

ONDERHOUD

AAN UW WONING

ZUYDVESTE HEET U WELKOM!

Tupla Vastgoed B.V. neemt een gedeelte van het onderhoud voor haar rekening volgens een meerjaren onderhoudsplan en zet gedeeltelijk een huismeester in voor de coördinatie van activiteiten en onderhoud van zaken in de algemene ruimtes. Voor een aantal zaken bent u als huurder zelf verantwoordelijk.

**Alle rechten en wijzigingen in dit
document voorbehouden**

WIE BETAALT WAT?

Is er onderhoud of een reparatie nodig aan uw woning? In deze folder leest u wie verantwoordelijk is voor de kosten. In een handig overzicht van A tot en met Z.

DE WET ALS BASIS

In het Burgerlijk Wetboek (boek 7, artikel 240) en in het 'Besluit kleine herstellingen' staat wat de verplichtingen zijn van verhuurder en huurder bij het onderhoud van een huurwoning.

Deze wettelijke verplichtingen zijn de basis van deze folder. Bij geschillen gaan we uit van de wet en van de huurovereenkomst.

Uitgangspunt is dat de verhuurder een appartement volgens afspraak oplevert welke de huurder kan gebruiken en bij vertrek oplevert volgens afspraak.

WAT BETAALT TUPLA VASTGOED B.V. (TV B.V.)?

TV B.V. regelt veel voor u. Wat precies? U vindt het hieronder.

TV B.V. zorgt voor het planmatig onderhoud. Denk hierbij aan buitenschilderwerk en dakbedekking, of aan het onderhoud van installaties zoals mechanische ventilatie en centrale verwarming.

TV B.V. heeft een opstalverzekering voor al haar huurwoningen. Ook uw woning is verzekerd tegen schade door storm, brand, wateroverlast en inbraak. Meldt u dergelijke schades dus bij ons.

Bij schade door inbraak moet u aangifte doen en vragen wij u om een kopie van het proces-verbaal. Belangrijk om te weten: uw inboedel is niet verzekerd. Voor uw meubels, gordijnen, vloerbedekking en al uw andere eigendommen moet u zelf een inboedelverzekering afsluiten.

TV B.V. heeft haar huurwoningen verzekerd voor glasbreuk. Dit geldt alleen voor de buitenbeglazing. Is er een ruit kapot, dan meldt u dat bij ons en komen wij de ruit vervangen. U betaalt hiervoor een bijdrage in de servicekosten.

WAT BETAALT U ZELF?

U zorgt zelf voor klein dagelijks onderhoud. U draait bijvoorbeeld een loszittende deurkruk vast of een kraanleertje ed.

SERVICEKOSTEN

Afhankelijk van hoe u woont, betaalt u servicekosten voor bijvoorbeeld verlichting, schoonmaak en verwarming van hal, berging, trappenhuis en huismeester. In uw huurovereenkomst leest u wat er bij uw woning precies onder de servicekosten valt. U betaalt de servicekosten tegelijk met de huur.

BIJ GEWENSTE/ NOODZAKELIJKE REPARATIES

Hebt u een **reparatieverzoek** door de huismeester of verhuurder? Dit verzoek moet u online indienen op het huurdersportaal. Op www.zuydveste.nl vindt u hiervoor bovenaan de pagina een speciale knop.

De **verhuurder** is telefonisch bereikbaar van maandag t/m vrijdag van 09:00 tot 17:00 uur of stuur een e-mail naar zuydveste@tupla.nl.

De **huismeester** is telefonisch bereikbaar op dinsdag en donderdag van 09:00 tot 12:00 uur of stuur een e-mail naar zuydveste@tupla.nl.

Bij **dringende gevallen** belt u 0297 - 23 93 00 of bij direct gevaar belt u 112.

ONDERHOUD VAN A TOT Z

In de lijst hieronder vindt u onderhoudswerkzaamheden op alfabet. U ziet wie wat betaalt.

Let op: voor alle werkzaamheden gelden de volgende regels:

- U betaalt altijd het onderhoud van de aanpassingen die u zelf in uw woning heeft gedaan. Wij onderhouden alle zaken die bij het gebouw en de gemeenschappelijke ruimtes horen en die wij hebben aangebracht.
- U bent verantwoordelijk voor alle schoonmaakwerk en kleine reparaties in uw eigen woning, voor zover u erbij kunt. Als u zelf schade heeft veroorzaakt, dan komt de reparatie daarvan voor uw eigen rekening.
- U moet zelf noodzakelijke reparaties melden via het huurdersportaal of via zuydveste@tupla.nl.

