



Service Huurdersonderhoud

extra service met veel gemak

Het Service Huurdersonderhoud

Stel, u heeft een lekkende kraan of een verstopt toilet, wat doet u? Lost u het zelf op of belt u een loodgieter? Als u lid wordt van het Service Huurdersonderhoud, hoeft u zich hier voortaan niet meer druk om te maken. Het Service Huurdersonderhoud is een service waarbij wij tegen betaling kleine reparaties voor u uitvoeren, die normaal gesproken voor uw rekening komen.

Het onderhouden van een huurwoning is een taak van zowel de huurder als Omnia Wonen. Wat u zelf moet regelen en wat voor onze rekening is, is wettelijk vastgelegd. Het Service Huurdersonderhoud is voor u als huurder misschien interessant, omdat dan een aantal onderhoudswerkzaamheden door ons wordt uitgevoerd, die u anders zelf moet doen.

Lage kosten

Het Service Huurdersonderhoud kost €3,40 per maand (prijspeil 1 oktober 2008). U betaalt geen materiaalkosten als wij iets repareren of vervangen dat standaard tot de woning behoort. Ook de kosten van arbeid zijn opgenomen in het abonnementsgeld. Wij brengen wel kosten in rekening als de reparatie of vervanging duidelijk het gevolg is van (moedwillige) schade of slordigheid. Wij laten u dat uiteraard weten voordat wij de werkzaamheden uitvoeren.

Zo wordt u lid

Uw abonnement gaat in op de eerste dag van de nieuwe maand. De algemene voorwaarden staan in het reglement, dat verderop in deze folder staat. Voor het afsluiten van het Service Huurdersonderhoud vult u het aanmeldings-formulier in, ondertekent dit en stuurt het naar ons op.

Wat doet u, wat doen wij en wat valt onder het Service Huurdersonderhoud?

In het volgende overzicht leest u welke onderhoudswerkzaamheden wij normaal gesproken uitvoeren en welke u zelf moet uitvoeren. Onderhoudswerkzaamheden met een rode kleur voert Omnia Wonen standaard voor u uit. Als het de oranje kleur heeft, betekent dit dat wij die werkzaamheden voor u uitvoeren als u lid bent van het Service Huurdersonderhoud. De overige werkzaamheden met de groene kleur komen voor uw eigen rekening. Reparatie of vervanging van voorzieningen die u zelf heeft aangebracht of van een vorige huurder heeft overgenomen vallen niet onder het Service Huurdersonderhoud.



Melden reparatieverzoek

Als lid van het Service Huurdersonderhoud kunt u een reparatieverzoek schriftelijk of telefonisch bij uw woonwinkel melden. Ook kunt u terecht op onze website: www.omniawonen.nl. Wij nemen zo snel mogelijk contact met u op.

Overzicht onderhoudswerkzaamheden

A Afvoeren

Repareren van afvoeren van aanrecht, wastafel, douche en gootsteen	■
Ontstoppen	■
Ontstoppen gezamenlijke afvoeren (standleiding)	■

Afzuigkap

Repareren van afzuigkap	■
Schoonhouden afzuigkap	■

B Balkon

Zie buitenwanden en goten

Bel

Repareren van bel, trafo of drukker	■
Onderhouden van gezamenlijke belinstallaties	■
Vervangen van batterijen	■

Bestrating

Herstellen van bestrating van privé-toegang en erf bij beschadiging of verzakking	■
Herstellen gemeenschappelijke paden	■
Schoonhouden van gemeenschappelijke paden	■
Leveren van zand bij ernstige verzakking	■

Brievenbus

Repareren van brievenbus in eigen voordeur	■
Repareren van brievenbus in gemeenschappelijke ruimten	■
Repareren overige brievenbussen	■

Buitenwanden

Herstellen van gevelconstructie	■
Herstellen van voegwerk	■
Herstellen van raamdorpels	■
Herstellen van balkons	■

C Centrale antenne

Repareren van kabels, aansluitsnoeren en aansluitdoos	■
---	---

Centrale verwarming

Ontluchten en bijvullen	■
Schoonmaken en repareren	■
Repareren na bevriezing	■
Controleren op lekkage	■

