

# **Planbureau Projecta Amstelveen BV**

## **ONDERHOUDS A-B-C**

### **Voor eengezinswoningen en appartementen**

#### **Inleiding**

Aan elke woning dient onderhoud gepleegd te worden. Dus ook aan de door u gehuurde woning. Deze brochure is bedoeld om u meer duidelijkheid te geven hoe u dient te handelen als u een probleem in of aan uw woning constateert. Wij baseren ons daarbij op bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek en de met onze huurders gesloten huurovereenkomst.

De volgende punten dienen bij het gebruik / lezen van dit onderhouds A-B-C in het achterhoofd te worden gehouden.

Bijgaand overzicht beoogt niet voor alle mogelijke gevallen een uitputtende opsomming te geven. Wel zijn de meest voorkomende situaties aangegeven.

- De verdeling van de kosten huurder / verhuurder is een juridische en algemene richtlijn. Alle uitbreidingen en/of reparaties aan de woning/installaties, welke niet standaard tot het gehuurde behoren, worden aan de huurder in rekening gebracht.
- Voor het aanbrengen van voorzieningen c.q. verbeteringen, dient vooraf schriftelijke toestemming te worden gevraagd aan de verhuurder. Indien deze toestemming ontbreekt, staat het de verhuurder vrij de voorzieningen op kosten van de huurder te laten verwijderen.

## **Algemene regels**

### De verhuurder

De verhuurder heeft de instandhoudingsplicht. Hij dient ervoor te zorgen dat de woning in goede staat verkeert. Al het groot onderhoud aan de woning is voor rekening van de verhuurder. Als vertegenwoordiger van de verhuurder treedt de beheerder, in uw geval Planbureau Projecta Amstelveen BV op.

### De huurder

De huurder heeft een verzorgingsplicht. Dat wil zeggen dat hij de woning dient te verzorgen als goed huurder.

Daaronder vallen:

- Klein- en dagelijks onderhoud van alle voorzieningen in en om de woning.
- Al het onderhoud en / of reparaties in en om de woning als gevolg van beschadigingen, vernielingen, ondeskundig en / of onjuist gebruik.
- Al het onderhoud en vervanging van zelf aangebrachte verbeteringen in en om de woning.
- Herstel van schade die door toedoen of nalatigheid van de huurder is ontstaan.

### Het melden van reparatieverzoeken

In dit onderhouds A-B-C vindt u of de herstelkosten die zijn/worden gemaakt naar aanleiding van een klacht voor uw eigen rekening of voor rekening van de verhuurder komen. Alleen wanneer de reparatie voor rekening van de verhuurder is kunt u contact opnemen met onze afdeling Technisch Beheer. Deze kunt u op werkdagen van 08.30 uur tot 10.00 uur bereiken via telefoon: 020 6414738 en /of e-mail; [onderhoud@projecta-amstelveen.nl](mailto:onderhoud@projecta-amstelveen.nl)

### Het melden van storingen buiten kantoortijden

Ook voor spoedeisende storingen buiten kantoortijden en in weekenden kunt u bovenstaand nummer gebruiken, wanneer ons kantoor is gesloten. U kunt via dit nummer voor de meest urgente zaken een contact telefoonnummer verkrijgen. Daarnaast bevindt zich op onze website toelichting en advies hoe in andere situaties kan worden gehandeld.

### Wegwijs in deze onderhouds A-B-C

In dit onderhouds A-B-C vindt u op alfabetische volgorde een groot aantal onderdelen die voorkomen in de door u gehuurde woning. Als er in of aan uw woning iets kapot is, dan kunt u dat onderdeel in deze lijst opzoeken. Middels de aanduiding **H**(uurder) of **V**(erhuurder) wordt dan aangegeven wie verantwoordelijk is voor de betreffende werkzaamheden. In het geval dat de **H**(uurder) van toepassing is, is dit in enkele gevallen nader gespecificeerd in **S**(ervicekosten) of **O**(ntstopningsfonds). Deze onderdelen **O** en **S** komen voor rekening van de huurder, en worden op een andere wijze of op een later moment afgerekend. Indien de **V**(erhuurder) verantwoordelijk is voor de werkzaamheden, dan kunt u onder het kopje 'Melden van reparatieverzoeken' lezen hoe u het reparatieverzoek bij ons kunt melden.

