

Informatie voor huurders

4

Onderhoud en reparaties

4 Onderhoud en reparaties



COMFORTABEL WONEN

4

Onderhoud en reparaties

Inhoudsopgave

- 4.1** Melden van spoedgevallen
- 4.2** Melden van reparatieverzoeken (geen spoed)
- 4.3** Collectieve ruimten
- 4.4** Glasschade
- 4.5** Verstopte afvoeren en riolering
- 4.6** Reparaties in uw woning voor eigen rekening
- 4.7** Onderhoud en reparaties: kostenverdeling

De SOR voert als eigenaar en verhuurder onderhoud uit aan uw woning en aan het woongebouw. Het is echter mogelijk dat er toch wat defect raakt. In deze brochure vindt u hoe u reparatieverzoeken aan de huismeester of rechtstreeks bij het kantoor van de SOR kunt melden.

U bent als huurder ook zelf verantwoordelijk voor het huurdersonderhoud en voor een aantal reparaties. Om duidelijk te maken voor welke onderdelen u als huurder verantwoordelijk bent, vindt u in dit hoofdstuk een overzicht van de diverse onderhoudspunten en wie waarvoor verantwoordelijk is.

De huismeester geeft over beide soorten onderhoud technische adviezen en kan u – wanneer daar voldoende tijd voor is – ook een handje helpen bij een aantal klusjes die vallen onder het huurdersonderhoud. Ook voert hij kleinere onderhoudsklussen uit in de collectieve ruimten van het gebouw. Voor deze dienstverlening betaalt u via de servicekosten. Dit collectieve onderhoud vindt u ook terug in het overzicht in deze brochure.

Reparatieverzoeken eigen woning of algemene ruimten

Spoedgevallen

Telefoonnummer (010) 444 55 44
(ook buiten kantooruren).

Reparatieverzoeken (geen spoed)

Telefoonnummer (010) 444 55 44 of formulier 'Reparatieverzoek' invullen en in brievenbus huismeester deponeren.

Boiler

Neem bij problemen contact op met Tempus Energielease via telefoonnummer (088) 895 50 00 (buiten kantooruren moet u voorrijdkosten betalen).

Glasschade

Neem contact op met Samenwerking Glasverzekering via telefoonnummer 0800 388 87 22 (ook buiten kantooruren).

Verstopping riolering

Neem contact op met Riool Reinigingservice via telefoonnummer (010) 292 14 14.

4.1 Melden van spoedgevallen

Het speciale servicenummer (010) 444 55 44 is tevens bedoeld voor spoedgevallen. Zeker wanneer er sprake is van onmiddellijke (of dreigende) schade, is het zaak dit zo snel mogelijk bij de SOR te melden via het genoemde telefoonnummer. U kunt bijvoorbeeld denken aan een geknapte waterleiding of wanneer de verwarming is uitgevallen. Wij verzoeken u passende maatregelen te nemen om (verdere) schade te voorkomen. Als u buiten kantooruren belt, wordt u automatisch doorverbonden met de servicemeldkamer, die ook opdracht kan geven voor herstel.

Let wel: als er een stroomstoring in uw woning is, dient u eerst in uw groepenkast te kijken of de aardlekschakelaar of een smeltzekering (een stop) is doorgeslagen. Want als er hiervoor een elektromonteur moet komen dan worden de kosten aan u doorberekend. Voor stringen aan individuele cv-ketels in de woning geldt: als de storing veroorzaakt is door te lage waterdruk of als de stekker van de cv-ketel eruit is getrokken, zijn de herstelkosten voor uw eigen rekening.