	Werkzaamheden	Verhuurder	Huurder	Huismeester
A				
Afvoeren buiten	Zo nodig vegen van afvoer- en ventilatiekanalen, schoonhouden van goten en regenafvoeren	🟢		Gemeenschappelijke ruimtes
Afvoeren binnen			🟢	
	Repareren en zo nodig vervangen afvoersifons/zwanenhalzen en douchepluggen		🟢	
	Repareren en zo nodig vervangen van doucheputten	🟢		
	Ontstoppen van afvoersifons, gootstenen, doucheputten en douchepluggen		🟢	
Airco	Mag niet geplaatst worden			
Antenne	Mag niet buiten geplaatst worden			

	Werkzaamheden	Verhuurder	Huurder	Huismeester
B				
Badkamer	Zie bij douche			
Balkons en balustrades	Onderhouden en repareren	🟩		Coördinatie
	Schoonhouden, ook de afvoergoten en afvoerputjes (voor regenwater)		🟩	Gemeenschappelijke ruimtes
Behang	Aanbrengen of verwijderen		🟩	
Berging	Schoonhouden van gangen in berging	Schoonmaakbedrijf volgens overeenkomst		Coördinatie
Bestrating	Ophogen en vernieuwen van gemeenschappelijke bestrating, mits eigendom van TV B.V.	🟩		
	Klein onderhoud aan de bestrating die hoort bij uw woning		🟩	
	Onderhoud van bestrating die u zelf heeft aangebracht		🟩	
	Herstellen van schade doordat huurder gaten geboord heeft		🟩	
Boiler	Onderhoud en reparatie	🟩		
Brievenbus	Reparatie en vervanging van de brievenbus in centrale hal	🟩		Coördinatie
C				
Centrale verwarming	Periodiek onderhoud	🟩		Coördinatie
	Verdeler ontluichten		🟩	
D				
Dak	Onderhoud, reparatie en vervanging van dakbedekking	🟩		Coördinatie
	Inspecteren en schoonmaken	🟩		
Deur	Schilderen, reparatie of vervangen van deuren aan de buitenkant van uw woning	🟩		Coördinatie
	Schilderen, reparatie of vervangen van deuren in gemeenschappelijke ruimtes	🟩		Coördinatie
	Reparatie of vervangen van deuren binnen uw woning		🟩	

	Werkzaamheden	Verhuurder	Huurder	Huismeester
	Onderhoud aan tochtprofielen aan binnendeuren		⬢	
Deurbel	Onderhoud, reparatie en vervanging van voordeurbel, beltrafo, gemeenschappelijke deurbel-of intercom installatie	⬢		Coördinatie
	Klein onderhoud aan zelf aangebrachte deurbel bij uw eigen voordeur		⬢	
Deuropener (elektrisch)	Onderhoud, reparatie en vervanging van gemeenschappelijke onderdelen	⬢		Coördinatie
	Onderhoud en reparatie van deuropener/intercom in uw woning	⬢		
Douche	Groot onderhoud, reparatie en vervanging wastafel, bad, spiegels	⬢		
	Klein onderhoud wastafel, bad, douchebak (kraanleertje vervangen, vervangen stop met ketting, vastzetten, doucheslang repareren), spiegels		⬢	
Drempels/dorpels	Vastzetten of vernieuwen van drempels/ dorpels in de woning		⬢	
E				
Elektrische leidingen	Onderhoud, reparatie en vervanging	⬢		Coördinatie
Elektrische installatie	Onderhoud, reparatie en vervanging van groepenkast	⬢		
	Klein onderhoud, reparatie en vervanging van schakelaars en stopcontacten		⬢	
	Onderhoud en reparatie van zelf aangebrachte elektrische voorzieningen		⬢	Gemeenschappelijke ruimtes
Erf afscheiding	Klein onderhoud, reparatie en vervanging van schutting of beplanting die als erf afscheiding dient en door huurder is aangebracht		⬢	Gemeenschappelijke ruimtes
F				
	Groot onderhoud, reparatie en vervanging van erf afscheidingen die TV B.V. heeft aangebracht	⬢		
Fundering	Onderhoud en reparatie	⬢		

