



Home Warranty Insurance sa British Columbia

**ANO ANG DAPAT MONG MALAMAN PARA
PROTEKTAHAN ANG IYONG INVESTMENT**



BC HOUSING



Unawain ang Home Warranty.....	1
Mga Petsa ng Pagtatapos ng Coverage	2
Alamin Kung ano ang Sinasakop	4
Kapag Bibili ng Resale Home	6
Ingatan ang Iyong mga Dokumento	7
Mintinahin ang Iyong Tahanan	8
Gumawa ng Claim	9
Mga Inspeksyon at mga Repair	10
Resolusyon Kapag May Pagtutunggali o Hindi Nagkakasundo.....	12
Mga Karagdagang Impormasyon	14



Unawain ang Home Warranty Insurance

Ang mga bumibili ng mga bagong tahanan sa British Columbia ay mapalad dahil protektado sila ng isa sa pinakamalakas na construction defect insurances sa Canada. Malalaman ninyo kung ano ang mga kapakinabangan ng inyong coverage kapag pinag-aralan ninyo nang husto ang home warranty insurance.

Ang BC Housing ay nagbibigay ng libre at kapakipakinabang na impormasyon sa pamamagitan ng Patnubay sa *Home Warranty Insurance in British Columbia* na makukuha sa www.bchousing.org.

Napakalaking investment ang bumili ng tahanan at nais mong siguraduhin na ito'y lubos na protektado. Eto ang ilang tips para tulungan kang maunawaan ang saligang impormasyon tungkol sa home warranty insurance at kung ano ang iyong mga karapatan at mga responsibilidad.



Tandaan Kung Kailan ang mga Petsa ng Pagtatapos ng Coverage

Ang home warranty insurance na inilalaan sa isang bagong single-family at multi-family homes na itinayo para ibenta sa BC ay nagprotektta laban sa mga depekto ng construction para sa mga takdang panahon. Ito'y kilala rin bilang 2-5-10 home warranty insurance, at kabilang dito ang:

2 taóng coverage sa materyales at labour

Maaaring may umaplay na mga limit, kabilang na ang:

- 12 buwang coverage para sa mga depekto sa materyales at labour para sa detached homes at strata units (kabilang na ang fee-simple homes).
- 15 buwang coverage para sa mga depekto sa materyales at labour para sa common property ng multi-unit strata buildings.
- 24 na buwang coverage para sa mga depekto sa materyales at labour para sa mga malalaking sistema (electrical, plumbing, heating, air conditioning, atbp).

5 taóng coverage sa building envelope

- Sinasakop nito ang mga komponenteng naghihiwalay ng loob na bahagi sa labas na bahagi, tulad ng mga panlabas na dingding, foundation, at bubong.
- Kabilang dito ang hindi ninanais na pagpasok ng tubig.

10 taóng coverage sa mga depekto ng istruktura ng building

- Sinasakop nito ang mga depekto sa materyales at labour na nauuwi sa hindi paggana ng load-bearing na bahagi ng tahanan.
- Sinasakop nito ang anumang depekto na nagdudulot ng pagkasira sa istruktura at naapektohan nito ang paggamit ng tahanan bilang tirahan.

Basahin nang maingat ang iyong policy at siguraduhin kung ano ang sinasakop nito, kung ano ang mga petsa ng pagtatapós, at kung ano ang iyong mga responsibilidad. Bago ng bawat petsa ng pagtatapos, inspeksyunin muna ang iyong tahanan para malaman kung mayroong anumang problema. Ang strata properties ay maaaring may iba-ibang petsa ng pagtatapos para sa mga indibidwal na unit at common property.



Alamin Kung ano ang Sinasakop

Rebyuhin ang iyong policy at siguraduhing naiintindihan mo kung ano ang sinasakop at kung ano ang mga limitasyon ng iyong coverage.

Ang ilang mga takdang aspeto ng isang bagong tahanan ay maaaring hindi sinasakop ng warranty, kabilang na ang:

- Karaniwang pagkasira dahil sa paggamit, mga gawa ng kalikasan, landscaping, bakod, patios, mga hindi nakakabit na istruktura tulad ng mga shed, carports o mga garahe, o ang hindi paggawa ng naaangkop na maintenance.
- Disenyo, materyales o labour na sinuplay ng may-ari o ng ibang tao at hindi ng builder, kanilang mga manggagawa, o sub-trades.

Alamin pa sa *Guide to Home Warranty Insurance in British Columbia* kung anu-ano ang mga eksklusyon.

Maaari ka ring mag-search sa libreng *Residential Construction Performance Guide* ng BC Housing sa www.bchousing.org. Ipinapaliwanag nito kung paano dapat gumana ang mga bagong tahanan at kung aling mga depekto, kabilang na ang disenyo, materyales, o workmanship, ang maaaring masakop sa ilalim ng home warranty insurance sa British Columbia.