4.2 Melden van reparatieverzoeken (geen spoed)

Er zijn twee manieren om technische problemen in uw woning te melden of advies te vragen:

- 1 U kunt het formulier 'Reparatieverzoek' invullen en dat in de brievenbus van de huismeester doen. Dit formulier vindt u als bijlage in deze map. U vindt ze ook in een bakje aan de muur bij de brievenbus van de huismeester. Dit is ook de manier om hulp te vragen van de huismeester bij onderhoudsklusjes waarvoor u als huurder verantwoordelijk bent. Het kan voorkomen dat u moet wachten op een reactie. In veel gebouwen komt de huismeester immers slechts enkele dagdelen per week in het gebouw en bij zijn brievenbus.
- 2 Als het om reparatieverzoeken gaat waarvoor wij als verhuurder verantwoordelijk zijn, kunt u direct bellen naar het speciale servicenummer voor reparatieverzoeken van de SOR: (010) 444 55 44. Het voordeel van deze telefonische melding is dat de SOR snel kan reageren.

Als het geen spoedgeval betreft, neemt de SOR binnen twee werkdagen na ontvangst van de melding contact met u op om te kijken wat er precies moet gebeuren. Reparaties worden

uitgevoerd door de huismeester of door een bedrijf dat wordt ingehuurd. Normaal gesproken gebeurt dat binnen twee weken nadat wij hierover met u contact hebben opgenomen; als de klacht meer onderzoek vergt of wanneer de oplossing gecompliceerd is, duurt het uiteraard langer. Indien mogelijk wordt u van tevoren gebeld over de datum waarop de reparatie wordt uitgevoerd.

4.3 Collectieve ruimten

Reparaties van onderdelen van de collectieve ruimten vallen onder de verantwoordelijkheid van de SOR. Wanneer u een storing of schade ziet, kunt u bellen met het algemene nummer voor reparatieverzoeken: (010) 444 55 44. Dat geldt ook voor storingen aan de lift of de collectieve verwarming.

Mocht u vast komen te zitten in een lift dan is er altijd een alarmvoorziening met een spreek-luisterverbinding met de onderhoudsdienst van de liftleverancier of met de receptie van het gebouw. Die zorgt ervoor dat er binnen een uur iemand te hulp komt. Terwijl u moet wachten kunt u altijd weer contact opnemen via het liftalarm.

De meeste woongebouwen hebben een containerruimte met rolcontainers. Deze containers zijn bestemd voor huisvuilzakken. Dus niet voor grof vuil, zoals restanten en verpakkingsmateriaal van een verhuizing of van inrichting van uw woning. Daarvoor kunt u de Roteb inschakelen via telefoonnummer 0800 15 45. U dient de afspraak ongeveer twee weken van tevoren te maken. U kunt het grof vuil alleen op de afgesproken dag aanbieden en aan de straat plaatsen.

4.4 Glasschade

Als een ruit van uw woning of van de algemene ruimten is gebroken, kunt u rechtstreeks contact opnemen met Samenwerking Glasverzekering, het glasbedrijf waarmee de SOR een contract heeft. Het bedrijf heeft een 24-uursdienst voor spoedgevallen. Ook ruiten in tussendeuren of tussenwandjes van uw woning vallen onder het contract. Zie voor het telefoonnummer voorgaand kader, het adres op de servicepagina in de woonmap of de achterzijde van het bewonersmagazine 'Samen Wonen'. De kosten worden gedekt door de collectieve glasverzekering die de SOR voor alle woningen heeft afgesloten. Dit is onderdeel van het servicekostenpakket.

4.5 Verstopte afvoeren en riolering

Als uw afvoer slecht doorloopt, kan dat vaak makkelijk opgelost worden door het doucheputje of de sifon onder de gootsteen of wastafel schoon te (laten) maken. Alle sifons zijn afschroefbaar. Het schoonmaken ervan is dus eenvoudig. Als de verstopping verder in de afvoer zit, kan een ontstoppingszuur of het gebruik van een ontstoppingsveer de verstopping mogelijk verhelpen. Andere chemische ontstoppingsmiddelen die in de handel verkrijgbaar zijn kunnen agressief en milieu-onvriendelijk zijn. U mag geen aceton, ether of jodium door de afvoer gooien, omdat deze stoffen de leidingen en de riolering aantasten of tot ontploffing kunnen komen.