	Werkzaamheden	Verhuurder	Huurder	Huismeester
G				
Galerij/ gangen	Onderhoud en reparatie	🟢		
	Schoonhouden	Schoonmaakbedrijf 🟢		
Glas-bewassing	Verrekening via servicekosten	🟢		Coördinatie
Gevel	Onderhoud en reparatie	🟢		
H				
Hang- en sluitwerk	Onderhoud en reparatie van hang- en sluitwerk in gemeenschappelijke ruimtes	🟢		Coördinatie en klein onderhoud
	Onderhoud en reparatie van hang- en sluitwerk in woning en privéberging		🟢	
	Onderhoud en vervangen van sloten van toegangsdeuren tot de woning en berging en van sloten in gemeenschappelijke ruimtes	🟢		
	Sloten vervangen binnen de woning		🟢	
	Sloten vervangen breuk sleutels		🟢	
	Nieuwe tag(s) na verlies		🟢	
Houtwerk	Reparatie of vervanging van de aftimmering van de woning	🟢		
	Reparatie of vervanging aftimmeringen zelf aangebracht		🟢	
Deurbel/intercom	Onderhoud en reparatie van gemeenschappelijke onderdelen van de deuropener/intercom	🟢		
	Onderhoud en reparatie van de deurbel/intercom van uw woning	🟢	Tenzij er sprake is van opzet of schuld door eigen toedoen	Gemeenschappelijke ruimtes
I				
Inbraakschade	Reparatie van hang- en sluitwerk en overige schade		🟢	Coördinatie
K				
Kasten	Reparatie en vervanging van ingebouwde kasten (hang- en sluitwerk, roedehouders, hangroeden, plankendragers, kastplanken, kastdeuren)		🟢	

	Werkzaamheden	Verhuurder	Huurder	Huismeester
Keukenblok	Groot onderhoud en vervanging	🟢		
	Reparatie en vervanging van planken, plankdragers en laden		🟢	
	Apparatuur, reparatie of vervanging		🟢	
	Klein onderhoud, bijv. aan sluitingen, deurtjes en greepjes		🟢	
Kozijnen	Onderhoud, reparatie en vervanging in gemeenschappelijke ruimtes	🟢		Coördinatie en klein onderhoud
	Onderhoud, schilderen, reparatie en vervanging aan buitenkozijnen van ramen en deuren	🟢		Coördinatie
	Schilderen van binnenkozijnen van ramen en deuren in uw woning		🟢	
Kranen	Groot onderhoud en vervanging	🟢		
	Kleine reparaties, bijvoorbeeld kraan ontkalken en kraandelen vervangen		🟢	
	Voorzieningen treffen dat kranen niet bevriezen		🟢	Gemeenschappelijke ruimtes/buiten
L				
Lekkage	Reparatie gesprongen leidingen	🟢		Coördinatie
	Reparatie dak lekkage	🟢		Coördinatie
	Herstel oorzaak lekkage binnenkant woning, tenzij veroorzaakt door huurder	🟢		
	Herstel inboedel na waterschade (meubels, behang, vloerbedekking, etc.) Hiervoor kunt u zelf een inboedelverzekering afsluiten		🟢	
Liften	Onderhoud, keuring, reparatie en storingen oplossen	🟢		Coördinatie
M				
Metselwerk	Onderhoud en reparatie van buitenmetselwerk	🟢		
Muren	Groot onderhoud en reparatie in gemeenschappelijke ruimtes	🟢		Coördinatie
	Groot onderhoud en reparatie in de woning	🟢		
	Klein onderhoud en reparatie in de woning		🟢	Gemeenschappelijke ruimtes

	Werkzaamheden	Verhuurder	Huurder	Huismeester
N				
Naamplaatjes	Vervangen, centraal geregeld		⬢	Centraal bij voordeur
O				
Ongedierte	Bestrijden van ongedierte in uw woning		⬢	
	Bestrijden van ongedierteplaag in meer woningen	⬢		Coördinatie
P				
Plafond	Groot onderhoud en reparatie plafonds en loszittend stucwerk	⬢		
	Klein onderhoud plafonds en kleine scheurtjes in stucwerk		⬢	Gemeenschappelijke ruimtes
Plinten	Onderhoud, reparatie en vervanging		⬢	Gemeenschappelijke ruimtes
R				
Ruiten	Vervangen van gebroken ruiten	Alleen buitenbeglazing en beglazing algemene ruimtes	⬢	Coördinatie
Riolering	Ontstoppen van riolering tussen woning en hoofdriolering		⬢	
Rookmelder	Testen		⬢	Gemeenschappelijke ruimtes
S				
Schilderwerk	In gemeenschappelijke ruimtes	⬢		Coördinatie
	Aan buitenkant woningen	⬢		Coördinatie
	Binnen in uw woning		⬢	
Schotelantenne	Zijn aan de buitenzijde van het appartement niet toegestaan			
Scootmobiel	Parkeren en opladen in eigen woning/of individuele privéberging		⬢	
Sleutels/pasjes	Vervangen van verloren of beschadigde sleutels		⬢	Gemeenschappelijke ruimtes
	Bij laten maken van pasjes			⬢

