



Onderhouds-ABC

Kamerhuur Groningen

Onderdeel van Business & trade group B.V.

Feithspark 21

9356 BX Tolbert

service@kamerhuurgroningen.nl

www.kamerhuurgroningen.nl

Onderhouds-ABC

Het huis, appartement, studio of kamer waar je woont heeft onderhoud nodig, van vloer tot plafond. Er kan namelijk wel eens iets kapot gaan. Dan is het prettig om te weten wie er verantwoordelijk is voor een reparatie. Met andere woorden: welke reparaties zijn voor uw rekening en welke voor Kamerhuur Groningen.

Algemene regels: De wet zegt daar heel kort iets over: de grote onderhoudswerkzaamheden moeten door ons als verhuurder worden uitgevoerd. En u bent als huurder verplicht kleine reparaties (herstellingen) uit te voeren. Wat "kleine herstellingen" zijn, is opgenomen in het Besluit kleine herstellingen (Burgerlijk Wetboek, boek 7). Ook moet u zelf het onderhoud doen aan veranderingen die u zelf in of aan de woning heeft gedaan.

In dit Onderhouds-ABC hebben we benoemd wie verantwoordelijk is voor welke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden.
Er zijn 3 mogelijkheden:

H = U bent als huurder verantwoordelijk voor het onderhoud en/of de reparatie. De kosten hiervan komen voor uw rekening.

KH = Kamerhuur Groningen is verantwoordelijk voor het onderhoud en/of de reparatie. De kosten hiervan komen voor rekening van Kamerhuur Groningen.

SK = wordt hersteld door Kamerhuur maar wordt betaald van de servicekosten die je betaald per maand.

Neem vooraf contact met ons op als er een onderwerp ontbreekt of als u twijfelt wie verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Wanneer u zelf werkzaamheden laat uitvoeren die eigenlijk door Kennemer Wonen uitgevoerd moesten worden, kunt u achteraf geen factuur indienen.

Uitzonderingen

Het Onderhouds-ABC kent de volgende uitzonderingen:

- Onderhouds- of reparatiewerkzaamheden die ontstaan door nalatig of slordig handelen van uzelf, moet u zelf betalen.
- Als huurder bent u verplicht de door uzelf of uw huisgenoten/bezoek veroorzaakte schade te herstellen.

Melden reparatieverzoek

Een reparatieverzoek melden kan op de volgende manieren:

Bereikbaar van maandag t/m vrijdag van 08.00 uur tot 17.00 uur.

-E-mail: service@kamerhuurgroningen.nl

-Website: www.kamerhuurgroningen.nl

Om het reparatieproces te versnellen, adviseren wij u om een foto van het probleem mee te sturen in een e-mailbericht of toe te voegen aan het webformulier. Na ontvangst van uw melding, wordt u binnen twee werkdagen gebeld voor een afspraak.

Voor meer informatie over onder andere onderhoud, storingen of zelf uw woning veranderen verwijzen wij u naar onze website www.kamerhuurgroningen.nl;

A

Afvoeren

Repareren van afvoersystemen (wastafel, douche, gootsteen, toilet, enz.).
Schoonhouden van afvoeren en sifons (zwanenhalzen).
Verstoppen verhelpen (zie Verstoppen).

SK
H

Afzuigkap (zie ook Mechanische ventilatie)

Afzuigkap In de meeste woningen/ studentenkamers zit een afzuigkap van Kamerhuur Groningen. Vervangen
tenzij de woning een apart/speciaal afvoerkanaal heeft.

SK
H

B

Balkon / balustrades

Onderhouden van balkon, balkonhek en balustrades.
Schoonhouden van balkon.

KH
H

Behang

Vervangen en onderhouden van behang.
Voorbereidende werkzaamheden zoals plamuren, schuren en opvullen
kleine gaatjes en krimpseuren.
(Zie ook Stucwerk.)

H

H

Bel

Onderhouden en repareren bel en bel-installatie van de intercom of huistelefoon.
Onderhouden en repareren van individuele bel-installatie en beldrukker.

KH
SK

Beplanting

Onderhouden van de privé-tuin (waaronder regelmatig snoeien zodat
de beplanting niet over de erfgrens groeit).
Verwijderen van beplanting voor onderhoudswerkzaamheden aan en rond
de woning.

