

REGLUR UM ALGENGA VIÐHALDSPÆTTI Almenna reglan skal vera sú að rekstur og daglegt viðhald íbúðar er á ábyrgð og á kostnað viðkomandi búseta sjálfs. Gildir það einnig um málningu þótt gert sé ráð fyrir að félagið kosti efni á 5-8 ára fresti og veiti aðgang að iðnaðamönnum á góðum kjörum.

- Þar er um að ræða peruskípti, skípti um síur og pakkningar og viðhald á skrá og skápalöfum, ljósum, rofum og dósnum og annað það sem tilheyrir notkun og daglegum rekstri.
- Einnig er búsetinn ábyrgur fyrir öllum beinum skemmdum af umgengi sinni og sinnar fjölskyldu/gesta (ath.– húseigendatryggingu og heimilistryggingu).
- Þar sem öll tæki eru í eldhúsi og þvottahúsi sér félagið um viðgerðir og viðhald án þess að innheimta sérstakt gjald fyrir í 1 ár eftir að búseti flytur inn í íbúð, en eftir það innheimtir félagið þjónustugjald fyrir viðgerðir og þjónustu á heimilistækjum sem og gjald vegna viðgerða sem orsakast af óhöppum eða vanhvirðu heimilismanna.

Allir búsetar skulu flytja inn í **nýmálaða íbúð**; "málarahvít" á veggjum. Skipt skal um **klósettsetur** og **handsturtu** og **barka**. Blöndunartæki á baðherbergi skulu kísilhreinsuð - eða skipt þar sem þörf er. Skipta skal um **filter í gufugleypi**. Í svefnherbergjum skulu vera rimla- eða rúllugardínur og annað hvort stangir að gardínubrautir. Föst ljós í loftum eiga að fylgja íbúðum, slökkvitæki og reykskynjarar eiga að vera til staðar í öllum íbúðum en búsetarnir skulu sjálfir sjá um að viðhalda þeim og skipta um batterí og endurhlaða tækin.

Lagfæra þarf	Daglegur reksturÁ ábyrgð búseta/íbúa				Bilun/endurnýjun Búfesti hsf	
	já		greiðir	þrif	ákvarðar	greiðir
Eldhústæki (eldavél/ofn)	x		O	XXX	x	Já/nei
Uppþvottavél/ísskápur	x		O	XXX	x	Já/nei
Eldhúsvaskur	x		O	XXX	x	Já/nei
Þvottavél/þurrkari (ef við á)	X		O	XXX	x	Já/nei
Hreinlætistæki	X		O	XXX	x	Já/nei
Blöndunartæki	x		O	(x)	X	Já/nei
Póstkassi	x		O		x	Já
Lyklaskípti – lás í úthurð	x		X		Við íbúaskípti	Við íbúaskípti
Innihurðir	X		X		x	Já
Skrár og húnar	X		O	(x)	x	Já/nei
Ofnlokar	X		O		x	Já/nei
Tenglar og dósir	X		X	(x)	X	Já/nei
Gluggajárn og krækjur	X		X	?	X	Já/nei
Sturtubarkar	X		X		Við íbúaskípti	Við íbúaskípti
Síur í krönum	X		X	XXX	X	Já/nei
WC-setur	X		X	XXX	Við íbúaskípti	Við íbúaskípti
WC- festingar og kassalok	X		X	XXX	X	Já
Slökkvitæki - eldvarnarteppi	X		Hleðslur		Við íbúaskípti	Við íbúaskípti
Reykskynjarar	X		batterí		X	Við stofn
Svalahurðir – pumpur	X		O		X	Já
Málning	X		X		Við íbúaskípti	Við íbúaskípti
Gólfefni	x		skemmdir		x	Já

- Rétt er að kalla til umsjónarmann/trúnaðarmann félagsins þegar líklegt er að tæki sé bilað eða ónýtt og venjulegt viðhald komi tæplega til greina. Eins þegar upp koma vafaatriði. Það er þá mat umsjónarmanns/framkvæmdastjóra félagsins sem ræður því hver ber kostnað af viðkomandi þætti - - eða hvort tæki eða búnað skuli endurnýja.