D Dak

Vervangen van dakpannen	■
Herstellen van daklekkage	■

■ = Omnia Wonen, ■ = Service Huurdersonderhoud, ■ = Uzelf (huurder)

D Dak (vervolg)

Repareren van dakgoten en regenpijpen	■
Periodiek schoonhouden van dakgoten	■
Ontstoppen van regenpijpen	■

Dakramen

Herstellen van dakramen	■
Repareren als gevolg van uitwaaien	■
Herstellen van glasschade (zie uw verzekering)	■
Smeren van scharnieren	■

Deuren

Herstellen van houtrot	■
Herstellen van klemmende deuren	■
Vervangen van hang- en sluitwerk bij buitendeuren	■
Vervangen van scharnieren bij binnendeuren	■
Vervangen van sloten en deurkrukken bij binnendeuren	■
Aanbrengen, vernieuwen en onderhouden van tochtstrippen bij binnen- en buitendeuren	■
Repareren van kastdeursloten	■
Smeren van scharnieren	■
Repareren na uitwaaien	■
Herstellen van glasschade (zie uw verzekering)	■

Douche

Vervangen van glijstang, doucheslang, ophangpen, koppelstuk en handdouche.	■
Vervangen van spiegel en planchet	■
Vervangen van wastafel als gevolg van breuk	■

E Elektra

Repareren van elektrische installatie en groepenkast	■
Repareren van elektrische deuropener	■
Repareren van schakelaars, stopcontacten en beltrafo	■
Controleren van elektrameter	■
Repareren van wasmachineschakelaar	■
Aanbrengen en onderhouden van elektrische installatie om te kunnen koken	■
Onderhoud gemeenschappelijke verlichting	■

G Galerij

Repareren van standaardvoorzieningen	■
Schoonhouden galerijputje	■

Gasinstallatie

Repareren van leidingen	■
Repareren van zelfaangebrachte leidingen en gaskranen	■
Controleren van gasmeter	■
Herstellen van gaslekkage	■
Repareren van gaskranen	■

Glas

Herstellen van glasschade (zie uw verzekering)	■
Herstellen van glasschade van gemeenschappelijke ruimten (bijvoorbeeld trappenhuizen)	■

Gootsteen

Zie afvoeren

Goten

Periodiek reinigen van dakgoten en afvoerpijpen	■
Reinigen van balkonputjes	■
Herstellen van dakgootlekkage	■

H Hang- en sluitwerk

Zie deuren. Zie ramen

Huistelefoon

Repareren en onderhouden	■
Herstellen van storingen ontstaan door schuld bewoner	■

K Keuken

Repareren van aanrechtkasten	■
Recht hangen van aanrechtkastdeuren	■
Herstellen aanrechtblad en kitrand tegen tegelwerk	■
Repareren van scharnieren en laden	■
Vervangen van zeepbakje en stop en ketting in gootsteen	■
Smeren scharnieren en laden	■

Kitvoegen

Herstellen van kitvoegen	■
--------------------------	---

Kozijnen

Repareren van binnen- en buitenkozijnen 

Kranen

Repareren en onderhouden van kranen 

Vervangen van kraanleertjes 


Vervangen van verouderde kranen 

Schoonmaken van kranen, zoals ontkalken 

L Lekkage

Herstellen van dak(goot)lekkage 


Herstellen van gaslekkage 

Herstellen van waterleidinglekkage 


Leuningen

Repareren van leuningen en traphekken 

Vastzetten van leuningen en traphekken 

Repareren en vastzetten van balkon-
en galerijhekken 

Luchtroosters

Repareren van luchtroosters in ramen
en kozijnen 

Repareren van luchtroosters in het plafond 

Schoonhouden van luchtroosters 

M Mechanische ventilatie

Repareren van ventilatoren en afzuigkappen 

Vervangen en schoonhouden van filters 

O Ongedierte

Verwijderen van wespennest 

Bestrijding van overig ongedierte 

P Plafonds

Onderhouden van plafonds 

Sauzen en witten van plafonds 

Herstellen van beschadigingen van plafonds 


R Ramen

Herstellen van ramen 


Repareren na uitwaaien 

Repareren van hang- en sluitwerk 

Ramen (vervolg)