H

H

Bestrating

Herstellen van toegangspaden behorende bij de woning, mits bij
nieuwbouw aangelegd door

KH

Bevroren leidingen (zie Lekkage)

Boiler

Periodiek onderhouden en vervangen van de door Kamerhuur Groningen
aangebrachte boiler.
Onderhouden zelf aangebrachte of van een vorige huurder overgenomen boiler.

KH
H

Brievenbus

Vervangen van (onderdelen van) de brievenbus bij slijtage.
Smeren slot, scharnieren, klep en veren van de brievenbus.

KH
SK

Buitenverlichting

Onderhouden en repareren van installaties voor gemeenschappelijke trappenhuizen, portieken, galerijen en entreeruimten en het vervangen van armaturen en lampen.

SK

C

Centrale Verwarming (CV)

Onderhoud van de ketels wordt verzorgd door Energiewacht (088 555 3000) vervangen van centrale verwarming.
Schoonmaken sifon/afvoer onder de individuele ketel.
Bijvullen en ontluchten van de individuele ketel. (studentenpanden)
Bijvullen van de collectieve of gemeenschappelijke ketel.
Maatregelen treffen ter voorkoming van bevroering.
Herstellen schade als gevolg van bevroering. In overleg met Kamerhuur Groningen.
(Zie ook Lekkage.)

KH
H
SK
SK
H
H

D

Dak

Onderhoud en vervangen van dakbedekking, dak doorvoer, dakpannen bij normale slijtage of door storm. KH Schoonhouden van daken bij flats.

KH

Dakgoten

Repareren en onderhouden van dakgoten bij normale slijtage.
Schoonhouden van dakgoten

KH
KH/SK

Dakramen en dakkapellen

Onderhouden van dakramen en dakkapellen.
Onderhouden van dakramen en dakkapellen die door de huurder zelf zijn aangebracht.

KH
H

Onderhouden, repareren en vervangen van hang- en sluitwerk (zie Hang- en sluitwerk).

Deurbel (zie Bel)

Deurdranger

Repareren en vervangen van de deurdrangers op toegangsdeuren in gemeenschappelijke ruimten.

KH/SK

Deuren

Repareren bij houtrot of normale slijtage.
Repareren na uitwaaien en vernieling.
Vervangen van glas in deuren (zie Glasschade).
Onderhouden, repareren en vervangen van hang- en sluitwerk (zie Hang- en sluitwerk).

KH
H

Schilderen houten binnendeuren en binnenkant houten buitendeuren van woning en berging. H/KH
Schilderen buitenkant houten buitendeuren van woning en berging. KH

Douche

Onderhouden en vernieuwen van de ophangpen, glijstang en koppelstukken. SK
Onderhouden en vernieuwen van de doucheslang en douchekop. SK
Repareren van de afvoer, vloer van de douche, de doucheput en de doucheputdeksel. KH/SK
Schoonhouden van de (kit)voegen, het tegelwerk en de doucheput. H
Verstoppingen verhelpen (zie Verstoppingen).

Drempels

Onderhouden en repareren binnen- en buitendorpels. KH

E

Elektriciteit

Onderhouden van de elektraleidingen buiten de woning en bedrading en aarding binnen de woning, met uitzondering van door huurder aangebrachte uitbreidingen. KH
Reinigen overgeschilderde (trek)schakelaars en contactdozen. H
Vastzetten van loszittende schakelaars en contactdozen. SK
Vervangen van koordjes van trekschakelaars. SK
Vervangen van defecte zekeringen in de groepenkast. SK/H
Vervangen van groepenkast, schakelaars en contactdozen. KH
Verhelpen van stroomstoringen veroorzaakt door eigen elektrische apparatuur. H

Erfafscheidingen

Onderhouden en repareren van door Kamerhuur Groningen aangebrachte schuttingen/privacy schermen. KH
Onderhouden en repareren van zelf aangebrachte schuttingen/privacy schermen. H
Schuttingen moeten voldoen aan de voorschriften van de gemeente.
Het (gedeeltelijk) weghalen van een heg die Kamerhuur heeft aangelegd als afscheiding, is niet toegestaan.

F

Fundering

Onderhouden en repareren van de fundering. KH

G

Galerijen

Onderhouden en repareren van de galerij. KH
Schoonhouden putjes en goten. H

Gasinstallatie

Onderhouden van leidingennet, met uitzondering van door huurder aangebrachte uitbreidingen zoals b.v. de gasslang van het kooktoestel. Onderhouden en vervangen van gaskranen.