Upplýsingar til kaupenda búseturéttar

Hjá Búfesti hsf miðast búseturéttur almennt við 10% af verðmæti eignar og skal að fullu greiddur (mánuði) áður en kaupandi fær íbúð afhenta. Búseturéttargjaldið framreiknast með vísitölu (skv. þinglýstum búsetusamningum) og kemur til uppgjors við sölu í nánara samræmi við gildandi lög og reglur félagsins á þeim tíma. Við sölu er einnig gert upp skilagjald vegna frestaðs viðhalds skv. ákvörðun aðalfundar en það er 2% af brunabótamati eignar (2015-2016).

Félagið stendur skattfyrirvöldum skil á upplýsingum varðandi kaupverð og verðmæti búseturéttar og dagsetningu þegar tekið er við íbúð – einnig upplýsingum varðandi greiðslu vaxta og verðbóta og stöðu áhvílandi lán á eigninni vegna útreiknings á vaxtabótum. (Sama gildir vegna fyrirframgreiðslu vaxtabóta ársfjórðungslega - en um slíkt þarf að sækja hjá skattstjóra.)

Félagið annast þinglýsingu á búsetusamningi og afhendir stimplað eintak til búsetans að því loknu.

Mánaðargjald er ákvarðað af stjórn félagsins í samræmi við þjónustu, kostnað og greiðslubyrði allra lána. Gjaldið breytist með hliðsjón af vísitölu – og annarri verðlagsþróun – tvisvar á ári eða oftár (mánaðarlega). Mánaðargjald er innheimt miðað við yfirstandandi mánuð og með eindaga 15. næsta mánaðar á eftir (eftir á þrátt fyrir almenn viðmið laga og heimildir til fyrirframinnheimtu).

Félagið fer með hlutverk húsfélaga/búsetufélaga þar sem allar eignir í viðkomandi íbúðakjarna eða fjölbýli eru í eigu félagsins - annars er félagið þáttakandi í húsfélögum skv. gildandi samþykktum þar sem stakar íbúðir er um að ræða.

Mánaðargjald samanstandur af eftirfarandi;

- Fjármagnskostnaði/vextir+verðbætur og afborganir - reiknuð hlutdeild íbúðar.
- Viðhaldsgjöld – skv. ákvörðun aðalfundar - (hluti viðhaldsgjalda greiðist við rýmingu íbúðar – eða 2% af verðmæti eignar)
- Fasteignagjöld
- Tryggingar
- Hiti í fjölbýli og rafmagn í sameign. Einnig allt rafmagn í Kjarngötu 12-16
- Hússjóðir/húsfélagsgjöld – og gjöld vegna ræstingar þar sem það á við
- Þjónustugjöld til rekstrar félagsins
- Lóðahirðing og þjónusta þar sem allar eignir viðkomandi húss/kjarna eru í eigu félagsins

Allar óskir um viðhald og tilkynningar um bilanir eiga að berast til skrifstofu – með tölvupósti eða í síma. Vegna bráðamála er vísað á síma umsjónarmanns eigna og framkvæmdastjóra félagsins.

Við innflutning er óskað eftir að nýr búseti fylli út yfirlitsblað varðandi ástand eignar - þannig að sanngirni sé gætt varðandi ábyrgð gagnvart mögulegum skemmdum (ekki eðlilegu sliti).

Uppsagnarfrestur búsetusamnings er 6 mánuðir – en félagsmaður getur óskað eftir að íbúð verð gerð klár til innflutnings með styttri fyrirvara og er slíkt þá háð samkomulagi bæði við félagið og við væntanlegan kaupanda búseturéttarins. Seljist búseturéttur ekki innan 6 mánaða kemur til ákvæði sem lýsa frávikum í verðlagningu eða þeirra ákvæða sem ný lög innleiða um lok búsetusamnings.

Uppgjör vegna sölunnar fer fram að liðnum 4-6 vikum frá því að nýr búseti tekur við íbúð. Félagið hefur fyrirvaralaus heimild til skuldajöfnunar vegna vanskila eða skemmda á íbúð. Einnig dregst frá uppgjörsvirði búseturéttar “frestað viðhaldsgjald” samkvæmt ákvörðun aðalfunda og nánari reglum félagsins.