

# REPARATIES EN HERSTELLINGEN

Dit document 'reparaties en herstellingen' vertelt je meer over welke vormen van onderhoudswerkzaamheden Bridges Real Estate voor je uitvoert en voor welke reparaties je zelf verantwoordelijk bent. Wil je meer lezen over dit onderwerp? In Nederland zijn de verantwoordelijkheden van huurder en verhuurder bij wet geregeld. Je leest hier meer over in het besluit kleine herstellingen in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

OMSCHRIJVING	VERHUURDER	HUURDER
<b>ALGEMEEN</b>		
Al het onderhoud en reparaties die een gevolg zijn van beschadiging, vernieling, ondeskundigheid en/of onjuist gebruik.		■
Het schoonhouden van je woning en de gemeenschappelijke ruimten.		■
<b>AFVOEREN</b>		
Onderhouden, ontstoppen en schoonhouden van de afvoeren van wastafels, bad, douche, sifon, vaatwasser, etc.		■
Schoonmaken en -houden van goten en regenafvoeren, voor zover je hier zelf bij kunt.		■
Vervangen van dakgoten na slijtage.	■	
Schoonmaken van dakgoten waar je als huurder niet bij kunt komen.	■	
Vervanging van riolering of repareren van riool buiten je woning.	■	
Schoonhouden en ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit je woning op het gemeenteriool of hoofdriool, voor zover je hier zelf bij kunt.		■
<b>BUITENRUIMTE</b>		
Onderhoud aan je eigen buitenruimte of tuin, zodat deze er verzorgd uit zien, waaronder het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen de tegels, het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen en het vervangen van beplanting die is doodgegaan.		■
Onderhoud aan de gemeenschappelijke bestrating, tuinen en erfafscheidingen in eigendom van en aangebracht door verhuurder.	■	
<b>DAK</b>		
Onderhoud en vervangen van dakbedekking, dakdoorvoeren en dakpannen na normale slijtage of als gevolg van storm.	■	
<b>ELEKTRA EN VERLICHTING</b>		
Onderhoud aan en reparatie van de elektrische installatie met groepenkast bedrading en aarding in je woning (reparatiekosten voor veroorzaker)*.	■	■
Reparaties aan de elektriciteitsmeter in je woning (via je energiebedrijf). Als het een gezamenlijke aansluiting betreft, dan is dit voor rekening verhuurder.	■	■
Reparaties aan schakelaars en wandcontactdozen in je woning of berging.		■
Onderhoud of vervangen van lampen in je eigen woning, aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van je woning en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten.		■
Schade als gevolg van door jezelf veroorzaakte kortsluiting.		■

\* De veroorzaker betaalt. Soms wordt pas na het uitvoeren van de herstelwerkzaamheden duidelijk wat de oorzaak van een storing is. Hierbij geldt dat de veroorzaker betaalt.

OMSCHRIJVING	VERHUURDER	HUURDER
<b>HANG- EN SLUITWERK</b>		
Het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zo nodig oliën en smeren of ontkalken van de beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval scharnieren van deuren, luiken en ramen, sloten en kranen.		■
Idem, maar dan in de gemeenschappelijke ruimten.	■	
Vervangen van hang- en sluitwerk bij normale slijtage.	■	
<b>KLEINE WERKZAAMHEDEN</b>		
Vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen in je woning waaronder in elk geval loszittende deurknoppen, deurbellen, drempels, trapleuningen, vloer- en plafondroosters, elektrische schakelaars, wandcontactdozen en sleutels van binnen- en buitensloten.		■
Het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen in je woning die gemakkelijk te vervangen zijn, waaronder in elk geval kraanleertjes (en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen), deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen, vloer- en plafondroosters, sleutels van binnen-en buitensloten, garnituur voor toiletruimte en douche, elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken.		■
Vervanging en vernieuwing van bestanddelen en onderdelen die buiten je woning zijn en gemakkelijk te vervangen zijn, waaronder in elk geval onderdelen van de brievenbus en buitenlamp zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn.		■
Het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen.		■
Het verwijderen van graffiti, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is.		■
<b>SCHOORSTEEN</b>		
Het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voor zover deze voor huurder bereikbaar zijn.		■
<b>LUCHTROOSTERS EN MECHANISCHE VENTILATIE</b>		
Onderhoud, schoonhouden en vervangen van filters, ontluchting- en ventilatieroosters in je woning.		■
Vervangen van ontluchting- en ventilatieroosters bij slijtage.	■	
Onderhoud en herstel van mechanische ventilatie.	■	
<b>ONGEDIERTE</b>		
Bestrijden van ongedierte in je eigen woning, voor zover er geen noemenswaardige kosten tegenover staan en het ongedierte geen gevolg is van gebreken in de bouwkundige situatie van je woning.		■
Bestrijden van ongedierte in algemene ruimten.	■	
<b>RUITEN, KOZIJNEN, DEURPOSTEN, GEVERFD HOUTWERK EN ANDERE GEVERFDE ONDERDELEN.</b>		
Wassen en schoonhouden van binnen- en buitenzijde van ruiten, kozijnen, deurposten, geveerd houtwerk en andere geveerde onderdelen, voor zover voor de huurder bereikbaar.		■
Vervanging van beschadigde en kapotte ruiten, voor zover daar geen noemenswaardige kosten tegenover staan.		■
Vervanging van beschadigde of gebroken beglazing dat valt binnen de collectieve verzekering.	■	
<b>SANITAIR</b>		
Vervanging van wastafel, douche, ligbad, toiletspot en reservoir bij normale slijtage.	■	
Onderhoud en vervanging van (ingebouwde) spiegels, toiletbrillen, doucheslangen en andere sanitaire benodigdheden.		■
Onderhoud, reparatie en ontkalken van het reservoir van het toilet, drukmechanisme, etc.		■