Het voorkómen van verstoppingen is beter. Vet en zeepresten zijn de grootste veroorzakers van verstoppingen in de afvoeren. Een eenvoudig middel om de afvoeren van vet te ontdoen is door ze regelmatig (eens per drie maanden) door te spoelen met soda en heet water. Overbodig te vermelden dat grote voorwerpen, zoals celstofverband, theezakjes en ander niet oplosbaar afval in een vuilniszak thuis horen en niet mogen worden doorgespoeld, ook niet door het toilet.

Indien een afvoer langere tijd niet wordt gebruikt kan het water in de sifons, en met name in het doucheputje, verdampen. Het stankslot in de sifon werkt zonder water niet meer, waardoor rioolstank kan ontstaan. De oplossing is eenvoudig: weer wat water doorspoelen of wat sla- of olijfolie in de afvoer gieten.

Bij verstoppingen kunt u 24 uur per dag, zeven dagen per week, contact opnemen met de Riool Reinigingsservice. U kunt dan rechtstreeks een afspraak maken. Het telefoonnummer vindt u in voorgaand kader, op de servicepagina in de woonmap of op de achterkant van het bewonersmagazine 'Samen Wonen'. U betaalt via de servicekosten een ontstoppingsbijdrage, die de kosten in de meeste gevallen dekt. Als de verstopping door uzelf is veroorzaakt (bijvoorbeeld doordat u vet of textiel doorspoelt door het toilet), dan kan de SOR de kosten aan u doorberekenen.

4.6 Onderhoud en reparaties in uw woning voor eigen rekening

Een lekkende kraan of een kapotte wandcontactdoos zijn voorbeelden van kleine gebreken waarvoor u als huurder (volgens de wettelijke regelgeving en het huurcontract) zelf verantwoordelijk bent. Verderop in deze woonmap vindt u een uitgebreide lijst met onderhoudspunten, waarbij is aangegeven voor welke reparaties u zelf verantwoordelijk bent. Als de huismeester tijd heeft dan kan hij hulp bieden. Hij kan u in elk geval adviseren.

Het is in het belang van ieders veiligheid dat reparaties vakkundig gebeuren. Voor sommige reparaties bent u verplicht om een erkende loodgieter of elektriciën in te schakelen. Als u advies wilt over het uitvoeren van reparaties dan kunt u daarvoor de huismeester benaderen. Als u het adres wilt van betrouwbare aannemers, ook voor eventuele woningaanpassingen, dan kunt u daarvoor ook de afdeling onderhoud benaderen via nummer (010) 444 55 44.

In de lijst op de volgende pagina's vindt u het totale overzicht van wie verantwoordelijk is voor

de diverse soorten onderhoud, aangeduid met kruisjes in de drie laatste kolommen. Voorafgaand aan deze lijst geven wij u enkele algemene tips.

Afzuiginstallatie

Op het dak zijn afzuigventilatoren geplaatst die de lucht uit uw woning afzuigen. Dit gaat via de ventilatieventielen die in het plafond zitten van uw keuken, uw doucheruimte en uw toilet. Deze ventilatieventielen kunnen met een sopje worden gereinigd. Hiervoor kunt u de ventielen lostrekken. Let op dat de doorlaat van de ventielen niet wordt gewijzigd en dat de ventielen onderling niet worden verwisseld. Ook mogen de ventielen niet worden afgeplakt. Het ventilatiesysteem in uw woning, maar ook van uw burens, kan hierdoor ernstig ontregeld worden.

De mechanische ventilatie werkt pas optimaal als u ook goed gebruik maakt van de ventilatieroosters in de buitengevel. Zorg altijd dat er minimaal één rooster openstaat zodat verse luchttoevoer in de woning mogelijk is. De roosters mag u niet afplakken omdat dan de ventilatie in uw woning verstoord raakt.