Napakalaking investment ang bumili ng
tahanan at nais mong siguraduhin na
ito'y lubos na protektado.

Kapag bibili ng Resale Home

Dahil ang warranty ay umaaplay sa tahanan at hindi sa may-ari, awtomatiko itong lilipat sa bagong may-ari kung ang tahanan o unit ay ibinenta sa loob ng panahon ng warranty. Eto ang ilang tips kapag bumibili ng resale home na may home warranty insurance:

- Bago bumili, rebyuhin ang mga dokumento ng policy para malaman kung kailan ang mga petsa ng pagtatapós ng coverage at tanungin sa nagbebenta kung may anumang claims na ginawa o na kasalukuyang ginagawa. Ang may-ari lamang ang karapat-dapat na makakuha ng report ng claims history mula sa warranty provider (may bayad na hanggang \$25 para makuha ito) kaya't mainam na gawin itong kondisyon kapag bibili.
- Kung ang tahanan ay itinayo nang may building permit na inisyu pagkatapos ng Nobyembre 19, 2007, maaari mo itong hanapin online sa New Homes Registry ng BC Housing; maaaring maghanap dito gamit ang legal o civic na address. Sasabihin nito sa inyo kung ang tahanan ay may policy ng home warranty insurance, kung ano ang pangalan ng warranty





provider, o kung ang tahanan ay itinayo ng isang owner builder. Kung hindi mo mahanap ang address at sa palagay mo'y ang tahanan ay walang pang 10 taon simula nang itinayo, tawagan ang Licensing and Consumer Services branch ng BC Housing para sa karagdagang impormasyon.

- Siguraduhing kunin ang mga dokumento ng policy, ang maintenance manual (kung ito'y inilaan ng táong unang bumili; kung hindi ay tanungin ang iyong builder o kaya'y hanapin ito sa website ng warranty provider) at iba pang mga manwal mula sa mga manufacturer at mga warranty para sa appliances, mga produkto, o mga sistema.

Ingatan ang Iyong mga Dokumento

Itago ang warranty insurance policy sa isang ligtas na lugar kasama ng iyong ibang mga dokumentong may kinalaman sa tahanan, tulad ng maintenance manual, mga manwal para sa appliances, walk-through inspection report, at iba pang mga warranty. Kung ibebenta mo ang tahanan, kailangang ipasa mo ang mga dokumentong ito sa bagong may-ari.

Mintinahin ang Iyong Tahanan

Ang mga may-ari ng tahanan ang siyang mananagot para sa pagmintina ng tahanan, kaya't siguraduhing babasahin mo ang iyong warranty maintenance manual at alamin mo kung ano ang iyong mga responsibilidad. Kapag minintina mo ang iyong tahanan, prinoprotektahan mo ang iyong investment at ang iyong insurance coverage.

Kung ikaw ang unang may-ari ng isang bagong tahanan, siguraduhing nakatanggap ka ng kopya ng maintenance manual mula sa builder o sa warranty provider (kung bumibili ng resale na tahanan, kunin ito mula sa nagbebenta). Kung hindi mo natanggap ang iyong maintenance manual, mainam na magtanong sa iyong builder; mapapayuhan ka niya kung may alinman sa mga finishing ng iyong tahanan ang nangangailangan ng takdang maintenance requirements at magbibigay siya ng anumang mga ispesipikong manual para sa iyong tahanan.

Ang karamihan ng warranty providers ay may pangkalahatang maintenance manual na available sa kanilang website. Maingat na basahin at sundin ito. Maaari ring tanggihan ng warranty providers ang coverage para sa pagpapabaya o hindi naaangkop na maintenance kung nakatanggap ang may-ari ng tahanan ng manual at hindi niya ginawa ang inirerekomendang maintenance.

Maaari mo ring i-check ang *Maintenance Matters* videos at bulletins sa www.bchousing.org para sa tips at checklists na makakatulong tungkol sa iba't-ibang mga maintenance.





Gumawa ng Claim

Kung kailangan mong gumawa ng claim para sa mga depekto, at ito'y hindi pinansin ng iyong builder, siguraduhing magpadala ng mga detalye sa iyong warranty provider at sa iyong builder. Para masakop ito, *dapat mong iulat ang problema sa warranty provider at sa iyong builder nang nakasulat bago magtapos ang warranty coverage.*

Para sa strata homes, iulat ang problema tungkol sa unit sa warranty provider, at iulat ang mga problema sa common property sa strata council at/o building manager. Itago ang lahat ng mga kopya ng mga sulat na may kinalaman sa mga depekto at mga claim.