OMSCHRIJVING	VERHUURDER	HUURDER
<b>SCHILDERWERK</b>		
Het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zo nodig het behangen van de binnenmuren. De hiervoor benodigde voorbereidende werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van geringe (krimp)scheuren, butsen en gaatjes.		■
In geval van opleveren van je woning: schilderwerk in oorspronkelijke kleur opleveren en onzichtbaar herstellen van beschadigingen.		■
Buitenschilderwerk van je woning.	■	
<b>TECHNISCHE INSTALLATIES</b>		
Het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen in je woning en daarvan deel uitmakend, voor zover deze werkzaamheden onderhoud technisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval ontlichten en bijvullen van het water van de cv-installatie, het opnieuw opstarten van de cv-installatie na uitval en het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en schoonhouden van roosters.		■
Reparaties, onderhoud, controle en vervangingen.	■	
Onderhoud, keuringen, reparatie en storingen aan de liftinstallatie.	■	
<b>TOCHTWERING</b>		
Aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, voor zover hier geen noemenswaardige kosten tegenover staan.		■
<b>VUILNISCONTAINERRUIMTE</b>		
Schoonhouden van vuilniscontainerruimte en het regelmatig verwijderen van zwerfafval.		■

## REPARATIES EN MELDINGEN

We maken onderscheid tussen spoedmeldingen en minder urgente meldingen. Spoedmeldingen zijn reparaties die niet kunnen wachten tot de volgende dag of tot na het weekend.

### IS HET URGENT?

Bel ons snel. Bij een spoedstoring, zoals lekkage, geen warm water en verwarming of een defecte lift, vragen we je direct contact met ons op te nemen. Van maandag tot en met vrijdag zijn wij van 08.30 tot 12.00 uur bereikbaar via 030 - 204 50 14. Voor urgente meldingen zijn wij vanaf 13:00 bereikbaar op 06 – 82 17 13 62.

Na 17.00 uur en in het weekend kunt u urgente meldingen doorgeven aan JBA Security. JBA Security is telefonisch bereikbaar via 030 – 225 30 31.

### IS HET MINDER URGENT?

Voor minder urgente meldingen, storingen, reparatie- of onderhoudsverzoeken kun je een e-mail sturen naar [beheer@bridgesre.nl](mailto:beheer@bridgesre.nl). We streven ernaar om je bericht binnen één werkdag te beantwoorden.

### BELANGRIJKE TELEFOONNUMMERS

Alarmnummer: 112  
 Politie: 0900 8844 (spoed 112)

### WIJZIGINGEN EN VERSIE

Wij kunnen dit document aanpassen, bijvoorbeeld naar aanleiding van nieuwe wetgeving of rechtspraak. Deze versie dateert van 10 april 2019.

The information above clarifies who is responsible for maintenance of the building. Does your property need maintenance? The division of maintenance for a rental property between the tenant and landlord is arranged by Dutch law. In short, the tenant pays for minor repairs and the landlord for major repairs and maintenance. Major maintenance includes repairs to the roof, replacement of the kitchen or outdoor paintwork. Minor maintenance includes refilling the boiler, replacing a tap washer or cleaning the gutters. As a tenant you should ensure the property remains in a good condition by regularly carrying out minor maintenance and repairs. If your property needs major maintenance or repairs, then you need to report this to us as soon as possible. For urgent reports, during office hours (from 8.30 am to 5.00 pm) we can be reached by telephone on 030 - 204 5014. Outside office hours, please call JBA Security on 030 - 225 30 31. For less urgent reports or maintenance requests you can send an e-mail to [beheer@bridgesre.nl](mailto:beheer@bridgesre.nl).