Hang- en sluitwerk

Hang- en sluitwerk heeft niet veel onderhoud. Als onderdelen niet meer soepel bewegen kunt u de scharnieren en de sloten smeren met grafiet. Hiervoor zijn spuitbusjes verkrijgbaar bij de ijzerwarenhandel. Spuit nooit olie of siliconenspray in sloten. Deze trekken juist vuil en stof aan, waardoor de kwaliteit alleen maar erger wordt. Het badkamer- en toiletdeurslot kunnen, in geval van nood, aan de buitenzijde worden geopend met een schroevendraaier.

Waterleiding en kranen

Een stopkraan is bedoeld om de waterleiding af te sluiten als een kraan gerepareerd moet worden. Doordat de stopkranen weinig gebruikt worden, zal het vervangen van de kraanleertjes bij hoge uitzondering noodzakelijk zijn. Door het weinige gebruik kan er echter verkalking optreden waardoor de kraan vast komt te zitten. Om dit te voorkomen kunt u de kraan 1 à 2 maal per jaar een aantal keren

open en dicht draaien. Vooraf een beetje zuurvrij kraanvet op het deel smeren dat naar binnendraait, helpt ook tegen vastzitten. Ook kunt u eventuele kalkaanslag aan de buitenzijde verwijderen. Als een kraan toch vast komt te zitten, moet u een loodgieter inschakelen.

alle schade die het gevolg is van ondeskundig of oneigenlijk gebruik door uzelf of door uw huisgenoten of bezoekers.

Als de kolom 'servicekosten' aangekruist is, voert de SOR het onderhoud uit en dan worden de kosten collectief doorberekend via de servicekosten.

4.7 Onderhoud en reparaties: kostenverdeling

In onderstaande alfabetische lijst staat per onderdeel aangekruist wie verantwoordelijk is voor het onderhoud en de reparaties. Algemeen geldt dat de huurder verantwoordelijk is voor

Wie betaalt wat	Huurder	Servicekosten	SOR
A Aanrecht (zie Keukenblok)			
Aardlekschakelaar (zie Elektrische installatie)			
Afvoer van gootsteen e.d. (zie ook Riolering)			
▪ schoon houden van gootsteen, doucheput en wastafelafvoeren	■		
▪ vervangen stop met ketting en doucheputdeksel	■		
▪ ontstoppen van alle waterafvoeren (zie servicenummer op de servicepagina van de woonmap of op de achterzijde van het bewonersmagazine Samen Wonen)		■	
Afzuiginstallatie (zie Ventilatie)			
B Balustrades en hekken			
▪ reparaties en schilderwerk aan balustrades en hekken			■
▪ schoonmaak van algemene balustrades en hekken		■	
▪ schoonmaak van individuele woningbalustrades en hekken	■		
Bel			
▪ repareren/vervangen van de huistelefoon/videfoon			■
▪ reparatie/vervangen van voordeurbel en beldrukker			■
▪ onderhoud en reparatie zelf aangebrachte bel	■		
Bestrating (zie Tuinen)			
Beton			■
Boiler			
▪ onderhouden en repareren (zie servicenummer op de servicepagina van de woonmap of op de achterzijde van het bewonersmagazine Samen Wonen)	■		
Brandblusapparatuur			
▪ repareren en vervangen brandslangen in algemene ruimten			■
▪ onderhoud en vervangen brandblussers in algemene ruimten			■
Brievenbus			
▪ repareren/vervangen brievenbusslot (zie ook sleutels)	■		
Buitenverlichting			
▪ reparatie van armaturen van de buitenverlichting op galerijen en parkeerplaatsen			■
▪ het vervangen van lampen e.d. in buitenverlichting op galerijen en parkeerplaatsen		■	

