



**Uw woning**

**Onderhoud, techniek en veiligheid**

Inleiding	3
Reparatieverzoek	4
Het Serviceabonnement	5
Onderhoud in uw woning	6
Binnenschilderwerk	6
Centrale verwarming	6
Storingen	7
Hang- en sluitwerk	7
Systeemwanden en systeemplafonds	7
Ventilatie	7
Verstoppingen	8
Vloerbedekking	8
Warmte-terugwin-installatie (WTW)	8
Wintermaatregelen	9
Centrale verwarming	9
Waterleiding	9
Om uw woning	10
Glazenwassen	10
De tuin: visitekaartje van woning en buurt	10
Bomen	10
Schotelantennes	10
Uw veiligheid	10
Gas- en gevelkachels	10
Geisers en boilers	11
Asbest in het kort	12
Onderhoud van A tot Z	13
Wie onderhoudt wat	13

## Inleiding

Deze brochure informeert u over het onderhoud van uw woning. U als huurder en VasteState als beheerder namens de verhuurder zijn samen verantwoordelijk voor het onderhoud van uw woning. In deze brochure krijgt u informatie en tips over het onderhoud, de techniek en veiligheid in en om uw woning. Daarnaast staat in deze brochure beschreven of u de onderhoudswerkzaamheden moet verrichten of dat wij namens verhuurder dat behoren te doen. Daarnaast vermelden wij wat onder het **Serviceabonnement huurdersonderhoud** valt. Verderop in deze brochure leest u meer over dit Serviceabonnement.

Ook treft u een tweetal bijlages aan waarin we verder ingaan op het gebruik van Schotelantennes en Tuinonderhoud.

Wij geven u in deze brochure enkele praktische tips over hoe u bepaalde zaken het beste kunt onderhouden. Bijvoorbeeld:

- Hoe bevestigt u schilderijen aan een gipsplaat?
- Wat moet u regelmatig controleren aan uw cv installatie?
- Hoe voorkomt u verstoppingen?

Lees deze informatie daarom goed door.

Zo heeft u lang plezier van uw woning en voorkomt u vervelende storingen.

## Reparatieverzoek

Soms gaat er iets kapot in uw woning. De ene keer moet het direct gerepareerd worden, zoals een ernstige lekkage of een verstopping. Soms kan het ook wel even wachten.

In geval van klachten, wensen, informatie en storingen kunt u contact opnemen met ons op het nummer:

**0900-1402**

U kunt ook voor klachten, wensen, informatie en storingen gebruik maken van ons **WhatsApp mobiele nummer**. Let op dit nummer is niet te gebruiken en werkt niet voor gesprekken:

**06 – 15 28 81 90 voor het versturen van foto's met nadere tekstinformatie**

Ook kunt u contact met ons opnemen via e-mail:

**servicedesk@vastestate.nl**

Heeft u nog vragen? We staan u altijd graag te woord. Wij zijn op werkdagen dagelijks van 07.00 uur tot 18.00 uur bereikbaar.

**Let op:** Als u rechtstreeks reparatie-opdrachten verleent aan derden, zijn de kosten altijd voor eigen rekening.

## Het Serviceabonnement

Veel van onze huurders maken gebruik van het Serviceabonnement huurdersonderhoud. Hiertoe behoren diverse kleine werkzaamheden die volgens wettelijke voorschriften voor rekening van de huurder komen. Met dit abonnement slaat u drie vliegen in één klap:

1. een groot deel van het huurdersonderhoud;
2. een glasverzekering;
3. Kosten voor rioolontstopping.

Met dit abonnement heeft u hier dus zelf geen omkijken meer naar. Als u het Serviceabonnement niet afneemt, zult u al deze werkzaamheden zelf moeten (laten) verrichten en betalen.

U betaalt voor dit Serviceabonnement een maandelijks bijdrage. De werkzaamheden die hieronder vallen zijn onder andere geringe reparaties aan waterkranen, hang- en sluitwerk, elektrisch schakelmateriaal en verstoppingen. Ook als u het Serviceabonnement hebt, zijn er zaken waarvoor u zelf verantwoordelijk blijft. In deze brochure "Onderhoud van uw woning" kunt u lezen voor welke werkzaamheden u zelf moet zorgen en welke door uw verhuurder worden gedaan. U kunt uw serviceabonnement opzeggen per de eerste van de maand. Er geldt een opzegtermijn van een maand. U kunt uw opzegging van het serviceabonnement kenbaar maken door een email te sturen aan:

**[servicedesk@vastestate.nl](mailto:servicedesk@vastestate.nl)**

Door ons een schriftelijk verzoek te doen toekomen:

**VasteState Vastgoedmanagement B.V.,  
Postbus 44110, 3006 HC Rotterdam,  
Onder vermelding van u naam, adres en telefoonnummer**

Achterin deze brochure vindt u "Onderhoud van A-Z". Daarin staat wie verantwoordelijk is voor het onderhoud in uw woning.

