

Viðhald búseturéttaríbúða

Verklag, viðmið og greiðslur



Almennt um viðhald búseturéttaríbúða

Eitt af markmiðum Búseta er að sinna vel viðhaldi fasteigna sinna og sýna fyrirhyggju. Þetta er m.a. gert með markvissum viðhaldsáætlunum, sem unnar eru til nokkurra ára út frá ástandi og aldri bygginga.

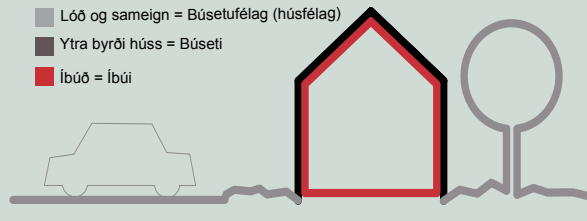
Í stórum dráttum skiptist viðhaldsábyrgð í þrennt:

- **Búseti** (móðurfélag) ber ábyrgð á ytra viðhaldi
- **Búseturéttthafi** (íbúi) ber ábyrgð á eigin íbúð
- **Búsetufélag** (húsfélag) ber ábyrgð á lóð og sameign

Mánaðarlegt búsetugjald innifelur helsta rekstrarkostnað íbúðar, fyrir utan rafmagn. Í sérbýlum er hiti einnig undanskilinn. Hluti gjaldsins fer í innri og ytri viðhaldssjóði. Sjóðirnir eru samtryggingarsjóðir samkvæmt lögum og eru ekki séreign búseturéttthafa. Greitt er úr sjóðunum samkvæmt mati/reglum félagsins. Upphæðin sem fer inn í sjóðina miðast við hlutfall af brunabótamati og viðhaldsáætlun og getur hækkað með aukinni viðhaldsþörf og aldri húsnæðis.

Greiðslur í viðhaldssjóði eru jafnan hóflegar en miðað hefur verið við 0,25% af brunabótamati í innri sjóð og 0,5-1% í þann ytri. Búsetufélag (húsfélag) ákveður á húsfundi greiðslur í rekstrarsjóð búsetufélagsins.

- Lóð og sameign = Búsetufélag (húsfélag)
- Ytra byrði húss = Búseti
- Íbúð = Íbúi



Hluti mánaðarlegs búsetugjalds rennur í viðhaldssjóði sem skiptast í “ytri viðhaldssjóð” og “innri viðhaldssjóð”

Ytra viðhald - ytri viðhaldssjóður

Ytra viðhald bygginga er á ábyrgð Búseta. Tæknideild félagsins vinnur eftir viðhaldsáætlunum sem uppfærðar eru á hverju ári í takt við ástand og aldur bygginga.

Ytri viðhaldssjóður stendur straum af eftirfarandi meginviðhaldsþáttum:

- Viðhald og endurnýjun á þaki
- Viðhald og endurnýjun á ytra byrði húss
- Viðhald og endurnýjun útihurða
- Steypuviðgerðir
- Endurnýjun neysluvatns-, miðstöðvar- og frárennslis- og raflagna

Innra viðhald - innri viðhaldssjóður

Innra viðhald er á ábyrgð búseturéttthafa og greiðir hann sjálfsábyrgð vegna tryggingatjóna. Honum ber að ganga vel um eignina og tilkynna tryggingafélagi og skrifstofu Búseta ef bilana eða tjóns verður vart. Meginreglan er sú að búseturéttthafi tekur við íbúð sinni í lagi og skilar henni í lagi.

Innri viðhaldssjóður stendur straum af eftirfarandi þáttum:

- Endurnýjun rafmagnstækja s.s. eldavélar, bakaraofns, helluborðs og gufugleypis. (Ef viðgerð reynist ekki möguleg/hagkvæm)
- Endurnýjun salernis, baðkars og handlaugar
- Endurnýjun á vöskum í eldhúsi og þv.húsi

- Endurnýjun glers í gluggum
- Vinnu vegna skoðunar og uppsetningar á blöndunartækjum og stilling ofna
- Þátttöku í endurnýjun gólfefna

ATH: Efnisval og val tækja er háð samþykki Búseta.

Búseturéttthafi greiðir eftirfarandi þætti í innra viðhaldi:

- Alla málningu innanhúss
- Innréttingar (skv. mati)
- Hurðir, húna, lamir, skrár og læsingar
- Viðhald og bónun dúka
- Slípun og lökkun á parketi
- Viðhald raflagnaefnis, fyrir utan víra, öryggi og lekaliða
- Blöndunartæki, salernissetu, klósettrúlluhaldara og snaga
- Föst ljós í geymslu, baðherbergi og eldhúsi
- Viðgerðir á rafmagnstækjum s.s. eldavél, bakaraofni og gufugleypi
- Slökkvitæki, reykskynjara og dyrasíma í íbúð
- Hitanema á ofnkrönum
- Gluggajárn og stormjárn

Hér að ofan er ekki um tæmandi upptalningu að ræða. Ef skemmdir verða á íbúð vegna utanaðkomandi leka greiðir viðhaldssjóður viðgerðina. Sama gildir um leka á baði, nema hann sé vegna vanrækslu íbúa. Íbúi þarf þó ætíð að greiða sjálfsábyrgð tryggingatjóna.