Wie betaalt wat		Huurder	Servicekosten	SOR
C	Centrale antenne-installatie (kabel)			
	▪ onderhoud en vervangen cai-aansluitkastje	■		
	Centrale verwarming			
	▪ bijvullen en ontlichten van de installatie (bij individuele installatie)	■		
	▪ standaard onderhoud van collectieve centrale verwarming en warmwatervoorziening			■
	▪ bijvullen collectieve centrale verwarming		■	
	▪ roestvrij houden van radiatoren en in het zicht liggende leidingen met daarvoor bestemde verf	■		
▪ herstellen van bevroren leidingen en/of radiatoren	■			
▪ vervangen cv-vulset bij individuele centrale verwarming	■			
D	Daken			
	▪ onderhouden, repareren en vervangen dakconstructie, dakpannen of andersoortige dakbedekking			■
	Deuren			
	Algemene buitendeuren en binnendeuren algemene ruimten			
	▪ repareren/vervangen deur en toebehoren			■
	▪ preventief onderhoud deur, hang- en sluitwerk, deuropeners		■	
	Woningtoegangsdeur en balkon/buitendeur van de woning			
	▪ reparatie deur en hang- en sluitwerk			■
	▪ preventief onderhoud hang- en sluitwerk	■		
	▪ reparatie en vervangen van uitgewaaide deuren	■		
	▪ schilderwerk buitenzijde, inclusief kozijn			■
	▪ schilderwerk binnenzijde, inclusief kozijn	■		
	Binnendeuren van de woning			
	▪ onderhoud en reparatie	■		
	Douche			
▪ onderhoud/vervangen van handdouches, doucheslangen, douchepennen of glijstangen en kraanuitlopen, gootsteen- en wastafelstoppen (zie ook Kranen)	■			
E	Elektrische installatie			
	▪ vervanging van verouderde bedrading en groepenkast en aansluiten van losgeschoten bedrading			■
	▪ repareren/vervangen van de aardlekschakelaar			■
	▪ repareren/vervangen van beschadigde schakelaars, stopcontacten en lichtophangpunten in de algemene ruimten		■	
	▪ repareren/vervangen van beschadigde schakelaars, stopcontacten en lichtophangpunten in de woning	■		
▪ repareren van bedrading, schakelaars en de groepenkasten door storingen van eigen apparatuur	■			
G	Gemeenschappelijke ruimten			
	▪ reparaties en schilderwerk aan vloeren, wanden, plafonds en trappen in gemeenschappelijke ruimten			■
	▪ reparatie/vervang van armaturen algemene verlichting en van hang- en sluitwerk in gemeenschappelijke ruimten			■
	▪ preventief onderhoud hang- en sluitwerk aan ramen en deuren van gemeenschappelijke ruimten		■	
▪ het vervangen van lampen, starters e.d. en onderhoud van armaturen van algemene verlichting		■		

