



## Fasteignamat atvinnuhúsnæðis

Almenna Verkfræðistofan hefur hafið samstarf við Fasteignamat ríkisins (FMR) við hönnun á nýju fasteignamatskerfi atvinnuhúsnæðis í kjölfar breytinga á lögum nr. 6/2001 sem tekur til skráningu og mats fasteigna. Lagabreytingin felst í því að Fasteignamat ríkisins mun framkvæma árlegt endurmat á fasteignamati í stað núverandi fyrirkomulags sem byggist á framreikningi eldra fasteignamats sem hefur verið í höndum yfirfasteignamatsnefndar. Stefnt er að því að taka nýtt fasteignamatskerfi í notkun í maí 2009.

Verkefni AV fyrir FMR er tvíþætt: Annars vegar hönnun á skoðunarkerfi við ástandsmat fasteigna og hins vegar hönnun á nýju fasteignamatskerfi fyrir atvinnuhúsnæði.

Hönnun skoðunarkerfisins felst í uppbyggingu verkferla og verklags við skoðun á ástandi fasteigna sem og mati á áhrifum slíkra skoðunar á endanlegt fasteignamat. Markmiðið er að meirihluti fasteigna landsins verði metnar með ástandsskoðun í framtíðinni. Stefnir FMR að innleiðingu nýs skoðunarkerfi í janúar á næsta ári.

Hönnun á nýju fasteignamatskerfi atvinnuhúsnæðis byggir á svokallaðri tekjumatsaðferð. Fasteignamat með tekjumatsaðferð felst í því að markaðsverðmæti atvinnuhúsnæðis er metið út frá tekjuöflunarhæfni viðkomandi fasteignar að teknu tilliti til ástands, staðsetningar o.fl. Matið er reiknað út með því að meta mögulegar leigutekjur fasteignar miðað við hagkvæmstu og bestu nýtingu þess.

Í einföldu máli er kerfið uppbyggt þannig að allt atvinnuhúsnæði í landinu er metið líkt og það sé í útleigu, leigutekjur á fermetra áætlaðar fyrir hverja og eina fasteign og markaðsverðmæti viðkomandi húsnæðis metið út frá því.

Starfsmenn AV hafa fetað ótroðnar slóðir við þróun verkefnisins. Haldnar hafa verið vinnusmiðjur þar sem mögulegar áhrifabreytur á tekjuöflunarhæfni atvinnuhúsnæðis hafa verið krufnar til mergjar. Sem dæmi um breytur sem hafa verið teknar til skoðunar er ástand, staðsetning, afskriftir, eftirspurn og framboð svo fáar séu nefndar. Í kjölfar rannsókna á breytunum hafa verið lagðar fram tilgátur um uppbyggingu og áhrifamátt viðkomandi breytur á mögulegar leigutekjur. Prófanir hafa því næst verið gerðar til að hrekja eða staðfesta viðkomandi tilgátu. Framundan er áframhaldandi vinna við samþættingu áhrifabreyta og hönnun reikniferla.

Verkefnið er unnið á verkefnastjórnarsviði AV og voru þrír nýir starfsmenn ráðnir gagngert til vinnslu verkefnisins. Auk þessa hafa starfskraftar verið sóttir á önnur svið til ráðgjafar t.d. á umhverfis og skipulagssvið við vinnslu landupplýsinga.

Hönnun á nýju fasteignamatskerfi atvinnuhúsnæðis hefur verið skipt upp í áfanga eftir tegundum atvinnuhúsnæðis. Stefnt er að afhendingu fyrsta hluta verkefnisins til FMR í mars 2009 og tekur sá hluti til fasteignamats skrifstofu- og verslunarhúsnæðis. Í kjölfarið verður svo fasteignamat iðnaðarhúsnæðis, vörugæmsla og annarra tegunda atvinnuhúsnæði innleitt.

## Fráveitukerfi, Akranes, Borgarnes og Kjalarnes

Á Akranesi, Borgarnesi og Kjalarnesi er hafin framkvæmd við endurbætur á fráveitukerfum. Eftir að þeim framkvæmdum lýkur verður öll strandlengjan frá Straumsvík í suðri og að Breiðafirði laus við óprifnað vegna losunar skólps í fjöruborð. Orkuveita Reykjavíkur er með þessu verki að ryðja nýja braut með samningum við bæjarfélög utan Reykjavíkur um framkvæmdir og rekstur á fráveitukerfum.

Undirbúningur vegna framkvæmda varð nokkuð torsóttur af ýmsum orsökum. Verkið er umfangsmikið og flókið, sem snertir marga þætti í skipulagi og rekstri bæjarfélaga. Skipulagsbreytingar vegna framkvæmda voru tímafrekar og í nokkrum tilfellum þurfti að endurvinna verkhluta vegna óánægju með staðsetningar mannvirkja. Reynd var ný tækni við rannsóknir á lagnaleiðum í sjó, en niðurstöður voru ófullnægjandi þannig að söðla varð um í hefðbundna aðferð. Ýmsar viðbætur við framkvæmdaverkið voru gerðar á undirbúningstíma, m.a. var nýjum vatns- og hitaveitulögnum í nokkrum götum á Akranesi og Borgarnesi og sjólögn fyrir fráveituvatn frá Álftanesi til Reykjavíkur bætt við verkið.