Aanbrengen, vernieuwen en onderhouden
van tochtstrippen 

Smeren van scharnieren 


Herstellen van glasschade (zie uw verzekering) 

Regenpijp

Zie dak

Riolering

Schoonhouden en ontstoppen 

Repareren van rioleringsbuizen 

Schoonhouden van stankafsluiters 

Schoonhouden van schrob- en vetvangputjes 

S Schakelaars

Zie elektra

Scharnieren

Zie deuren. Zie ramen

Schilderwerk


Onderhouden van buitenschilderwerk 

Onderhouden van binnenschilderwerk 

Schilderen van nieuw aangebracht houtwerk 

Schoorsteen

Herstellen van schoorsteenkanalen 

Periodiek controleren en zonodig reinigen
van afvoerkanalen van gasinstallaties 

Plaatsen van kraaienskap op schoorsteen 

Aanbrengen van nisbusdeksels 


Sifons

Zie afvoeren. Zie lekkage. Zie wastafel

Sleutels

Bijmaken van sleutels 

Aanbrengen van nieuw slot na verlies sleutels 

Openbreken van woning bij verlies en derge-
lijke van sleutels (kan wel voor rekening huurder
worden uitgevoerd door Omnia Wonen) 

S Spiegels

Vervangen van verweerde spiegels	■
Vervangen spiegels als gevolg van breuk	■

Stopcontacten

Zie elektra

Stucwerk

Herstellen van loszittend stucwerk	■
Uitvoeren van kleine reparaties om daarna te kunnen behangen	■

T Tochtstrippen

Zie deuren. Zie ramen

Toilet

Vervangen sanitair bij veroudering	■
Repareren of vervangen van wc-bril en closetrolhouder	■
Repareren van stortbak, vlotter, sok en toiletpot	■
Vervangen toiletpot als gevolg van breuk en vorst	■

Trappenhuis

Repareren en onderhouden	■
--------------------------	---

Tuinen

Onderhoud en aanleg van hagen, beplanting en tuinen	■
Ophogen van tuinen	■
Onderhouden van tuinmuur of houten schutting	■

Tuinkasten

Repareren van tuinkasten	■
--------------------------	---

V Vensterbanken

Herstellen van vensterbanken	■
Herstellen indien door huurder beschadigd	■

Ventilatiekanalen

Zie schoorsteen

Ventilatie-roosters

Zie luchtroosters

Vloeren

Herstellen van vloeren	■
Egaliseren van vloeren	■
Repareren van vloerluis en/of meterputluis	■
Aanbrengen en onderhouden van vloerbedekking	■

W Wanden

Behangen of sauzen van alle vertrekken	■
Onderhouden van wanden	■
Herstellen van beschadigingen van wanden	■

Wastafel

Vervangen van wastafel en fontein als gevolg van ouderdom	■
Vervangen van wastafel en fontein als gevolg van breuk	■
Herstellen van lekkage van sifons van wastafel en fontein	■

Warmwatervoorziening

Repareren en onderhouden van combiketel	■
Repareren en onderhouden van geiser of boiler; neem contact op met verhuurder van apparaat	■

Waterleiding

Repareren van waterleidingen	■
Aftappen van waterleidingen bij kans op vorst	■
Repareren en ontdooien van waterleidingen als gevolg van bevriezing	■
Controleren watermeter	■

■ = Omnia Wonen, ■ = Service Huurdersonderhoud, ■ = Uzelf (huurder)

Reglement

Service Huurdersonderhoud

Artikel 1. Omvang van de dekking

1. Het Service Huurdersonderhoud heeft betrekking op voorzieningen zoals deze bij aanvang van de huur in de woning aanwezig zijn en bestaan uit het reinigen van riolen tot aan het gemeenschappelijke riool en het uitvoeren van overig huurdersonderhoud, zoals in bijgaand overzicht vermeld onder SHO.
2. Alle noodzakelijke loon- en materiaalkosten voor het uitvoeren van de in lid 1 genoemde werkzaamheden vallen onder het Service Huurdersonderhoud.