## Onderhoud in uw woning

### Binnenschilderwerk

Voor binnen schilderwerk van houten kozijnen, ramen, deuren en panelen adviseren wij u een goed en degelijk verfproduct te gebruiken. Voor het beste resultaat moet u, voordat u begint met het schilderwerk, het te schilderen oppervlak goed schoonmaken en ontvetten. Gebruik ook altijd goede en vooral schone verfkwasten.

Grote vlakken als deuren en panelen kunt u het best schilderen met een verffroller, die u in de winkel of bouwmarkt kunt aanschaffen. Sauswerk op muren en plafonds kunt u het best behandelen met het product van de bestaande ondergrond. Dus: latexverf over latexverf of veegvaste verf over veegvaste verf. U kunt veegvaste verf herkennen aan het enigszins dof uitgeslagen oppervlak. Als u er met een vinger over strijkt geeft het wit af.

### Centrale verwarming

In veel woningen is een centrale verwarmingsketel geplaatst. Uitzonderingen daarop vormen enkele eengezinswoningen en flatgebouwen. Die zijn aangesloten op de stadsverwarming.

Weer andere zijn aangesloten op de blokverwarming of op een warmtepomp. Woont u in zo'n woning die door een stadsverwarming, blokverwarming of warmtepomp worden verwarmd, dan geldt alleen het hierna vermelde over het ontluichten van de radiatoren. De cv-ketel of warmtepomp wordt regelmatig door ons gereinigd en gecontroleerd. De periode tussen twee onderhoudsbeurten kan variëren van één tot twee jaar, afhankelijk van het type ketel of warmtepomp.

### Bijvullen en waterdruk

Met de zorg van de huurder zal een ketel beter blijven functioneren. U moet daartoe regelmatig controleren of de waterdruk voldoende is.

U kunt het beste ruim voordat het gaat vriezen, controleren of uw verwarming bijgevuld moet worden. Dit doet u door te controleren of de waterdruk in de cv-installatie of warmtepomp goed is. De waterdruk is belangrijk.

U kunt deze aflezen op de drukmeter.

De drukmeter bevindt zich in de cv-ketel, of op de radiator in de douche, de keuken of bijkeuken ter plekke van het vulpunt. De zwarte wijzer van het klokje moet tussen de 1,0 en 2 bar staan. Staat de wijzer onder de 1 bar, dan moet het water worden bijgevuld. Dit doet u als volgt. U haalt eerst de stekker van de cv-installatie uit het stopcontact.

De waakvlam mag blijven branden. De thermostaat zet u op 15 graden Celsius. Als de radiator is afgekoeld en handwarm aanvoelt, sluit u de slang die bij de cv-ketel hoort aan op de kraan die het dichtst bij de vulkraan en drukmeter zit. U laat de slang vol water lopen. De lucht is er dan uit, zodat die niet in het systeem kan komen. Daarna sluit u de slang aan op de vulkraan. Gebruik voor het opendraaien van de vulkraan een passende ringsleutel (geen waterpomptang). Open langzaam de kraan en vul water bij tot de zwarte wijzer van de drukmeter bij ongeveer 1,8 bar staat. Hierna sluit u de tap- en vulkraan weer en verwijdert u de slang. Vergeet niet de stekker weer in het stopcontact te doen. U kunt de thermostaat weer op de gewenste temperatuur zetten.

Als u vaker dan twee keer per jaar moet bijvullen, dan moet u dit melden. Om vullen en ontluichten mogelijk te maken moeten er een vulslang en een gebruiksaanwijzing bij de installatie aanwezig zijn.

### Ontluichten

Als u borrelende geluiden hoort of een enkele radiator wordt niet warm, dan zit er waarschijnlijk lucht in het verwarmingssysteem. Er moet dan ontluicht worden. U haalt de stekker van de circulatiepomp uit het stopcontact. Met een ontluichtingsleuteltje, dit zit bij de vulset die bij de cv hoort, draait u daarna de ventielen boven op de radiatoren iets open totdat er water uitkomt. Houd er wel een doek of bakje bij, omdat er ook wat radiatorwater kan ontsnappen. Dan draait u ze weer dicht.

Na het ontluchten kan de waterdruk wel gezakt zijn. Controleer dit even en vul zo nodig bij. Na het ontluchten steekt u de stekker weer in het stopcontact.

## Schoonmaken convectoren en radiatoren

Het is belangrijk dat u de convectoren en radiatoren regelmatig schoonmaakt en stofvrij maakt, zodat de warmteafgifte optimaal blijft. Dit gaat het handigste door met een stofzuiger zowel de bovenkant als de onderkant van de convector stofvrij te maken. Bij de meeste convectoren kan het rooster aan de bovenkant er af, zodat u er beter bij kunt. Bij radiatoren is het belangrijk tussen de radiatoren stof te zuigen.