Wie betaalt wat		Huurder	Servicekosten	SOR
Gevel				
	▪ onderhouden/repareren van buitengevels, aangebrachte isolatie, voegwerk en raam-/dorpelstenen			■
Glas (zie Ruiten)				
Goten en hemelwaterafvoeren				
	▪ repareren/vervangen van dakgoten en hemelwaterafvoeren			■
	▪ schoonmaken van dakgoten en ontstoppen van hemelwaterafvoeren			■
	▪ schoonmaken/ontstoppen van gemeenschappelijke balkon- en galerijafvoeren		■	
	▪ schoonmaken/ontstoppen van individuele balkon- en galerijafvoeren	■		
Graffiti verwijderen				
				■
H	Hang- en sluitwerk			
	▪ onderhoud van hang- en sluitwerk gemeenschappelijke deuren en ramen		■	
	▪ onderhoud aan hang- en sluitwerk van deuren en ramen woning	■		
Hemelwaterafvoer (zie Goten)				
Houtwerk binnen				
	▪ onderhoud	■		
Huistelefoon (zie Bel)				
I	Inbraak			
	▪ herstelkosten aan de woning (mits vergezeld van aangifteformulier politie)			■
K	Kasten			
	▪ vervangen van vaste kasten			■
	▪ onderhoud vaste kasten algemene ruimten		■	
	▪ onderhoud vaste kasten woning	■		
Keukenblok				
	▪ reparatie/vervangen van door de SOR geleverd keukenblok, bovenkastjes en aanrechtblad (bij vervanging van een van een vorige huurder overgenomen keukenblok levert de SOR een standaard keukenblok)			■
	▪ onderhoud keukeninrichting, scharnieren, grepen en ladenrails	■		
Kitvoegen				
	▪ onderhouden van kitvoegen buiten			■
	▪ onderhouden van sanitair kitvoegen			■
Kozijnen				
	▪ repareren/vervangen van het kozijn			■
	▪ schilderen van de buitenkant van buitenkozijnen, alsmede repareren en vervangen van hang- en sluitwerk			■
	▪ schilderen van de binnenkant van de buitenkozijnen (alleen toegestaan bij houten kozijnen)	■		
	▪ onderhoud van alle binnenkozijnen in de woning, inclusief het onderhoud van hang- en sluitwerk	■		
	▪ repareren en (volgens planmatig onderhoudsrooster) schilderen van alle kozijnen in gemeenschappelijke ruimten			■
	▪ overig onderhoud van alle kozijnen en hang- en sluitwerk in gemeenschappelijke ruimten		■	
Kranen				
	▪ repareren van tap- en mengkranen, met inbegrip van het vervangen van kraanleertjes en afsluiters	■		

Wie betaalt wat		Huurder	Servicekosten	SOR
L	Lekkage			
	▪ reparatie van waterleidingen die standaard in de woning aanwezig zijn			■
	▪ lekkage die ontstaat door nalatigheid van de huurder: herstel aan het onroerend goed en de inboedel van de woning en de omliggende woningen (bijv. overgelopen wasmachine of vaatwasser, door vorst gesprongen leidingen)	■		
	Leuningen			
▪ onderhoud leuningen algemene ruimten			■	
▪ onderhoud en vastzetten van leuningen woningen	■			
Lift	▪ standaard onderhoud en instandhouding			■
	▪ vastrecht en gesprekskosten van alarmtelefoon in lift		■	
	Mechanische ventilatie (zie ventilatie)			
	Metselwerk en voegwerk gevels			
▪ repareren			■	
N	Naam- en huisnummerplaatjes			
	▪ naamplaatjes (worden door de SOR besteld voor rekening van de huurder)	■		
	▪ huisnummerplaatjes			■
O	Ongedierte			
	▪ bestrijden van boktorren en houtwormen in woongebouwen			■
	▪ bestrijden van plagen van wespen, ratten, muizen, mieren, vlooien, kakkerlakken, faraomieren, zilvervisjes en ovenvisjes in woongebouwen		■	
	▪ bestrijden van incidenteel in of bij de woning voorkomenden wespen, ratten, muizen, mieren, vlooien, kakkerlakken, faraomieren, zilvervisjes en ovenvisjes	■		
	▪ het nemen van preventieve maatregelen tegen duiven	■		
	▪ ontsmetten van delen van de woning	■		
P	Plafonds (zie Stucwerk)			
	Planchet			
	▪ vervangen planchet	■		
	Plavuizen (zie Vloerbedekking)			
Plinten	▪ onderhoud plinten algemene ruimten		■	
	▪ onderhoud plinten woningen	■		
	Radiatoren (zie centrale verwarming)			
Ramen	▪ hang- en sluitwerk vervangen (zie Hang- en sluitwerk)			
	▪ repareren/vervangen na uitwaaien	■		
	▪ inbraakschade (mits voorzien van aangifte bij de politie)			■
	Regenpijpen (zie Goten en hemelwaterafvoeren)			
Riolering (zie ook Afvoeren)	▪ repareren en vervangen			■
	▪ ontstoppen van alle waterafvoeren (zie servicenummer op de servicepagina van de woonmap of op de achterzijde van het bewonersmagazine Samen Wonen)		■	
	Rookmelders			
▪ reparatie en vervanging van rookmelders in de algemene ruimten			■	
▪ reparatie en vervanging van standaard rookmelders in de woningen			■	
▪ controle en onderhoud van rookmelders in algemene ruimten, inclusief vervangen batterijen		■		