KH
KH/SK

Gemeenschappelijke ruimten

Schoonhouden portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen (in servicekosten opgenomen in de huurprijs).

SK

Gevel

Onderhouden van de buitengevel, zoals schilderen en repareren van voeg- en metselwerk.

KH

Glasschade

Vervangen van gebroken ruiten, binnen en buiten en vervangen van ruiten bij condensvorming tussen dubbelglas.

KH

Is er sprake is van breuk door nalatigheid of opzet door huurder, dan zijn kosten voor de huurder.

H

H

Hang- en sluitwerk

Onderhouden van hang- en sluitwerk zoals sloten, deurkrukken, schilden, scharnieren, raamboompjes, tochtstrippen, uitzetijzers etc. (vastzetten, bijstellen en regelmatig smeren, uitsluitend met slotspray).

SK

Onderhouden, repareren en vervangen van hang- en sluitwerk in gemeenschappelijke ruimten.

KH

Repareren en vervangen van hang- en sluitwerk van de buitendeuren en deuren van de berging bij normale slijtage. KH Repareren en vervangen van hang- en sluitwerk bij beschadiging door inbraak en/of vernieling (na het overleggen van een kopie van het door de politie opgemaakte proces-verbaal).

KH

Vervangen van sloten en cilinders bij verlies sleutels.

SK

Hemelwaterafvoer (regenpijp)

Schoonhouden, ontstoppen en repareren van de regenwaterafvoeren.

KH

Schoonhouden van doorvoerputjes op balkon en galerij.

H



Huisvuil en grof afval

Bij vragen of problemen contact opnemen met de gemeente.

H

I

Inbraak

Herstellen van schade als gevolg van (poging tot) inbraak
(na het overleggen van een kopie van het door de politie opgemaakte proces-verbaal).

KH

Intercom (zie Bel)

K

Kabeltelevisie / kabelkastje

Storingen aan televisie of kabelkastjes doorgeven aan de aanbieder.
(gaat via Kamerhuur Groningen)

KH

Kasten (zie Hang- en sluitwerk)

Alleen vaste kasten van Kamerhuur.

KH

Keuken

Onderhouden, repareren en vervangen van zelf aangebrachte extra keukenelementen en keukenonderdelen.

H

Onderhouden en repareren van het standaard aanrechtblok, aanrechtbladen en keukenkastjes/laden door slijtage.

KH

Bijstellen en smeren van scharnieren en sluitingen van deurtjes.

SK

Vervangen of vastzetten kit voeg of tegelstripaansluiting op aanrechtblad.

SK

Vervangen van het roostertje in de gootsteen en schoonhouden van de afvoer.

H

Keukenkraan (zie Kranen)

(Kit)voegen (zie Voegen)

Kozijnen (zie ook Hang- en sluitwerk)

Schilderen van de buitenzijde van houten buitenkozijnen.

KH

Onderhouden, repareren en vervangen kozijnen bij houtrot buiten.

KH

Schilderen van houten binnen kozijnen en binnenkant van de buitenkozijnen.

KH/SK

Kranen

Onderhouden van waterkranen (ontkalken).

H

Vervangen van kranen bij normale slijtage.

KH/SK

Onderhouden en repareren van waterleiding-hoofdafsluiters van Kamerhuur Groningen.

KH

Kruipruimte

Het schoon en toegankelijk houden van kruipruimten.

H

L

Lekkage

Repareren van leidingen door bevriezing. In overleg met Kamerhuur Groningen.	H/SK
Repareren van sifons (zwanenhalzen) van wastafels, en vervangen van afdichtrubbers.	SK
Repareren van riool en waterleidingen.	KH
Schade aan inboedel e.d. door lekkage. (Herstellen waterschade gaat vaak via inboedelverzekering van de huurder.	H
Veel inboedelverzekeringen dekken de schade aan inboedel door lekkage. (Let hierop bij het afsluiten van zo'n verzekering.)	