## Storingen

Controleer of:

- De stekker van de ketel in het stopcontact zit;
- Er geen stroomstoring is opgetreden;
- Er gas wordt geleverd;
- Er voldoende water in de installatie zit;
- De installatie ontlucht is;
- De ketelthermostaat voldoende hoog staat;
- De radiatorcransen zijn geopend;
- De kamerthermostaat niet op te lage temperatuur staat afgesteld.

Heeft u alle handelingen verricht en heeft u alles in orde bevonden, maar werkt de ketel toch niet, dan kunt u ons bellen op nummer: **0900-1402**

## Hang- en sluitwerk

Houten kozijnen en deuren. U kunt scharnieren in houten deuren en kozijnen tweemaal per jaar voorzien van een druppel naaimachine-olie. Zo blijven ze soepel lopen. Sloten kunt u goed onderhouden door ze eenmaal per jaar te behandelen met grafiet.

## Kunststof kozijnen en deuren

Scharnieren en over elkaar schuivende delen kunt u 1 à 2 keer per jaar voorzien van een zuurvrije olie. Gebruik hiervoor nooit gewone olie of grafiet. Wanneer uw woning voorzien is van kunststofkozijnen is het volgende belangrijk. U mag niet boren of schroeven in kunststof deuren en kozijnen. Wilt u kunststofkozijnen schoonmaken, gebruik dan een normaal huishoudsopje, waarmee u ook het glas reinigt. Gebruik nooit een schuurmiddel, schuur spons of agressief reinigingsmiddel. Gebruik geen spiritus om het glas te reinigen: de zwarte beglazingprofielen kunnen dan afgeven waardoor uw raam zwart wordt. Maakt u de kozijnopeningen bij de draaiende delen goed schoon in verband met waterafvoer.

## Systeemwanden en systeemplafonds

Als uw huis systeemwanden van gipsplaten heeft, dan kunt u schilderijen en dergelijke het best ophangen door gebruik te maken van de zogenaamde paraplupluggen, die zich achter de gipsplaat vastzetten. Bevestigingspunten voor lampen aan een systeemplafond kunt u aanbrengen met behulp van speciale ophangbeugeltjes die u om de metalen draagprofielen kunt vastklemmen.

## Ventilatie

Om vochtproblemen te voorkomen, moet u zorgen voor een goede ventilatie in de woning. In een bewoonde woning wordt per etmaal zo'n 7 liter vocht geproduceerd.

Dit wordt veroorzaakt door mensen zelf, wassen, koken, planten en dergelijke. Als deze hoeveelheid vocht niet wordt weg geventileerd, zult u vroeg of laat last krijgen van schimmelvorming in de woning. Ventileer verstandig. Een half uur 's morgens en een half uur 's avonds is beter dan elk uur vijf minuten, want dan gaat er teveel kostbare warmte verloren. U kunt overigens zelf de vochtigheidsgraad in uw woning controleren met een hygrometer. De luchtvochtigheid moet tussen de 35% en 70% zijn.

Woningen die zijn voorzien van mechanische ventilatie worden constant geventileerd. De ventilator is vaak uitgerust met een drie-standenschakelaar. Het is niet verstandig deze ventilator helemaal uit te schakelen. De ventilatieroosters dient u regelmatig schoon te maken, omdat de ventilator stof en vetresten aantrekt, die een goede werking van het systeem kunnen verhinderen.

## **Afzuigkap**

Houd er ook rekening mee dat u alleen een motorloze afzuigkap op het mechanische ventilatiesysteem mag aansluiten. Met name in flatgebouwen kan het verkeerde type afzuigkap problemen van stankoverlast bij de burens geven. Vraagt u in zo'n geval vooraf bij VasteState of een dergelijke situatie voor u van toepassing is.

## **Verstoppingen**

In het Serviceabonnement is ook de rioolontstopping inbegrepen. Dit houdt in dat u eventuele verstoppingen in de riolering meldt via ons nummer:

**0900-1402**

Natuurlijk is het veel beter om verstoppingen te voorkomen. U kunt daar zelf aan meewerken door geen maandverband, tampons, kattenbakvulling, vet, etensresten en dergelijke via het toilet door te spoelen. En reinig regelmatig de afvoeren, zwanenhals en doucheputje. Wanneer bij het ontstoppen van uw riolering blijkt dat deze is veroorzaakt door uw nalatigheid, zult u voor de uitgevoerde werkzaamheden een factuur ontvangen.

## **Vloerbedekking**

Wij adviseren u plavuizen, parketvloer, laminaat, linoleum of marmoleum in alle woningen alleen aan te brengen na overleg met ons. In veel gevallen zal de vloer dampdicht gemaakt moeten worden om condens werking te voorkomen. Houdt u rekening met het plaatsen van een isolerende ondervloer. En u moet er rekening mee houden dat als u gaat verhuizen, u het parket zelf weer moet verwijderen. De volgende bewoner kan het overnemen, maar is daartoe niet verplicht. In een flat of bovenwoning is het in het algemeen niet toegestaan parketvloer, plavuizen of andere gladde vloerbedekking te leggen, omdat loopgeluiden op deze harde ondergrond niet gedempt worden. Uw benedenburen zullen elke stap die u doet, kunnen horen. Indien uw woning valt onder een vereniging van eigenaren moet u altijd toestemming vragen en voldoen aan het VVE-reglement.

