningu, réttar undirskriftir og fjárræði** aðila.

**Hafnarfirði, \_\_\_\_\_ 2011**

**Leigjandi: Leigusali:**

f.h. Kjörhaga ehf.

\_\_\_\_\_

Vottar:

\_\_\_\_\_ kt.

\_\_\_\_\_ kt.