Innri viðhaldssjóður rúmar ekki endurnýjun íbúðar, en tekur stundum þátt í framkvæmdum með íbúa. Í þeim tilvikum gildir sú meginregla að ekki er greitt fyrr en að framkvæmd lokinni og skoðun hefur átt sér stað. Verk skulu unnin af viðurkenndum fagmönnum eða uppáskrifuð af þeim. Ef ráðast þarf í endurnýjun innréttinga er mánaðarlegt búsetugjald endurreiknað og gerður nýr samningur.

Viðhaldsþjónusta

Viðhaldsdeild Búseta getur aðstoðað þig við ýmislegt tengt viðhaldi á íbúð þinni. Greiða þarf gjald fyrir það sem ekki fellur undir ytri eða innri viðhaldssjóð en verðskrá má finna á heimasíðu Búseta. Dæmi um slíka þjónustu er losun og hreinsun niðurfalla, stilling og lagfæring innréttinga og hurða og endurnýjun stormjárna. Sé þörf á þjónustu eða aðstoð er hægt að panta tíma hjá viðhaldsfulltrúa. Sérstaklega er mikilvægt að kalla til aðstoð ef um leka er að ræða eða annað tjón sem veldur skaða. Vanræksla íbúa getur skapað honum skaðabótaskyldu ef ekki er brugðist við. Öllum þjónustubeiðnum er reynt að svara og forgangsraða innan 1-3 virkra daga með tillögu um bókaðan tíma.

Húsfélagsþjónusta Búseta

Skrifstofa Búseta býður búsetufélögum margvíslega þjónustu til að auðvelda þeim umsjón húsanna s.s. gerð ársreiknings, þjónustu gjaldkera og bókara og viðhald sameignar. Verðskrá má finna á heimasíðu Búseta.

Tjón og tryggingar

Húseigenda- og brunatrygging Búseta er hjá Tryggingamiðstöðinni. Tjónavakt er allan sólarhringinn. Ef tjón verður er á ábyrgð búseturéttthafa að bregðast strax við og tilkynna það TM í síma 515-2000 eða 800-6700 og síðan á skrifstofu Búseta við fyrsta tækifæri. Sérstaklega er áriðandi að fyrirbyggja skaða þegar um vatnstjón er að ræða og ber íbúum skylda til að reyna að lágmarka tjónið eins og mögulegt er. Þá ber Búseturéttthafa að sjá til þess að tryggingafélag klári meðferð tjónamáls.

Skrifstofa Búseta býður búsetufélögum margvíslega þjónustu tengda rekstri og viðhaldi

Búsetufélag og skyldur þess

Starfrækt eru húsfélög í búsetahúsum og eru þau kölluð búsetufélög. Þau hafa ákveðnum skyldum að gegna skv. samþykktum Búseta og lögum um húsanæðissamvinnufélög. Allir íbúar eru í búsetufélaginu og þeir kjósa sér stjórn sem sér um dagleg mál og rekstur félagsins. Félagsmenn setja sér húsgjald sem tekið er á umgengni, dýrahaldi o.fl. og njóta þess beint ef þeir ganga vel um. Þeir geta líka haft áhrif á kostnað með því að sinna sjálfir þrifum á sameign í stað þess að kaupa þjónustu. Búsetufélagið heldur húsfundi og aðalfund, árlega, þar sem lagður er fram ársreikningur félagsins. Félagið skilar samþykktum ársreikningi og reikningsyfirlitum til skrifstofu Búseta.

Búsetufélögin bera ábyrgð á rekstri, viðhaldi og endurnýjun lóðar, bílaplans/bílageymslu og á allri sameign húss. Einnig sjá þau um útleigu á sölum og bílastæðum þar sem það á við. Hluti mánaðarlegs búsetugjalds er húsgjald sem rennur til búsetufélagsins. Venjulega er því skipt í tvo sjóði þ.e. rekstarsjóð sem sér um dagleg útgjöld og svo framkvæmdarsjóð sem er þá söfnunarsjóður fyrir endurnýjun og viðhaldi.

Lóð: Til lóðar telst m.a. allur gróður, göngustígar, leikæki, ljósastaurar, girðingar, sorptunnur og umbúnaður vegna þeirra. Aðkeypt lóðaumhirða er greidd úr rekstrarsjóði.

Bílaplan/Bílageymsla: Merking, þrif og málun á bílastæðum er greitt úr rekstrarsjóði svo og viðhald á öllum gangstéttum. Viðhald bílageymslna eða bílastæðahúsa er greitt úr rekstrarsjóðnum svo sem hurðaopnarar og brautir, eldvarnarkerfi (sprinkler), brunahurðir, merkingar, málun og þrif.

Sameign: Öll sameign innandyra þ.m.t. þvottahús, hjóla- og vagnageymsla, leik- og/eða fundarherbergi, gólfefni, málning, dyrasíma (móðurstöð), loftnets- og sjónvarpsbúnaður, lyfta, slökkvitæki, meindýravnir, veggjakrot, millihurðir, skrár og hurðapumpur, útljós og hreinsun loftræstikerfa.