## **Warmte-terugwin-installatie (WTW)**

Heeft uw woning een Warmte-terugwin-installatie dan leggen wij hieronder kort uit wat een dergelijk systeem inhoudt en hoe u er het beste mee om kunt gaan.

De WTW-unit is uitgevoerd met twee motoren. Via kanalen wordt lucht afgezogen uit de keuken, badkamer en toilet en eventueel een berging via één of meer afzuigroosters. Voordat de lucht naar buiten wordt afgevoerd gaat de vervuilde lucht eerst door een filter en een warmtewisselaar, waarin de lucht zijn warmte afstaat aan de van buiten aangevoerde verse lucht. De luchtstromen worden niet met elkaar vermengd.

Ook de verse buitenlucht wordt, voordat deze de woning wordt ingebracht, eerst gefilterd en door de warmtewisselaar gevoerd. In de warmtewisselaar neemt de toegevoerde lucht de warmte op van de afgezogen binnenlucht. Door middel van ventilatiekanalen wordt de lucht ingeblazen in slaapkamers en/of woonkamer waar zich de toevoerroosters bevinden.

De warmte-uitwisseling vindt plaats met een zeer hoog rendement. Gemiddeld wordt 90% van de afgevoerde warmte weer in de woning teruggevoerd en zorgt voor een comfortabel en gezond leefklimaat in uw woning. De hoeveelheid lucht die moet worden ingeblazen dient in balans te zijn. Dat wil zeggen dat er in principe dezelfde hoeveelheid ingeblazen en afgezogen wordt.



De hoeveelheden zijn zo gekozen dat er geen onnodige energie verspild wordt en er toch een optimaal binnenklimaat wordt bereikt. Zo zijn per vertrek de luchtafzuiging en de luchttoevoer verschillend van grootte. De afzuig- en toevoerroosters hebben daardoor ieder zijn eigen vaste plaats en instelling. Het is dan ook van groot belang dat u niets wijzigt aan de instelling van de roosters. Dit verstoort de goede werking van het totale ventilatiesysteem. Let op! Roosters en ventielen onderling niet omwisselen na schoonmaken. Het systeem is ontworpen om met een zo gering mogelijk warmteverlies en zo laag mogelijke stroomkosten toch goed te functioneren. Daarom heeft het systeem drie regelstanden:

Stand 1 Spaarstand: Dit is de regelstand voor tijden, bijv. bij afwezigheid of 's nachts, waarop een verminderde ventilatie toegestaan is. Door uzelf te bepalen.

Stand 2 Dagstand: Deze stand is de normale ventilatiestand overdag in een bewoond huis.

Stand 3 Kookstand: Indien u kookt, een douche neemt of wanneer er veel wordt gerookt, is dit de extra krachtige stand die de lucht snel ververst. Zet deze stand 15 minuten voor tot 15 minuten na het koken of douchen aan.

Voor het inschakelen van de verschillende standen kunt u gebruik maken van de meestal in de keuken aangebrachte 3-standenschakelaar.

In de warmteterugwinning unit zitten filters. Deze filters voorkomen vervuiling van het ventilatiesysteem en garanderen een goede werking en zorgen voor schone lucht. U moet deze filters regelmatig controleren en reinigen (3 tot 4 maal per jaar). Let er op dat de filters op dezelfde manier weer worden teruggeplaatst als er uitgehaald. Het vervangen van de filters wordt verzorgd door Verhuurder (ten minste 2x per jaar). Voor nadere informatie kijk op: [www.mijnbalansventilatie.nl](http://www.mijnbalansventilatie.nl).

## Wintermaatregelen

Alles waar water in zit, kan kapot vriezen. Een bevroren watermeter, waterleiding of bevroren cv-radiatoren zijn zaken waar u als bewoner niet echt op zit te wachten. U kunt dit in ieder geval voorkomen door tijdig maatregelen te nemen. Hieronder volgen enkele adviezen om bevriezing te helpen voorkomen.

### Centrale verwarming

U kunt het beste vroeg, dat wil zeggen voordat het gaat vriezen, controleren of de waterdruk in de cv-installatie goed is. Dit voorkomt uitvallen van de installatie door onderdruk. Als u een paar dagen weggaat, is het volgende van belang:

- Schakel de elektriciteit niet uit (uw cv-installatie is namelijk ook op het elektriciteitsnet aangesloten);
- Zet de kamerthermostaat op minimaal 15 graden;
- Draai alle radiatorkranen open;
- Laat familie, burens of kennissen regelmatig een kijkje nemen of alles nog naar behoren functioneert.

Mocht u onverhoopt toch met bevriezing van leidingen e.d. te maken krijgen, belt u ons dan direct. Wij zullen dan, overigens wel op uw kosten, de nodige werkzaamheden uitvoeren.