	Werkzaamheden	Verhuurder	Huurder	Huismeester
Stucwerk	Onderhoud en reparatie van stucwerk aan muur en plafond (bijv. schroef- en spijkergaten vullen)		🟢	Gemeenschappelijke ruimtes
T				
Tegels (wand en vloer)	Onderhoud, reparatie en vervanging	🟢	Reparatie na het boren van gaten	Gemeenschappelijke ruimtes
Tochtstrippen	Aanbrengen		🟢	
	Vervangen (als ze bij de woning horen)	🟢		
Toilet	Groot onderhoud en vervanging stortbakken (inclusief aansluiting), toiletputten, fonteintjes	🟢		
	Klein onderhoud van stortbak (vlotter/drijver, drukker en rubberringen), toiletbril, vastzetten toiletput en stortbak		🟢	Gemeenschappelijke ruimtes
Trappen	Onderhoud en reparaties	🟢		Coördinatie
	Onderhoud en reparatie in gemeenschappelijke ruimtes	🟢		Coördinatie en klein onderhoud
Tuinen en terrassen	Inrichten, eventueel ophogen en onderhouden van privétuin/terras		🟢	
	Onderhoud en snoeien van beplanting in de gezamenlijke ruimtes	🟢		Klein onderhoud
	Onderhoud, reparatie en vervanging van erf afscheidingen die van TV B.V. zijn	🟢		Coördinatie en klein onderhoud
	Onderhoud, reparatie en vervanging van erf afscheidingen die niet van TV B.V. zijn		🟢	
V				
Vensterbanken	Vervangen	🟢		
	Klein onderhoud		🟢	
Ventilatie-installatie	Onderhoud, reparatie en vervanging van kanalen en ventielen	🟢		Coördinatie en klein onderhoud
	Vervangen van filters	🟢		Coördinatie
	Schoonhouden van roosters en ventielen (niet demonteren en/of afplakken)		🟢	

	Werkzaamheden	Verhuurder	Huurder	Huismeester
Verlichting	Onderhoud en reparaties aan de gemeenschappelijke buitenverlichting op grond van TV B.V.	⬢		Coördinatie en klein onderhoud
	Onderhoud en reparatie van de buitenlamp bij de voordeur	⬢		Coördinatie en klein onderhoud
	Onderhoud en vervanging van, lampen in de gemeenschappelijke ruimtes	⬢		Coördinatie en klein onderhoud
	Onderhoud, reparatie en vervanging van verlichting in de woning/op terras		⬢	
Vloeren	Reparatie van vloeren in gemeenschappelijke ruimtes	⬢		Coördinatie en klein onderhoud
	Verwijderen lijmresten na weghalen vloerbedekking of vinyl		⬢	
W				
Wastafels	Klein onderhoud, bijvoorbeeld kraanleertje vervangen, vastzetten wastafel, vervangen stop met ketting		⬢	
Waterleiding	Onderhoud, reparatie en vervanging van leidingen	⬢		Coördinatie en klein onderhoud
	Repareren van leidingen die zijn gesprongen door bevrozing of doe-het-zelfwerk		⬢	
WMO voorzieningen	Aanbrengen in overleg met huismeester. Vallen onder zelf aangebrachte voorzieningen		⬢	Coördinatie
Z				
Zonwering, elektronische bediening	Aanbrengen, onderhoud en reparatie zelf aangebrachte voorzieningen		⬢	
	Onderhoud en reparatie van zonwering welke is aangebracht door TV B.V.	⬢		Coördinatie
	Verwijderen van zonwering van de huurder bij herstel- en schilderwerk aan de gevel		⬢	
	Verwijderen van zonwering van TV B.V. bij herstelwerk aan de gevel	⬢		Coördinatie