Mahalaga ring gumawa ng mga makatwirang hakbang para mabawasan ang karagdagang sira mula sa isang depekto. Ang coverage ay maaaring hindi ibigay kung hindi sinubukang maiwasan o bawasan ng may-ari ang karagdagang sira.

Mga Inspeksyon at mga Repair o Pag-aayos

Pagkatapos matanggap ng warranty provider o ng orihinal na builder ang iyong sulat tungkol sa claim, dapat nilang makatwirang pagsikapang kontakin ka para mapag-usapan ninyo kung kailan matatasahan ang posibleng depekto.

Dapat mong pahintulutan ang warranty provider o ang orihinal na builder na i-access ang iyong tahanan sa mga makatwirang panahon, basta binigyan ka nila ng advance notice, para maimbestigahan ang claims, mainspeksyon ang sira na iniulat mo, at mainspeksyon ito para sa maintenance na kinakailangang gawin. Dapat mo ring ibigay sa warranty provider ang lahat ng impormasyon at dokumentasyon na kailangan nila para angkop na maimbestigahan ang claim. Bukod pa rito, kailangan mo ring bigyan ang builder at ang mga tao sa trades ng makatwirang access para maayos nila ito.

Ang mga repair o pag-aayos ay dapat gawin sa naaangkop na panahon, nang may makatwirang pagsasaalang-alang sa kondisyon ng panahon at sa availability ng mga materyales at labour. Bilang may-ari ay dapat kang makatanggap ng summary o buod ng mga pag-aayos na ginawa sa ilalim ng warranty, kabilang na ang isang-taóng warranty sa mga pag-aayos at mga pinalitang parte.





Ang mga may-ari ng tahanan ang siyang may responsibilidad para sa pagmintina ng tahanan. Alamin ang iyong mga responsibilidad at siguraduhing basahin ang iyong warranty maintenance manual.





Kung kailangan mong gumawa ng claim para sa mga depekto, at ito'y hindi pinansin ng iyong builder, siguraduhing magpadala ng mga detalye sa iyong warranty provider at sa iyong builder.

Resolusyon kapag May Pagtutunggali o Hindi Nagkakasundo

Kung hindi tinanggap ng warranty provider ang iyong claim pagkatapos niya matanggap ito, dapat ipagbigay-alam sa iyo ng kompanya ang dahilan sa pamamagitan ng isang sulat.

Kung hindi ka sumasang-ayon sa desisyon na ginawa ng iyong warranty provider tungkol sa claim, dapat mong rebyuhin sa website ng warranty provider ang proseso ng resolusyon kapag may pagtutunggali o hindi pagkakasundo. Karaniwan ay ibinabalangkas ng proseso ang iba't-ibang mga opsyon para maresolba ang iyong mga alalahanin:

- Kausapin ang iyong claims representative tungkol sa sitwasyon. Kung hindi nito mareresolba ang iyong reklamo, dalhin ang iyong mga alalahanin sa isang manager na makapagrerepaso sa iyong mga alalahanin at na makakatugon sa mga ito.
- Ang warranty provider ay dapat may isang ombudsperson o isang complaint liaison officer na makakausap mo tungkol sa iyong mga alalahanin. Susubukang resolbahin ng ombudsperson ang sitwasyon sa pamamagitan ng pagkilos bilang liaison (tagapamagitan) mo at ng warranty provider.
- Ang *Homeowner Protection Act* at ang mga Regulasyon nito ay nagpapahintulot sa mga may-ari na simulan ang sapolitang mediation ng mga pagtutunggali sa kanilang warranty provider hinggil sa claims na ginawa bago dumating ang petsa ng expiry ng coverage. Ang prosesong ito ay ipinapaliwanag sa iyong patakaran at sa website ng BC Housing.

Para sa karagdagang impormasyon tungkol sa resolusyon kapag may pagtutunggali o hindi pagkakasundo, i-download ang libreng publikasyon na pinamagatang *Options for Residential Construction Disputes (Mga Opsyon Kapag May Pagtutunggali o Hindi Nagkakasundo Tungkol sa Residential Construction)* mula sa www.bchousing.org o kaya'y kontakin ang Licensing and Consumer Services branch ng BC Housing.

Mga Karagdagang Impormasyon

Bisitahin ang www.bchousing.org o kaya'y tawagan kami para sa karagdagang impormasyon para sa may-ari ng tahanan at para sa mga táong bibili ng tahanan.

Maaari mo rin kaming i-follow para sa pinakabagong impormasyon sa BC Housing:
X @RegistrarBCH

Licensing & Consumer Services Branch of BC Housing

203 – 4555 Kingsway
Burnaby, BC V5H 4T8

Telepono: 604-646-7050
Libreng matatawagang numero:
1-800-407-7757
Fax: 604-646-7051

Email: licensinginfo@bchousing.org
X @RegistrarBCH

www.bchousing.org