### Waterleiding

Als u bij strenge vorst gewoon thuis bent, dan verspreidt de cv (mits op 15 graden of hoger gestookt) voldoende warmte om bevriezing van de waterleiding te voorkomen. U hoeft dan de leiding niet af te tappen. Met speciaal isolatiemateriaal kunt u bij extreme omstandigheden, bevriezing van de leidingen voorkomen. Dit materiaal is verkrijgbaar bij elke goede Doe-Het-Zelf winkel.

## Om uw woning

### Glazenwassen

Het wassen en schoonhouden van binnen- en buitenzijde van ruiten inclusief kozijnen en deurposten, geveerd houtwerk en andere geveerde onderdelen voor zover bereikbaar door de huurder valt onder uw verantwoordelijkheid. Het wassen en schoonhouden van binnen- en buitenzijde van ruiten inclusief kozijnen en deurposten, geveerd houtwerk en andere geveerde onderdelen voor zover niet bereikbaar voor de huurder, zal uw verhuurder verzorgen.

Bij woningen en flats, die voorzien zijn van een isolatiegevel, is het niet toegestaan trappen tegen de gevels te plaatsen. Dit zal de isolatielaag beschadigen en daarmee wordt de isolerende werking teniet gedaan. Het herstel van een dergelijke beschadiging brengt aanzienlijke kosten met zich mee. Deze kosten zullen bij de verantwoordelijke huurder in rekening worden gebracht. Daarnaast blijven herstellingen altijd zichtbaar, waardoor grote afbreuk wordt gedaan aan het aanzien van de flats. Indien u de glazen wast of laat wassen door derden, dient u dit van binnenuit te doen. In de meeste gevallen zijn de ramen zodanig geplaatst, dat dit ook mogelijk is.

### De tuin: visitekaartje van woning en buurt

Tuinen zijn het "visitekaartje" van een straat, wijk of dorp en onze beheerders zijn daar altijd alert op als ze in hun werkgebied op pad zijn. Dit betekent dat, als u een woning van ons huurt waar een tuin bij hoort, u verantwoordelijk bent voor het onderhoud daarvan. En aan de regels voldoet van het burendrecht. In de bijlage is de brochure "De tuin: visitekaartje van woning en buurt" te raadplegen. Zo weet u precies wat wij verstaan onder een verzorgde tuin.

### Bomen

Wanneer u een boom in uw tuin wilt planten, informeer dan bij het tuincentrum hoe groot de boom wordt als deze volgroeid is. Kies het liefst voor een niet al te grote boom. Let er ook op dat de boom niet voor overlast zorgt bij uw burens (denk aan schaduw). Wilt u een boom kappen die hoger is dan 3 à 4 meter, dan moet u contact met de gemeente opnemen. Kleine bomen en heesters moet u zelf (laten) verwijderen. Voor grotere bomen vragen wij een kapvergunning bij de gemeente aan. De gemeente oordeelt of een boom ook daadwerkelijk gekapt mag worden. De kosten voor de kapvergunning en het kappen zijn veelal voor rekening van de huurder. Zie voor meer informatie de brochure in de bijlage "De tuin: visitekaartje van woning en buurt".

### Schotelantennes

Wij willen u in de gelegenheid stellen om televisie te kijken via een satellietantenne. Uw verhuurder vindt het belangrijk dat u duidelijk weet wat wel en niet mag bij de plaatsing van schotelantennes. De mogelijkheden voor plaatsing zijn echter niet onbeperkt. In onze brochure in de bijlage "Schotelantennes" is te raadplegen wat wel en niet kan.

## Uw veiligheid

### Gas- en gevelkachels

#### Eigendomssituatie

Een gas- of gevelkachel is eigendom van uw verhuurder of, in sommige woningen, eigendom van de huurder. Welke situatie voor u geldt, kunt u navragen bij onze Servicedesk:

**0900 – 1402**

De eigendomssituatie bepaalt wie verantwoordelijk is voor aanschaf, aansluiting en onderhoud.

## Eigendom van de huurder

In sommige woningen dient als hoofd- of bijverwarming een gaskachel op het rookgasafvoerkanaal aangesloten te worden. De aanschaf, het aansluiten en het onderhoud van de gaskachel dient u zelf uit te (laten) voeren. Wij raden u aan een gaskachel aan te schaffen bij, te laten plaatsen en te laten onderhoud door een erkende installateur. Meer informatie hierover kunt u krijgen via onze Servicedesk:

**0900 – 1402**

## Overnemen

Indien u een gaskachel overneemt van de vorige huurder dan dient deze aan te tonen dat de gaskachel de laatste twee jaar is onderhouden. Vraag dus altijd naar het onderhoudsrapport. Uw Verhuurder staat alleen overname toe indien er een onderhoudsrapport bij de gaskachel aanwezig is. Bij overname zal een driepartijenovereenkomst worden ondertekend, waarbij de nieuwe huurder onder meer verklaart dat hij de gaskachel overneemt van de vertrekkende huurder en het hieraan verbonden onderhoud van kachel en rookgasafvoer volledig voor zijn rekening neemt.