Artikel 2. Uitsluitingen

1. Huurders die zich niet houden aan de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, worden uitgesloten van deelname aan het Service Huurdersonderhoud.
2. De volgende werkzaamheden vallen niet onder het Service Huurdersonderhoud:
 - reparaties en/of vervangingen die het gevolg zijn van grove nalatigheid, slordigheid of onkundig gebruik door u, uw huisgenoten of door personen voor wie u aansprakelijk bent;
 - reparaties en/of vervangingen die het gevolg zijn van schade door vorst, wind of tocht;
 - reparaties en/of vervangingen van zaken die uw eigendom zijn.

Artikel 3. Melding en uitvoering

1. Werkzaamheden, die vallen onder de in artikel 1 genoemde dekking kunt u schriftelijk, telefonisch of via de website (www.omniawonen.nl) melden.
2. Wij vervangen alleen zaken als dit technisch noodzakelijk is en gaan daarbij uit van de oorspronkelijke toestand of het oorspronkelijke onderdeel. In alle andere gevallen dragen wij zorg voor een deugdelijke reparatie.
3. De werkzaamheden worden binnen redelijke termijn en onder werktijd uitgevoerd. Wij maken altijd een afspraak in overleg met u.
4. Als er sprake is van buitengewone omstandigheden, dan zullen wij sommige werkzaamheden niet uitvoeren. U kunt hierbij denken aan gevolgen van staking, uitsluiting, brand, mobilisatie, oorlog, in- en uitvoerbepalingen en overheidsmaatregelen.

Artikel 4. Betaling bijdrage en schorsing

1. U betaalt het abonnementstarief voor het Service

Huurdersonderhoud vooraf, tegelijk met de maandelijks huur.

2. Als u niet of niet op tijd betaalt, leidt dit tot een opschorting van deelname aan het Service Huurdersonderhoud. Dit betekent niet dat uw deelname wordt beëindigd. U bent verplicht de achterstand en vervolgens de maandelijks betalingen te voldoen. De opschorting gaat in op de eerste dag van de maand waarover het abonnementstarief verschuldigd is. U kunt tijdens de opschorting geen aanspraak maken op de service van het Service Huurdersonderhoud.

Artikel 5. Wijziging van de bijdrage

1. Het abonnementstarief kan jaarlijks, tegelijk met de jaarlijkse huurverhoging, worden aangepast. Wij houden ons daarbij aan de geldende wettelijke voorschriften.

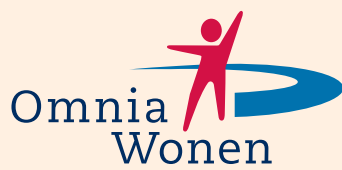
Artikel 6. Aanvang, duur en beëindiging

1. Uw deelname gaat in op de eerste dag van de maand, volgend op de dag van aanmelding, tenzij wij een andere datum met u hebben afgesproken.
2. Uw deelname geldt voor minimaal drie jaar. Na drie jaar wordt uw deelname jaarlijks stilzwijgend met één jaar verlengd, tenzij u de deelname aan het Service Huurdersonderhoud schriftelijk opzegt. De opzegtermijn is drie maanden.
3. Als u de huur van uw woning opzegt, dan vervalt automatisch uw deelname aan het Service Huurdersonderhoud. De opzegtermijn is dan gelijk aan de termijn die geldt voor het opzeggen van de huur van de woning.
4. U kunt uw deelname ook schriftelijk opzeggen als het abonnementstarief of de voorwaarden wijzigen. U moet dit doen binnen 30 dagen nadat wij u schriftelijk de wijziging hebben gemeld.
5. Uw deelname kan, na ingebrekestelling, door Omnia Wonen met onmiddellijke ingang worden beëindigd als u zich bij herhaling niet houdt aan de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen. De tot aan de datum van beëindiging uit het reglement Service Huurdersonderhoud voortvloeiende verplichtingen blijven voor u gelden.

Artikel 7. Wijziging reglement

1. Omnia Wonen kan dit reglement wijzigen. Hierover informeren wij u schriftelijk.

Deze folder is bedoeld om u te informeren. Aan de inhoud kunt u geen rechten ontleen.



Scheepssingel 12
Postbus 418, 3840 AK Harderwijk
0341 27 87 00
info@omniawonen.nl

Versie mei 2011