Leuning(en) (zie Trappen)

Luchtroosters en -filters

Onderhouden en repareren van de roosters en filters (in ramen en deuren).	H/SK
Schoonmaken van de roosters en filters.	H

M

Maaien van gras

Regelmatig maaien van gras wat bij de woning hoort.	H/SK
---	------

(Mechanische) ventilatie

Onderhouden en repareren van het systeem.	KH/SK
Schoonmaken van de filters en roosters (afhankelijk van de installatie).	H
Vervangen en repareren van de filters en roosters.	KH

Metselwerk

Onderhouden en repareren van het metselwerk.	KH
--	----

N

Naamplaatjes

Naamplaatjes bij de voordeur van de woning.	H
---	---

O

Ongediertebestrijding

Bestrijding van ongedierte, zoals wandluizen, wespen, bijen, mieren, torren, kevers, vlooien, muizen, ratten, oven- en zilversjes. Voor advies kunt u contact opnemen met de gemeentelijke bestrijdingsdienst.	H/ SK
--	-------

P

Paden (zie Bestrating)

Parket / laminaat

Aanbrengen van parket of laminaat. (Al het laminaat/PVC is gelegd door Kamerhuur Groningen

KH

Aanbrengen van harde vloerbedekking (bijv. parket, laminaat etc.) is alleen toegestaan met schriftelijk toestemming van Kamerhuur Groningen.

Plafonds (zie ook Sauzen)

Vervangen, onderhouden en repareren van plafonds.

H/KH

Planchet (plankje boven de wastafel)

Vervangen planchet bij beschadiging. SK

Plinten

Vastzetten of repareren van plinten (indien aanwezig en aangebracht door Kamerhuur Groningen).

KH

R

Radiatoren

Ontluchten en bijvullen van de radiatoren.

SK

Ramen (zie Glasschade, Hang- en sluitwerk en Kozijnen)

Regenpijp (zie Hemelwaterafvoer)

Riolering

Repareren van de riolering na verzakking of vervangen bij normale slijtage. Verstoppingen verhelpen (zie Verstoppingen).

KH

S

Sauzen

Sauzen en witten van plafonds en wanden (ook na lekkage/waterschade, zie Lekkage). En bij schimmelvorming vooraf behandelen met bleek.

H/ SK

Scharnieren (zie Hang- en sluitwerk)

Schilderen

Schilderen in de woning.	H/KH
Schilderen in de gemeenschappelijke ruimten.	KH
Schilderen van de buitengevel.	KH
De huurder mag de buitengevel niet (over)schilderen.	

Schoonhouden

Schoonhouden van galerijen, trappenhuizen, hal, etc. (is in servicekosten opgenomen in de huurprijs).	SK
Het schoonhouden en wassen van binnen- en buitenzijde van gevelglas, kozijnen, deurposten, geschilderd	
Houtwerk en andere onderdelen voor zover voor huurder bereikbaar.	SK

Schoorsteen

Onderhouden en repareren kanaal en voegwerk van schoorsteen.	KH
Het plaatsen van allesbranders en open haarden is in de meeste woningen niet toegestaan omdat de schoorsteenkanalen hier niet geschikt voor zijn. Deze mogen dan ook niet worden geplaatst zonder schriftelijke toestemming van Kamerhuur Groningen. Als de schoorsteen in gebruik is vanwege een allesbrander of open haard, dan moet deze minimaal 1x per jaar worden geveegd.	H

Schuren/bergingen

Repareren van vloeren, onderhouden van dak en schilderen buitenkant van schuur/berging.	KH
Onderhouden en schilderen binnenkant van schuur/berging.	H/KH

Schuttingen (zie Erfafscheidingen)

Sleutels

Eenmalig verstrekken van sleutels voor de toegangsdeuren.	KH
<i>Bijmaken van extra sleutels, b.v. bij zoekraken of beschadigen van sleutels of het vervangen van sloten en/of cilinders. Hiervoor worden extra kosten berekend € 30,- per sleutel € 100,- per cilinder</i>	

Sloten (zie Hang- en sluitwerk)

Spiegels

Vervangen badkamerspiegel na breuk of beschadiging.	H/SK
---	------

Stickers / plakplaatjes

Bij het verlaten van de woning dienen alle stickers en plakplaatjes afdoende te worden verwijderd m.u.v. door nutsbedrijven en/of Kamerhuur Groningen aangebrachte stickers.	H
--	---

Stopcontacten (zie Elektriciteit)

Stortbak (zie Toilet)

Stucwerk

Repareren na beschadiging door het zelf verwijderen van pluggen, haken, oude behanglagen, etc.	H
Repareren stucwerk, als grote stukken loslaten van de ondergrond of als scheuren heel groot zijn, tebeoordelen door de opzichter bij eindcontrole	KH/H

T

Tegels

Vervangen van tegels in douche, keuken en toilet en op de vensterbank na beschadiging.	H/SK
Vervangen of vastzetten van tegels die loslaten.	KH