## Eigendom van de verhuurder

In woningen waar de gas- of gevelkachel eigendom is van de verhuurder, onderhoudt de verhuurder deze gas- of gevelkachels.

## Elektrische apparaten

Elektrische apparaten en gas- en gevelkachels moeten vakkundig worden aangesloten. Neem altijd contact op met een erkend installateur. Meer informatie hierover kunt u krijgen via onze Servicedesk:

**0900 – 1402**

## Schoorsteenkanalen

Wanneer u voor de hoofd- of bijverwarming een kachel heeft die is aangesloten op een schoorsteenkanaal, dan dient u zelf te zorgen voor het (laten) vegen van de schoorsteen. Daarbij is het belangrijk om te weten of uw schoorsteen een gemetseld of aluminium kanaal heeft. In het geval van gemetselde kanalen dient u regelmatig het kanaal te (laten) vegen. Bij aluminium is dit minder vaak nodig.

Let op! wij staan het gebruik van olie-, kolen-, houtkachels, open haarden en allesbranders niet toe in de woning.

## **Geisers en boilers**

### Eigendomssituatie

Geisers en boilers kunnen in eigendom zijn bij de verhuurder, bij een nutsbedrijf of bij u als huurder: in sommige woningen dient u als huurder namelijk zelf een geiser of boiler te huren. U kunt daarvoor zelf contact opnemen met een nutsbedrijf bij u in de buurt.

Welke situatie voor uw woning geldt, kunt u navragen bij de Servicedesk, op nummer: 0900 – 1402.

### Eigendom van Verhuurder

De verhuurder hanteert gesloten geisers. In het geval dat de geiser van de verhuurder is, zal deze ook door de verhuurder onderhouden worden.

### Eigendom van nutsbedrijf

In het geval de geiser of boiler van een nutsbedrijf is, dan dient het nutsbedrijf de geiser tweejaarlijks te onderhouden. Vraag het nutsbedrijf een sticker te plakken op uw geiser, waarvan kan worden afgelezen wanneer het onderhoud heeft plaatsgevonden.

### Eigendom van huurder

Is de geiser of gasboiler uw eigendom, dan bent u zelf verantwoordelijk voor de aanschaf, de installatie en het onderhoud. Huur hiervoor een erkend installatiebedrijf in die het onderhoud voor u doet. Meer informatie hierover kunt u krijgen via onze Servicedesk:

Indien u gaat verhuizen neemt verhuurder de geiser of gasboiler niet van u over. U kunt de geiser of gasboiler wel overdragen aan de nieuwe huurder, mits u kunt aantonen dat de geiser of gasboiler de afgelopen twee jaar is onderhouden. Is dat niet het geval, dan dient u de geiser of gasboiler te verwijderen. Bij overname zal een driepartijenovereenkomst ondertekend worden, waarbij de nieuwe huurder onder meer verklaart dat hij de geiser of gasboiler overneemt van de vertrekkende huurder en het hieraan verbonden onderhoud volledig voor zijn rekening neemt.

Is een elektrische boiler uw eigendom, dan bent u zelf verantwoordelijk voor de aanschaf, de installatie en het onderhoud. Indien u gaat verhuizen neemt verhuurder de elektrische boiler niet van u over. U kunt de volgende huurder vragen of hij de elektrische boiler van u wil overnemen.

#### Legionellavirus

De legionellabacterie bevindt zich in grondwater, oppervlaktewater en in (leiding)water. Legionella wordt gevaarlijk voor mensen als de bacterie zich vermenigvuldigt en via druppels waternevel in de lucht komt die wij inademen. De legionellabacterie kan zich vermenigvuldigen als: de watertemperatuur tussen 25 en 55 °C ligt, het water lange tijd stil staat, in een leiding roest, kalk of een slijm laag aanwezig is. Legionella vermenigvuldigt zich optimaal bij een watertemperatuur van 37 °C. Boven de 55 °C gaat de bacterie dood.

#### Wat doet uw verhuurder?

Uw verhuurder is alert op het voorkomen van het legionellavirus. Voor elke installatie, die volgens de wetgeving valt onder legionella-beheer, hebben wij de risico's onderzocht en een plan voor het beheer opgesteld. Er is daarnaast afgesproken hoe te handelen bij noodsituaties.

#### Thuis legionella voorkomen

Bent u langer dan een week niet thuis geweest, laat dan het koude en warme water een minuut stromen. Het beste kunt u de douchekop daarbij onderdompelen in een emmer met water.