Wie betaalt wat	Huurder	Servicekosten	SOR
<ul style="list-style-type: none"> ▪ controle en onderhoud van rookmelders in woningen, inclusief vervangen batterijen 	■		
Roosters			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ repareren/vervangen van in de gevel of in de ramen geplaatste ventilatieroosters 			■
<ul style="list-style-type: none"> ▪ schoonhouden van alle aanwezige roosters in gemeenschappelijke ruimten 		■	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ schoonhouden van alle aanwezige roosters in de woning 	■		
Ruiten			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ vervangen van binnenruiten en buitenruiten van de woningen ten gevolge van breuk, via de glasverzekering (zie servicenummer op de servicepagina van de woonmap of op de achterzijde van het bewonersmagazine Samen Wonen) 		■	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ vervangen van ruiten van gemeenschappelijke entrees en ruimten via de glasverzekering (zie servicenummer op de servicepagina van de woonmap of op de achterzijde van het bewonersmagazine Samen Wonen) 		■	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ glasbewassing buitenzijde niet bereikbare gevelramen, exclusief kosten hoogwerker of glaswasinstallatie 		■	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ kosten hoogwerker of glaswasinstallatie 			■
<ul style="list-style-type: none"> ▪ glasbewassing binnenzijde algemene ruimten 		■	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ glasbewassing bereikbare gevelramen 	■		
S Schakelaars (zie Elektrische installatie)			
Scharnieren (zie Hang- en sluitwerk)			
Schilderwerk			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ buitenschilderwerk (volgens rooster planmatig onderhoud) 			■
<ul style="list-style-type: none"> ▪ binnenschilderwerk in de woning, inclusief witten of sausen van plafonds en wanden 	■		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ binnenschilderwerk algemene ruimten (volgens rooster planmatig onderhoud) 			■
Schoonmaken (zie ook Ruiten)			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, trapportalen, gangen en galerijen 		■	
Schoorstenen			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ repareren van schoorstenen 			■
<ul style="list-style-type: none"> ▪ schoonhouden van individuele en gemeenschappelijke schoorsteenkanalen 			■
Sleutels en sloten (zie ook Hang- en sluitwerk)			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ vervangen van zoekgeraakte of afgebroken sleutels (gecertificeerde sleutels bestellen via SOR) 	■		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ openbreken sloten bij verlies of diefstal van sleutels 	■		
Sloten (zie Sleutels en sloten)			
Spiegel			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ vervangen van wastafelspiegel als 'het weer' erin zit 			■
Stopcontacten (zie Elektrische installaties)			
Stoppen			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ vervangen van (smelt)zekeringen en de houders algemene ruimten 		■	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ vervangen van (smelt)zekeringen en de houders in woning 	■		
Stucwerk			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ repareren van grote plekken los stucwerk aan wanden en plafonds na verwijdering oud behang 			■

