

Seyster
Veste



Onderhoud

wie doet wat?



Onderhoud

wie doet wat?

In de huurovereenkomst zijn de afspraken tussen Seyster Veste en u vastgelegd. Onderhoud aan de woning hoort daar ook bij.

In elke woning kan wel eens iets stuk gaan. Wie is dan verantwoordelijk voor het onderhoud?

Wie betaalt wat?

De taakverdeling tussen ons en onze bewoners is in de wet vastgelegd. Wij hebben de plicht ervoor te zorgen dat uw woning in goede staat verkeert. Om dit te bereiken, maken wij elk jaar een onderhoudsplan voor alle woningen. Op basis van dit plan voeren wij bepaalde werkzaamheden uit. Denk aan dakreparaties, schilderen of het vervangen van kozijnen. Naast de werkzaamheden aan de buitenkant van de woning vallen ook de vervanging van keukens of verwarmingsketels onder het onderhoud.

Het is uw taak de binnenkant van de woning te onderhouden. Kleine reparaties, zoals aan stopcontacten of scharnieren, zijn meestal voor uw rekening. Soms vallen de herstelwerkzaamheden onder het onderhoudsabonnement dat u kunt afsluiten. In de onderhoudstabel, zie *pagina 4*, staat precies omschreven hoe het met de verdeling van kosten zit.

Reparatieverzoeken

Is er in uw woning iets stuk wat wij moeten repareren? Er zijn twee mogelijkheden om zo'n reparatie te melden: online of telefonisch. In sommige gevallen komt de opzichter eerst even kijken. In de meeste gevallen wordt de reparatie echter meteen doorgegeven aan een door ons gecontracteerd bedrijf. Dit bedrijf neemt telefonisch contact met u op voor het maken van een afspraak. Afhankelijk van de aard van de reparatie, wordt deze zo snel mogelijk verholpen.

Online

Gebruik het online meldingsformulier (zie www.seysterveste.nl) om niet spoedeisende reparatieverzoeken door te geven. Vul het formulier volledig in en vergeet niet het telefoonnummer op te geven waarop u overdag bereikbaar bent. Zodra wij het formulier hebben ontvangen, wordt u tijdens kantooruren gebeld voor het maken van een afspraak. We nemen ook contact op als aanvullende informatie nodig is om het verzoek goed te kunnen afhandelen.





Telefonisch

Heeft u een spoedeisend reparatieverzoek, zoals een ernstige lekkage? Deze kunt u telefonisch doorgeven op telefoonnummer 030 69 40 222. Wij, of de aannemer die de reparatie gaat uitvoeren, maken vervolgens een afspraak om het defect te verhelpen. Buiten kantoor tijden schakelen wij de telefoon automatisch door naar de storingsdienst, zodat u in dringende gevallen altijd hulp krijgt.



























Onderhoudstabel

Als er iets kapot is aan uw woning, wie gaat dit dan repareren? De onderhoudstabel verschaft duidelijkheid over de verdeling van de kosten. Op de volgende pagina treft u de onderhoudstabel aan.

Verklaring symbolen onderhoudstabel

-  dagelijks onderhoud is voor rekening van Seyster Veste
-  kosten kunnen opgenomen zijn in de servicekosten, anders zijn de kosten voor rekening van huurder
-  valt onder het onderhoudsabonnement als huurder dat heeft afgesloten
-  dagelijks onderhoud is voor rekening van huurder

Onderhoudstabel

 Seyster Veste	 Servicekosten	 Onderhoudsabonnement	 Huurder
Tuin, schuttingen en hekken			
Fundering			
Aanleg en onderhoud van de bij de woning behorende tuin, inclusief straatwerk			
Buitenkranen (<i>eigendom verhuurder</i>)			
Gemeenschappelijke tuinen en hagen			
Afvoeren en ontstoppingen			
Balkon, galerij, schrob- en ontstoppingsputten			
Drainage			
Regenpijpen, binnen- en buitenafvoeren en sifons			
Ontstoppen van:			
Afvoeren, putjes en sifons binnen en buiten de woning (<i>bel 0800 09 91 313</i>)			
Kozijnen, ramen, deuren en hang- en sluitwerk			
Deuren, kozijnen en ramen buitenzijde woning			
Gevelbekleding, panelen en luifels			
Hang- en sluitwerk aan buitenkozijnen, ramen en deuren			
Hang- en sluitwerk in gemeenschappelijke ruimten			
Raamdorpelstenen (<i>buitenzijde</i>)			
Verzamelbriefkasten (<i>zoals in flatgebouwen</i>)			
Binnendeuren en kozijnen			
Binnendeuren sluitbaar houden			
Brievenbussen			
Deurdorpels onder binnendeuren			
Gordijnroeden of -schroten			
Hang- en sluitwerk in de woning			
Kozijnen, ramen, deuren en panelen reinigen in eengezinswoningen			
Bij breuk en verlies van sleutels: sloten repareren en sleutels en cilinders leveren			