Voor nadere informatie: [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

#### **Asbest in het kort**

Asbest is een bouw materiaal dat bestaat uit microscopisch kleine vezels. Daardoor is het materiaal sterk, slijtvast, brandwerend en bestand tegen zuur. Asbest is echter geen onschuldig materiaal. De kleine vezeltjes kunnen, als ze vrijkomen schade veroorzaken aan de longen. Het is niet voor niets dat het sinds 1983 nauwelijks meer wordt toegepast. De verkoop, het gebruik, maar ook de bewerking door zagen, boren, schuren of slopen is sinds 1993 zelfs helemaal verboden.

Er zijn veel regels over asbest en veiligheid. Uw verhuurder wil de risico's van asbest zoveel mogelijk beperken. U kunt aanvullende informatie vinden op [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl).

Heeft u een vermoeden van asbest in bijvoorbeeld vensterbanken, ventilatiekanalen en achter kachels, neemt u dan contact op met onze Servicedesk via **0900 – 1402**.

## Onderhoud van A tot Z

### Wie onderhoudt wat

In onderstaande lijst staat wie verantwoordelijk is bij onderhoud en veranderingen aan uw woning. De werkzaamheden worden of door VasteState namens de verhuurder gedaan, of door u, als huurder, uitgevoerd.

- Verhuurder: VasteState verricht de werkzaamheden namens verhuurder vermeld in kolom “verhuurder”.
- Huurder: U verricht de werkzaamheden in de kolom “huurder”.
- Serviceabonnement: De meeste huurders hebben een serviceabonnement. Als u een serviceabonnement heeft, verricht en betaalt uw verhuurder de werkzaamheden in de kolom “abonnement”. Als u geen serviceabonnement heeft, moet u de werkzaamheden in de kolom “abonnement” zelf (laten) verrichten en betalen.

Reparatiekosten veroorzaakt door uw nalatigheid, schuld of opzet komen voor uw rekening.

Let op: Als u rechtstreeks reparatie-opdrachten verleent aan derden, zijn de kosten altijd voor uw eigen rekening.

		Verhuurder	Huurder	Abonnement
<b>A</b>				
Aanrecht	Reparaties en vervanging van bovenkastjes, keukenblok en blad	✓		
	Bijstellen en smeren van scharnieren, sluitingen van deurtjes en ladegeleiders			✓
Afvoeren	Reparatie aan afvoer van wastafels, douche, gootsteen, w.c. etc.	✓		
	Schoonhouden		✓	
	Ontstoppen			✓
Afzuigkap	Voor het plaatsen is toestemming nodig van de verhuurder			
	Onderhoud van de (door de verhuurder) aangebrachte afzuigkappen	✓		
	Schoonhouden en vervanging filters		✓	
Antenne/schotels	Deze mogen slechts geplaatst worden na schriftelijke toestemming van de verhuurder. Voor meer informatie zie de brochure in bijlage.			
	Onderhoud en verzekering		✓	
	Aansluiting kabel-telefoon-computer en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken		✓	
Asbest	Ziet subhoofdstuk op pagina 11 voor een nadere toelichting	✓		
Autobox	Hang- en sluitwerk	✓		
	Bestrating of tegelvloer	✓		
	Dakwerk	✓		
<b>B</b>				
Behang	Behang aanbrengen en verwijderen		✓	
Bel	Onderhoud bellenpaneel	✓		
	Reparatie voordeurbel			✓
	Voordeurbel aangebracht door de huurder		✓	
Bestrating	Verzakking bestrating in tuin, carport en toegangspaden behorende bij de	✓		
	Vervangen van gebroken tegels			✓
	Gering onderhoud (onkruidvrij houden e.d.) zodat het een verzorgde indruk		✓	
	Bestrating gemeenschappelijke paden (onderhoud, ophogen en vernieuwen) behorend bij het complex	✓		