Telefoon- en TV-aansluiting

Storingen aan telefoon - en TV-aansluiting doorgeven aan Kamerhuur Groningen.	SK
---	----

Terrassen (zie Bestrating)

Timmerwerk

Onderhoud en reparaties van timmerwerken, bij normaal gebruik.	KH
Onderhoud en reparaties van zelf aangebrachte timmerwerken.	H

Toilet

Onderhouden/vervangen van reservoir, bril, koord en closetrolhouder bij normale slijtage.	KH
Schoonhouden en ontkalken van de toiletpot.	H
Vastzetten en vervangen van toiletpot bij normale slijtage.	KH/SK
Verstoppen verhelpen (zie Verstoppen).	

Trappen

Onderhouden en repareren van trappen, trapleuning en hekken in gemeenschappelijke ruimten.	KH
Onderhouden en vastzetten van trapleuning en trapleuningshouders in de woning.	SK
Vervangen van trapleuning en trapleuningshouders in de woning bij normaal gebruik.	KH

Tuinen

Aanleg en onderhouden van tuinen (waaronder het knippen van de eigen afscheidingsbegroeiingen, het snoeien van bomen en struiken etc.).	SK
---	----

Tuinhekjes

Onderhoud voor zover het tuinhekje is aangebracht door de huurder zelf of is overgenomen van de vorige huurder.	H
---	---

U

Uitzetijzers (zie Hang- en sluitwerk)

V

Vensterbanken

Onderhouden en repareren van vensterbanken.

KH

Ventilatie (zie Mechanische ventilatie)

Verlichting

Onderhouden en vervangen van verlichting in en aan de woning en de berging.

SK

Onderhouden en vervangen van verlichting in gemeenschappelijke ruimten.

KH

Verstopingen

Verhelpen van verstopingen.

Het ontstoppen tot de standleiding (appartementen) en tot het hoofdriool (eengezinswoningen) is voor

SK

Als de verstopping is veroorzaakt doordat er iets in de leiding zit wat daar niet in hoort, komen de kosten van het ontstoppen voor rekening van de huurder.

H/KH

Vlizotrap

Onderhouden van het mechanisme van de vlizotrap.

KH

Smeren van het mechanisme van de vlizotrap.

H

Vloeren

Onderhouden en repareren vloerconstructie en dekvloer in gemeenschappelijke ruimten en woning.

KH

Repareren vloer en vloerafwerking laag na beschadiging.

SK

Voegen

Schoon- en schimmelvrij houden van de (kit)voegen.

H/SK

Repareren en vervangen van de (kit)voegen.

SK

W

Wandafwerking

Onderhouden en repareren vaste wandafwerking zoals (grof) structuurbehang, granol, textiel, betimmeringen, kurk, structuurverf etc. (ook na lekkage/waterschade).

H/SK

Warmtemeters

Reparatie of vervanging van warmtemeters wanneer de huurder schade heeft veroorzaakt (b.v. zegelverbreking en demontage). Kamerhuur laat dit uitvoeren, de kosten zijn voor de huurder.

H

Wasmachine-aansluiting en -afvoer

Onderhouden en repareren van wasmachine-aansluiting en -afvoer (ook voor vaatwasmachine, wanneer deze bij de woning hoort).

KH

Wastafels

Onderhouden en vervangen van wastafels (door hetzelfde type) na beschadiging, zo ook de stoppen en kettinkjes. SK Vervangen wastafel bij normale slijtage. Schoonhouden van de wastafelafvoer.

KH
H

Waterleiding (zie ook Kranen en Lekkage)

Onderhouden en repareren van waterleidingen in de woning, met uitzondering van repareren van schade aan zelf aangebrachte uitbreidingen. Voorkomen van bevriezen en repareren na bevriezing. In overleg met Kamerhuur Groningen.

KH
H

Z

Zonwering

Onderhouden zonwering aan de buitenzijde van de woning als deze zelf geplaatst is of overgenomen van een vorige huurder. Het ophangen van een zonwering mag alleen met schriftelijke toestemming van Kamerhuur Groningen.

H

Zwerfvuil

Zwerfvuil op terrein van de huurder moet regelmatig worden verwijderd.

H





kamerhuurgroningen.nl

Kamerhuur Groningen

Onderdeel van Business & trade group B.V.
Feithspark 21
9356 BX Tolbert

service@kamerhuurgroningen.nl
www.kamerhuurgroningen.nl