Seyster Veste



Servicekosten



Onderhoudsabonnement



Huurder

Tochtweringen (*strippen en latten*)

Stootdoppen



Vensterbanken



Glasbreuk:

Beglazing met glasverzekering via Seyster Veste

*(bel 0800 02 26 100)*

Vloeren, wanden, plafonds en trappen

Balkon en galerijvloeren



Betonconstructies



Cementvloeren op beton



Dakbeschot en gordingen



Metsel- en voegwerk van de gevel

Plafonds (*met uitzondering van sausen*)Trappen (*buitentrappen, inclusief leuning*)Vloerconstructies (*balken, vloerdelen en platen*)

Vloerluiken



Wandconstructies

Afwerkvloeren (*herstel na verwijderen vloerbedekking*)

Betimmering, vloerplinten en gordijnschroten

Plinten (*repareren en vastzetten*)Trappen en trapeuningen (*binnen- en vlizotrappen*)

Vloer-, wand- en plafdafwerking

Vinylbekleding in douche of toilet, aangebracht

door Seyster Veste



Wand- en vloertegels



Kitvoegen



Behangen



Schilder- en sauswerk binnen



Onderhoudstabel



Seyster Veste



Servicekosten



Onderhoudsabonnement



Huurder

Schilder- en sauswerk en behangen:

ten gevolge van reparatie stucwerk



ten gevolge van lekkage en schimmel



Stucwerk (*kleine reparaties, bv. na verwijderen behang*)



Vloer-, wand- of plafondafwerking (*ten gevolge van
bewoning, aanbrengen van verf- en afwerkklagen en/of
constructies door huurder aangebracht*)



Keukens en kasten

Keukenblokken met bijbehorende aanrechtbladen,
bovenkasten, servieskasten, afstellen van deurtjes en laden
en vastzetten van afdekstrips



Kastplanken en hang- en sluitwerk van vaste kasten



Daken, schoorstenen, ventilatiekanalen etc.

Dakramen en dakkapellen



Dakbedekkingen, dakhekkens, dakranden en -goten



Loodslabben



Schoorsteenkappen en bolroosters



Schoorstenen, rookgasafvoerkanalen en ventilatiekanalen



Goten schoonmaken



Nisbusdeksels



Schoorstenen en rookgasafvoerkanalen schoonmaken



Ventilatie

Afzuigkap (*mits eigendom van verhuurder*)



Mechanische afzuiginstallaties



Ventilatieroosters in de gevel (*buitenkant*)



Afzuigkap inclusief verlichting (*eigendom van huurder*)



Mechanische ventilatie: vervangen van roosters en filters



Natuurlijke ventilatieroosters inclusief filters



Ventilatiesleuven, -roosters van de kruipruimte schoonmaken





Seyster Veste



Servicekosten



Onderhoudsabonnement



Huurder

Sanitair en kranen

Bad, lavet en douchebak



Doucheplugrooster schoonhouden



Douchekop, opsteekhaak, glijstang



Closetpot en closetzitting



Doucheslang



Fonteintje, wastafel, planchet, spiegel, zeepbakje



Sifons



Stortbak inclusief valbuis en flotteur



Waterkranen

**Gas- en waterleiding en gas- en waterinstallatie**

Fittingen, water- en gasleidingen

Gaskraan t.b.v. fornuis leveren en aanbrengen, gaskraan
verwijderen en afdoppen bij verhuizing

Leidingen isoleren ter voorkoming van bevriezing

Bevroren leidingen en sanitair ontdooien en herstellen,
inclusief gevolgschade

Storingen:

Afsluiters *(als u geen individuele water- of gasmeter heeft)*Gasmeter *(bel uw gasbedrijf)*Watermeter en hoofdkraan *(bel uw waterleidingbedrijf)***Elektra**

Intercom, alarm- en videosystemen



Bliksembeveiligingsinstallatie



Bedrading en aarding

Gemeenschappelijke deurbellen onderhouden en
zonodig vervangenGezamenlijke huistelefooninstallatie, elektrische
deurdrangers en deuropeners

Groepenkast inclusief aardlekschakelaar



Onderhoudstabel

 Seyster Veste	 Servicekosten	 Onderhoudsabonnement	 Huurder
Deurbellen en/of beltransformatoren van eengezinswoningen			
Schakelmateriaal en stopcontacten in de woning			
Verlichting, armaturen en lampen van gemeenschappelijke ruimten			
Storingen:			
Aardlekschakelaar controleren			
Elektrameter (<i>bel uw elektriciteitsbedrijf</i>)			
Kortsluiting en storingen door defect in huishoudelijk apparaat			
Smeltzekeringen (stoppen) en smeltzekeringhouders			
Centrale verwarming en warm-waterinstallatie			
Verwarmings (combi) ketel, warmwatertoestel, moederhaarden, fittingen, leidingen, radiatoren, kranen en thermostaten			
Verwarmingsinstallatie collectief: kranen, thermostaatkranen, storingen verhelpen, bijvullen			
Bevroren leidingen en radiatoren ontdooien en herstellen, inclusief gevolgschade			
Boilers en geisers (<i>bel uw elektriciteits- of gasbedrijf</i>)			
cv-leidingen isoleren ter voorkoming van bevrozing			
cv-installatie en radiatoren bijvullen en ontluchten na een storing			
Filters van luchtverwarming			
Vulslangen, ontluchtungs- en vul/aftapsleutels beheren en vervangen			
Verwarmingsinstallatie individueel: cv-ketel aansteken			
Storingen:			
Storingen verhelpen die zijn ontstaan door kapotte zekeringen en/of kortsluitingen in toestellen van huurder			



Afval

Vuilstortkokerinstallatie	
Vuilcontainer eengezinswoningen (incl. schoonmaken)	
Vuilcontainer flatwoningen (incl. schoonmaken)	
Vuilstortkokerinstallatie ontstoppen	
Achtergebleven goederen na verhuizing verwijderen	

Overige

Brandbeveiligingsapparatuur in gemeenschappelijke ruimte	
Houtworm en boktor bestrijden in en aan het gehuurde	
Lekkage in kelders	
Naam- en nummerplaten, verwijs- en publicatieborden in eigendom van de verhuurder	
Schade aan de woning ten gevolge van inbraak met proces-verbaal van aangifte	
Schilderwerk buiten	
Antenne-inrichting/-installatie (bel uw kabelexploitant)	
Gevolgschade o.a. ontstaan door lekkages, instromend en uitstromend water	
Individuele telefooninstallatie (bel uw telecomleverancier)	
Onderhoud aan veranderingen en bouwsels die huurder aan het gehuurde heeft toegevoegd	
Onderhoud aan alle wijzigingen die huurder van een vorige huurder heeft overgenomen	
Ongedierte bestrijden in en aan het gehuurde (bel gemeentereinigingsdienst)	
Wespennesten bestrijden in en aan het gehuurde	
Trappenhuisen, hal en beglazing van gemeenschappelijke ruimten schoonmaken	
Wasophangconstructies	



Het onderhoudsabonnement

We kunnen ons goed voorstellen dat u niet altijd tijd en zin heeft om kleine reparaties zelf uit te voeren. Een vakman inhuren is vaak weer erg duur. Daarom bieden wij u de mogelijkheid om een onderhoudsabonnement af te sluiten. Hiermee besteedt u kleine reparaties aan ons uit, zodat u niet alleen goed, maar ook onbezorgd woont.

Makkelijk én voordelig!

Het onderhoudsabonnement kost een klein bedrag per maand en u betaalt eenmalig entreekosten. Sluit u dit abonnement binnen twee maanden na ingang van de huurovereenkomst af, dan vervallen de entreekosten. De tarieven worden jaarlijks aangepast aan de dan geldende prijsstijgingen en –verlagingen. Natuurlijk mag u het abonnement op dat moment opzeggen. Wilt u enige tijd later toch weer een abonnement aangaan, dan betaalt u het entreegeld opnieuw. Via de bon in deze brochure kunt u nu het abonnement afsluiten.

