

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](http://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 (*eigendom verhuurder*)



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



(*bel 0800 09 91 313*)

## 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 (*buitenzijde*)



Verzamelbrieffkasten (*zoals in flatgebouwen*)



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



# Onderhoudstabel



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 trapleuningen (*binnen- en vlizotrappen*)



## Vloer-, wand- en plafondaferwerking

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 afwerklagen 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, dakhekken, dakranden en -goten



Loodslabben



Schoorsteenkappen en bolroosters



Schoorstenen, rookgasafvoerkanalen en ventilatiekanalen



Goten schoonmaken



Nisbusdeksels



Schoorstenen en rookgasafvoerkanalen schoonmaken



## Ventilatie

Afzuigkap (*eigendom van verhuurder*)



Mechanische afzuiginstallaties



Ventilatioeroosters in de gevel (*buitenkant*)



Afzuigkap inclusief verlichting (*eigendom van huurder*)



Mechanische ventilatie: vervangen van roosters en filters



Natuurlijke ventilatioeroosters inclusief filters



Ventilatiesleuven, -roosters van de kruipruimte schoonmaken



# Onderhoudstabel



Seyster Veste



Servicekosten



Onderhoudsabonnement



Huurder

## Sanitair en kranen

Bad, lavet en douchebak	
Doucheplugrooster schoonhouden	
Douchekop, opsteekhaak, glijstang	
Closetpot en closetzitting	
Doucheslang	
Fonteinetje, 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 bevroering	
Bevroren leidingen en sanitair ontdooien en herstellen, inclusief gevolgschade	
Storingen:	
Afsluiter <i>(als u geen individuele water- of gasmeter heeft)</i>	
Gasmeter <i>(bel uw gasbedrijf)</i>	
Watermeter en hoofdkraan <i>(bel uw waterleidingbedrijf)</i>	

## Elektra

Intercom, alarm- en videosystemen	
Bliksembeveiligingsinstallatie	
Bedrading en aarding	
Gemeenschappelijke deurbellen onderhouden en zonodig vervangen	
Gezamenlijke huistelefooninstallatie, elektrische deurdrangers en deuropeners	
Groepenkast inclusief aardlekschakelaar	

# Onderhoudstabel



Seyster Veste



Servicekosten



Onderhoudsabonnement



Huurder

Deurbellen en/of beltransformatoren	
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, moederharden, fittingen, leidingen, radiatoren, kranen en thermostaten	
Verwarmingsinstallatie collectief: kranen, thermostaatkranen, storingen verhelpen, bijvullen	
Bevoren leidingen en radiatoren ontdooien en herstellen, inclusief gevolgschade	
Boilers en geisers ( <i>bel uw elektriciteits- of gasbedrijf</i> )	
cv-leidingen isoleren ter voorkoming van bevroering	
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	


# Onderhoudstabel

 Seyster Veste    Servicekosten    Onderhoudsabonnement    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			
Trappenhuizen, 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 € 4,54 per maand en eenmalig € 22,69 entreekosten (prijspeil 2009). 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 € 22,69 entreekosten verschuldigd.
- 3 Indien de huurder het onderhoudsabonnement heeft opgezegd en later voor dezelfde woning weer een abonnement wil aangaan, is de huurder wederom € 22,69 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](http://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**

0318 64 37 22

## **Seyster Veste**

Zeisteroever 1  
Postbus 1000  
3700 BA Zeist

**T** 030 694 02 00

**F** 030 694 02 20

**E** [info@seysterveste.nl](mailto:info@seysterveste.nl)

[www.seysterveste.nl](http://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](http://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 ad € 22,69 en de abonnementskosten van € 4,54 (prijspeil 2009) per maand tegelijk met de huur worden afgeschreven.

Datum .....

Handtekening huurder .....