# VASTESTATE

		Verhuurder	Huurder	Abonnement
Boiler/geiser	Onderhoud indien eigendom verhuurder	✓		
	Onderhoud indien eigendom huurder		✓	
Boom/bomen	Zie in de bijlage de brochure "De tuin: visitekaartje van woning en buurt"			
	Zie in de bijlage de brochure "De tuin: visitekaartje van woning en buurt"			
	Het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen		✓	
Brandblusmiddelen	In de woning		✓	
	In de gemeenschappelijke ruimten	✓		
Brandgangen	Zie bestrating (gemeenschappelijk)			
Brievenbus	In eigen voordeur			✓
	In portieken en gemeenschappelijke ruimten	✓		
	Buiten: bijv. Op een paal		✓	
<b>C</b>				
Cement-dekvloer	Onderhoud	✓		
	Beschadiging door de huurder		✓	
Centrale antenne	Zie antenne/schotels			
Centrale	Individueel en eigendom verhuurder			
	Periodiek onderhoud	✓		
	Voorkoming en herstel van bevrozing		✓	
	Bijvullen en ontlichten		✓	
	Opnieuw opstarten van verwarmingsinstallatie na uitval		✓	
	Bij collectieve verwarming			
	Onderhoud van ketel	✓		
	Ontlichten radiatoren		✓	
	Voorkoming en herstel van bevrozing		✓	
Closet	Onderhoud en vernieuwing	✓		
	Closetrolhouder, wc bril/deksel			✓
	Schoonhouden		✓	
<b>D</b>				
Dak	Onderhoud en vervanging van dakbedekking, dakdoorvoer, dakgoten, dakluik en	✓		
	Normale slijtage of ten gevolge van storm	✓		
	Schoonhouden dakgoten waar huurder bij kan komen			✓
	Schoonhouden dakgoten waar huurder niet bij kan komen	✓		
Deurdranger	Reparatie/vervanging deurdrangers op toegangsdeuren in gemeenschappelijke ruimten	✓		
	Onderhoud en reparatie van deuropener (electrisch)	✓		
Deuren	Voor het moderniseren van binnendeuren is toestemming nodig van de verhuurder			
	Herstel bij houtrot of normale slijtage (incl. schilderwerk)	✓		
	Vervanging na uitwaaien door nalatigheid huurder		✓	
	Vervanging van glas binnendeuren			✓
	Onderhoud hang & sluitwerk			✓
	Schilderwerk binnendeuren en binnenkant buitendeuren		✓	
	Schilderwerk buitenkant	✓		
Douche	Garnituur (slang, handdouche, ophangpen en koppelstuk)			✓
<b>E</b>				
Elektra/elektriciteit	Vernieuwing van afgekeurde leidingen en groepenkast	✓		
	Onderhouden/vervangen van schakelaars en wandcontacten			✓
	Uitbreiden elektra (met toestemming van de verhuurder)		✓	

F				
Flotteur	Flotteur in stortbak wc vervangen	✓		
G				
Garage behorende bij de woning	Onderhoud aan vloeren en wanden	✓		
	Onderhoud aan hang- & sluitwerk			✓
Gas- en	Onderhoud indien eigendom huurder		✓	
	Onderhoud indien eigendom verhuurder	✓		
Gasinstallatie	Onderhoud en vernieuwing van leidingen in de woning, voor zover deze standaard tot	✓		
	Onderhoud van door de huurder zelf aangebrachte leidingen en gaskranen		✓	
Geisers	Zie boiler/geiser			
Gemeenschappelijk	Schoonhouden van portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen (daar waar in		✓	
Gevel	Onderhoud aan de buitengevel, zoals schilderen en herstel van voegwerk	✓		
Glas	Zie ruiten			
Gootsteen	Schoonhouden van gootsteen		✓	
Goten	Schilderen en herstellen na normale slijtage	✓		
	Schoonhouden dakgoten zie dak			
H				
Hang- & sluitwerk	Geringe reparaties van deurkrukken, scharnieren en sloten, tochtwerende			✓
	In de toegangsdeuren van de gemeenschappelijke ruimten	✓		
I				
Intercominstallatie	Reparatie	✓		
	Extra bel plaatsen en onderhouden		✓	
K				
Kachels	Olie,- kolen,- houtkachels, openhaarden en allesbranders zijn niet toegestaan in de			
Kasten (vast)	Herstel en reparatie van kasten, kastplanken en panelen als gevolg van slijtage bij normaal gebruik	✓		
	In andere gevallen		✓	
Keukenblok	Zie aanrecht			
Kitvoegen	Onderhoud en herstel	✓		
Kozijnen	Schilderwerk buitenkozijnen aan de buitenkant	✓		
	Houtrotherstel	✓		
	Schilderwerk van alle binnenhoutwerk (kozijnen) tenzij het houtwerk nieuw is en nog niet geschilderd		✓	
	Tochtwerende voorzieningen (zie hang- & sluitwerk)			
Kranen	Onderhoud van kranen en mengkranen voor water			✓
	Vervanging van kranen als gevolg van slijtage (voor zover deze onderdeel uitmaken van de woning)	✓		
	Het treffen van voorziening ter voorkoming bevrozing		✓	
	Herstel na bevrozing		✓	
L				
Lekkage	Reparatie van leidingen of dak	✓		
	Herstel waterschade aan eigendommen huurder, tenzij verhuurder door nalatigheid		✓	
Leuningen	In portieken en gemeenschappelijke ruimten	✓		
	In de woning: vastzetten bij normaal gebruik			✓
Lift en installatie	Onderhoud en reparatie	✓		

M			
Mechanische ventilatie	Zie ook ventilatie		
O			
Ongedierte bestrijding	De kosten zijn voor rekening van de huurder, tenzij de oorzaak door een bouwkundig gebrek is ontstaan		✓
Ophoging	Egaliseren van de tuin en opbrengen van teelaarde		✓
	Paden behorende bij de woning	✓	
	Gemeenschappelijke paden, behorende bij het complex	✓	
P			
Plafonds/wanden	Schilderen/sausen en herstellen na waterschade (buiten schuld van de huurder)	✓	
	Sausen en witten van plafonds en wanden in de woning		✓
Plancet	Vervangen bij beschadiging		✓
Plancet	Vervangen bij slijtage	✓	