Zonder voorrijkosten

Wij nemen u voor een klein bedrag de meest voorkomende klussen uit handen. Het werk wordt vakkundig en gratis uitgevoerd, zonder materiaal- en voorrijkosten. Een greep uit de werkzaamheden die onder het onderhoudsabonnement vallen:

- binnendeuren
- hang- en sluitwerk
- deurdorpels
- deurbellen
- gordijnroeden
- kastplanken
- stopcontacten
- tochtwering
- trappen en trapleuningen
- fontein, wastafel, planchet, spiegel en zeepbakje
- doucheslang
- closetpot en wc-bril
- stortbak
- waterkranen en sifons

Indien nodig vallen ook het bijvullen van de cv-installatie, het ontluchten van de radiatoren en het vervangen van roosters en filters van de mechanische ventilatie onder het onderhoudsabonnement.

Regels en voorwaarden

Het onderhoudsabonnement staat open voor alle bewoners van Seyster Veste die een zelfstandige woning huren. Het is niet mogelijk een abonnement af te sluiten als we een vordering bij een deurwaarder hebben uitstaan. U sluit het abonnement voor één jaar af; daarna loopt het automatisch door en kunt u het opzeggen met een maand opzegtermijn.

Gun uzelf een abonnement

Vul de bon in deze brochure in om nu een abonnement af te sluiten. Stuur deze volledig ingevuld en ondertekend aan ons retour. Een postzegel is niet nodig.

Reglement

Het reglement zet uw en onze rechten en plichten op een rij. Er zijn bijvoorbeeld regels opgenomen om misbruik te voorkomen. Schade die ontstaat door vernieling of nalatigheid, is van het onderhoudsabonnement uitgesloten. En als de vakman volgens afspraak langskomt en voor een gesloten deur komt te staan, brengen wij wél kosten in rekening.

Reglement

onderhoudsabonnement

Het onderhoudsabonnement is een regeling van Stichting De Seyster Veste, hierna te noemen Seyster Veste.

Artikel 1: omvang van het abonnement

- 1 Aan het onderhoudsabonnement kunnen deelnemen alle bewoners die een woning huren die in eigendom of in beheer is van Seyster Veste. De huurder mag bij het aangaan van het onderhoudsabonnement geen huurschuld hebben waarvan de vordering uit handen is gegeven aan een deurwaarder of incassobureau.
- 2 Seyster Veste draagt zorg voor de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden die krachtens de met de huurder gesloten huurovereenkomst, de wet en/of het gebruik voor rekening van huurder komen, zoals gespecificeerd in de brochure 'Onderhoud, wie doet wat'.
- 3 Onderhoudswerkzaamheden die niet in de brochure 'Onderhoud, wie doet wat' zijn vermeld en volgens de huurovereenkomst en de wet niet voor rekening van Seyster Veste komen, zijn voor rekening huurder.
- 4 Onderhoudswerkzaamheden aan eigendommen van de huurder en/of zaken die de huurder aan het gehuurde heeft toegevoegd, komen voor rekening huurder.
- 5 Onderhoudswerkzaamheden die het gevolg zijn van nalatigheden door de huurder, waaronder begrepen het niet tijdig treffen van voorzorgsmaatregelen zoals bijvoorbeeld bij vorst, zijn voor rekening huurder.
- 6 Onderhoudswerkzaamheden die het gevolg zijn van opzet of grove schuld van de huurder, diens huisgenoten en/of bezoekers zijn voor rekening huurder.

Artikel 2: melding en uitvoering

- 1 Huurder meldt verzoeken om reparatie aan Seyster Veste volgens de procedure die voor het reguliere onderhoud geldt.
- 2 Seyster Veste behandelt reparatieverzoeken uit het onderhoudsabonnement hetzelfde als alle overige reparatieverzoeken.
- 3 Bij reparatie en/of vervanging gaat Seyster Veste uit van de standaard-uitvoering van de woning.
- 4 Als een medewerker van Seyster Veste of een werknemer van een aannemer of installateur die voor Seyster Veste werkt de huurder na een gemaakte afspraak niet thuis treft, kan een bedrag van € 38,50 in rekening worden gebracht voor voorrijkosten. Deze bepaling geldt ook als de huurder een onterechte klacht of storing doorgeeft.