Wie betaalt wat		Huurder	Servicekosten	SOR
	▪ repareren van kleine gaatjes of krimp-scheurtjes in het stucwerk van wanden en plafonds in algemene ruimten		■	
	▪ repareren van kleine gaatjes of krimp-scheurtjes in het stucwerk van wanden en plafonds in de woning	■		
	▪ het sauzen van plafonds en het verwijderen van loslatende sauslagen ('bladderden')	■		
T	Tegelwerk			
	▪ vervangen van wand- vloer- of vensterbanktegels in gemeenschappelijke ruimten			■
	▪ losse of kapotte tegels binnen de woning, tenzij schade door bewoner is veroorzaakt			■
	Tochtstrip			
	▪ vervangen/onderhouden van tochtstrips, die een technische eenheid vormen met buitendeuren en ramen			■
	▪ vervangen van alle andere tochtstrips in de algemene ruimten		■	
	▪ vervangen van alle andere tochtstrips in de woning	■		
	Tuinen			
	▪ onderhoud van erfafscheiding die als onroerende voorziening door de SOR zijn aangebracht, zoals muur of schutten			■
	▪ levering van zand bij ernstige verzakking bestrating			■
	▪ onderhouden gemeenschappelijke bij het woongebouw behorende tuinen en paden		■	
	▪ onderhouden van bij de woning behorende tuin en erf, waaronder bestrating, beplanting, heggen en tuinafscheiding en opbrengen van teelaarde	■		
	Toilet			
	▪ onderhouden van de closetpot en reservoir	■		
	▪ reparatie of vervanging van closetrolhouder en toiletbril	■		
V	Vensterbanken			
	▪ onderhoud en vervangen van vensterbanken	■		
	Ventilatie (zie ook Roosters)			
	▪ reparatie van afzuiginstallatie van woning			■
	▪ onderhouden en repareren van collectieve afzuiginstallatie			■
	▪ schoonhouden van afzuigventielen gemeenschappelijke ruimten		■	
	▪ onderhouden van afzuiginstallatie of warmte-terugwinstinstallatie van afzonderlijke woning		■	
	▪ schoonhouden van afzuiginstallatie of warmte-terugwinstinstallatie van woning, inclusief schoonhouden/vervangen filters	■		
	▪ schoonhouden afzuigventielen in woning	■		
	Verlichting			
	▪ repareren en het vervangen van armaturen en verlichtingsinstallatie van gemeenschappelijke ruimten			■
	▪ vervangen lampen en onderhoud armaturen gemeenschappelijke ruimten		■	
	Videofoon (zie Bel)			
	Vloerbedekking			
	▪ verwijderen van door huurder aangebrachte vloerbedekking (ook plavuizen of parket) bij noodzakelijke inspectie of reparatie onder de vloer	■		
	▪ verwijderen van lijmresten en zonodig herstellen van kleine beschadigingen als gevolg van zelf aangebrachte vloerbedekking	■		

Wie betaalt wat		Huurder	Servicekosten	SOR
Vloeren				
	▪ reparatie en vervangen			■
Vloerluiken				
	▪ repareren en vervangen van vloerluiken			■
Vlotter (zie Toilet)				
Voegen				
	▪ onderhoud en reparatie van voegwerk buiten de woning			■
	▪ onderhoud en reparatie van beschadigingen ten gevolge van boren aan de binnen- en buitenzijde van de woning	■		
W	Wandafwerking (inclusief behang)			
	▪ repareren/vervangen wandafwerking algemene ruimten op basis van het reguliere planmatige onderhoud			■
	▪ onderhoud wandafwerking algemene ruimten		■	
	▪ onderhoud, repareren en vervangen wandafwerking woningen	■		
Warmtemeters				
	▪ onderhoud en vervanging van warmtemeters		■	
Wastafel				
	▪ vervangen van gebroken wastafel, fonteinbakje e.d.	■		
	▪ repareren sifons van wastafel, fonteinbakje	■		
Waterleiding				
	▪ repareren van waterleidingen (bij eigendom SOR)			■
	▪ reparaties ten gevolge van bevroren waterleidingen voor zover dat door de huurder voorkomen had kunnen worden	■		
Wandtegels (zie tegelwerk)				
Z	Zeepbakjes			
	▪ repareren en vervangen	■		

Onze woonwinkel is geopend van maandag t/m donderdag van 8.30 tot 17.00 uur, op vrijdag van 8.30 tot 12.30 uur

SOR

Botersloot 175, 3011 HE Rotterdam | Postbus 22260, 3003 DG Rotterdam

T (010) 444 55 55 F (010) 404 80 26 E info@sor.nl

www.sor.nl