Almenna verkfræðistofan getur verið stolt af framlagi sínu til umhverfismála hér á þéttbýlasta hluta Íslands. Allar hreinsistöðvar á þessu svæði hafa verið hannaðar af stofunni, þ.e. tvær í Reykjavík, ein í Hafnarfirði fyrir utan þær sem nú hafa bæst við. Í þessu nýja verki eru þrjár hreinsistöðvar, sautján dælustöðvar, safnræsi að hreinsistöðvum og útræsi í sjó frá hreinsistöðvum. Samstarfsaðilar

Almennu í verkinu eru Arkitektar Gunnar og Reynir með arkitektahönnun og Mannvit (áður Rafhönnun) með raflagnahönnun. Jarðfræðistofa Kjartans Thors aðstoðaði AV við rannsóknir á lagnaleiðum í sjó.

Nokkrar tækninýjungar eru teknar upp í verkinu. Í hreinsistöðvum eru verksmiðjuframleiddar hreinsieiningar með síu, fituskilju og sandskilju í einni einingu. Sandur frá hreinsieiningum verður þveginn í sérstöku búnaði, sandþvottastöð. Úrgangur, sem hreinsaður er úr fráveituvatni er sekkjaður og urðaður í sekkjum. Allar dælur eru aðgengilegar í dælurými (þurrðælur), sem auðveldar allt eftirlit og viðhald. Fjargæsla verður á öllum búnaði í kerfisstjórn Höfuðstöðva Orkuveitunnar í Reykjavík. Þrettán dælustöðvar eru verksmiðjuframleiddar og fluttar á staðinn til niðursetningar.

Útboð á verkframkvæmd var í þremur áföngum. Fyrsta útboð var á vélbúnaði, dælubúnaði og stjórnubúnaði, en verktaki í því útboði er Varmaverk. Öll lagnavinna í landi ásamt mannvirkjagerð var í sérstöku útboði og sjólagfirir í öðru, en ístak er verktaki í báðum útboðum.



## Vetri fagnað - Óvissuferð

Þann 24. október s.l. stóð Almenna fyrir óvissuferð í samvinnu við STAV.

Þar sem hér á stofunni vinnur fólk frá ýmsum löndum var ákveðið að hafa þema kvöldsins fjölþjóðlegt og gefa fólki þannig möguleika á að skyggast örlítið inn í menningarheima Tékklands, Þýskalands, Póllands, Rússlands, Kanada og Sri Lanka. Dagskrá kvöldsins byrjaði með nokkrum léttum lögum í flutningi húsbandsins og því næst fengum við að sjá stutt kynningarmyndband frá Tékklandi. Pólskri tertu og þýskum brezel-kringlum var skolað niður með tékkneskum bjór á meðan þrautir ratleiksins góða voru leystar með mikilli ákefð, listfengi og yfirleitt góðum árangri.

Að ratleiknum loknum var ferðinni heitið í Rauða húsið á Eyrarbakka þar sem snædd var dýrindis sjávarréttasúpa og í eftirrétt fengum við bæði kanadískt og rússneskt góðgæti. Í Rauða húsinu var mikið fjör. Þar voru umhverfisverðlaun AV afhent Sigurði Gunnarssyni fyrir vistvæna hönnun og fyrsta tilraun var gerð til að sýna umhverfisverðlaunamyndbandið.

Listræn afrek úr ratleiknum voru kynnt af mikilli innlifun og síðan hófst mikil hæfileikakeppni þar sem mönnum gafst tækifæri til að sýna hvað í þeim býr í ástríðufullum dansi og stórfenglegum sari-vafningi.

Í heildina var þetta afskaplega vel heppnað og ánægjulegt kvöld!

## NÝIR STARFSMENN



### Anna Rún Ingvarsdóttir

er menntuð viðskiptafræðingur, hún tók við starfi fjármálastjóra í september og er sviðsstjóri á fjármála- og rekstrarsviði



### Ásdís Birna Gísladóttir

er húsasmiður og tækniteiknari hún kom til starfa á Mannauðs- og þjónustusviði í október.



### Haukur Þór Haraldsson

er Cand Scient í líffræði frá Kaupmannahafnarháskóla. Hann tók við starfi Gæðastjóra og mun jafnframt starfa við sérverkefni á Umhverfis- og skipulagssviði



### Stefánía Reynisdóttir

er tækniteiknari frá Iðnskólanum í Hafnarfirði, hún kom til starfa á Mannauðs- og þjónustusviði í október.



### Gunnar S. Ragnarsson

er með B.Sc. í byggingarfræði frá Vítus Bering í Horsens, Danmörku, hann kom til starfa á skrifstofu okkar á Akranesi.



### Sigfríður Sophusdóttir

kom til starfa á Verkefnastjórnunarsviði í október sl. Hún sinnir sérverkefnum á því sviði.