Artikel 3: entreekosten

- 1 Bij het aangaan van een huurovereenkomst met Seyster Veste is de huurder voor het op dezelfde datum ingaande onderhoudsabonnement geen entreekosten verschuldigd.
- 2 Indien de huurder voor de aanvang van het abonnement voor dezelfde woning al huurder van Seyster Veste was, is de huurder entreekosten verschuldigd.
- 3 Indien de huurder het onderhoudsabonnement heeft opgezegd en later voor dezelfde woning weer een abonnement wil aangaan, is de huurder wederom entreekosten verschuldigd.

Artikel 4: prijs van het abonnement en betaling

- 1 Bij de vaststelling van dit reglement is de prijs voor het abonnement € 4,54 per maand.

- 2 Seyster Veste kan de in lid 1 genoemde prijs op basis van redelijke calculatie wijzigen. Een wijziging kan slechts ingaan op 1 juli van een jaar. Indien Seyster Veste de prijs wijzigt, laat zij dit de huurder voor 1 juni van het betreffende jaar weten.
- 3 Huurder voldoet de prijs voor het abonnement maandelijks bij vooruitbetaling tegelijk met de maandelijks verschuldigde huur.

Artikel 5: aanvang, duur en einde van het abonnement

- 1 Het abonnement gaat in op de eerste dag van een door de huurder te bepalen maand voor de tijd van een jaar.
- 2 Het abonnement kan na het eerste jaar met inachtneming van een opzegtermijn van één maand steeds per de eerste van de maand worden opgezegd.
- 3 In afwijking van het tweede lid van dit artikel kan Seyster Veste het abonnement opzeggen met inachtneming van een termijn van dertig dagen indien Seyster Veste van oordeel is dat de huurder misbruik maakt van het onderhoudsabonnement.



Deze opzegging dient schriftelijk en met opgave van redenen te geschieden.

- 4 Bij beëindiging van de huurovereenkomst van de woning waarvoor de huurder een abonnement heeft afgesloten, eindigt het abonnement in afwijking van het in het tweede lid bepaalde per gelijke datum.
- 5 Seyster Veste behoudt zich het recht voor om voor ingang van een abonnement een saneringsbeurt uit te voeren op kosten van de huurder.

Aldus vastgesteld door Seyster Veste op 15 maart 2001

Handige telefoonnummers

Seyster Veste

Postbus 1000, 3700 BA Zeist

www.seysterveste.nl

bezoekadres

Zeisteroever 1, 3704 GB Zeist

algemene vragen

Afdeling Wonen

030 69 40 201

reparatieverzoeken en onderhoudsabonnement

030 69 40 222

(24 uur per dag bereikbaar)

Glasschade

Samenwerking Glasverzekering

0800 02 26 100

Rioolverstoppingen

0800 09 91 313

Storingen Centrale Verwarming

035 62 42 242

Seyster Veste

Zeisteroever 1
Postbus 1000
3700 BA Zeist

T 030 694 02 00

F 030 694 02 20

E info@seysterveste.nl

www.seysterveste.nl

*Seyster Veste is de handelsnaam
van Stichting De Seyster Veste*

Neem nu een onderhoudsabonnement!

Wilt u ook een onderhoudsabonnement? Vul dan deze bon in,
zet uw handtekening en stuur de bon op naar Seyster Veste.

Seyster
Veste



Antwoordnummer 6402, 3700 WB Zeist

www.seysterveste.nl

Onderhoudsabonnement

Naam huurder

Adres

Woonplaats

Ja, ik verklaar deel te willen nemen aan het onderhoudsabonnement van Seyster Veste.

Gewenste ingangsdatum

Ik ken de bepalingen van het reglement onderhoudsabonnement (vastgesteld op 15 maart 2001). Tevens ga ik ermee akkoord dat de (eenmalige) entreekosten en de abonnementskosten per maand tegelijk met de huur worden afgeschreven.

Datum

Handtekening huurder



Postzegel niet nodig



Seyster Veste
Antwoordnummer 6402
3700 WB ZEIST