### Legenda.

H = Huurder

V = Verhuurder

S = Servicekosten

O = Ontstopningsfonds\*

\* Het ontstopningsfonds is slechts van toepassing indien hieraan door u ook wordt deelgenomen, en de (maandelijkse) bijdrage is voldaan. Tevens dienen de middelen van het fonds toereikend zijn.

### In geval van twijfel.

Het is niet altijd duidelijk wat de oorzaak van een storing of een gebrek is. In geval van twijfel kunt u ervoor kiezen de klacht bij ons te melden. Bij twijfel zal opdracht worden verstrekt op basis van ongelijk. Dit houdt in dat wij ervoor zorgen dat de klacht verholpen wordt. Mocht achteraf blijken dat de kosten voor herstel voor uw rekening zijn, dan zullen wij de kosten hiervoor aan u doorbelasten.

### Tot slot

Wij verzoeken u dit boekje goed te bewaren. Met eventuele vragen kunt terecht bij onze afdeling Technisch Beheer.

Aan de samenstelling van dit onderhouds A-B-C is de grootste zorg besteed door een zo nauwkeurig mogelijke verwerking van de beschikbare informatie. Toch maken wij een voorbehoud voor wijzigingen / (druk)fouten. Aan de inhoud van deze onderhoudswijzer kunnen dus derhalve géén rechten worden ontleend.

## **Afvoerleidingen en riolering**

### Afvoerleidingen

|                                                                                                                                                   |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Vervangen van kettingen, afvoerpluggen, roosters en rubberen afsluitingen tussen afvoer en sifon van wastafels, toilet, douche, bad en gootsteen. | H       |
| Schoonhouden en ontstoppen van de afvoer en de sifon van wastafel, toilet, douche, bad en gootsteen.                                              | H       |
| Ontstoppen van de (gemeenschappelijke) afvoerleidingen in appartementgebouwen en eengezinswoningen* zie ook legenda                               | H (O/S) |
| Reparatie en vervangen van de aansluitingen tussen afvoer en standleiding.                                                                        | H (O)   |
| Reparatie en vervangen van de afvoer en de sifon van wastafels, toilet, douche, bad en gootsteen.                                                 | H       |

### Riolering

|                                                                                                                                         |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Schoonhouden en ontstoppen van riolering binnen en buiten de woning/appartement tot aan het aansluitpunt op gemeente of hoofdriolering. | H |
| Vervangen van riolering buiten de woning                                                                                                | V |

## **Badkamer**

### Algemeen

|                                                                                   |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---|
| Vastzetten van sanitair zoals wastafels, fonteintjes, toiletpotten en dergelijke. | H |
| Vervangen van sanitair bij schade door toedoen of nalatigheid van huurder.        | H |

### Bad

|                                                                        |   |
|------------------------------------------------------------------------|---|
| Schoonhouden en kleine reparaties aan het bad.                         | H |
| Onderhoud en vervangen van badgarnituur of onderdelen daarvan.         | H |
| Vervangen van kitvoeg langs ligbad.                                    | H |
| Vervangen van het bad vanwege door verhuurder geconstateerde slijtage. | V |

### Douche

|                                                                                             |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Onderhoud en vervangen van doucheslang, douchestang, handdouche, opsteekhaak en koppelstuk. | H |
| Onderhoud en vervangen van douchegarnituur of onderdelen daarvan.                           | H |
| Onderhoud en vervangen van rooster van doucheputje.                                         | H |
| Vervangen van kitvoeg langs douchebak.                                                      | H |

### Spiegels en planchetten

|                                                                        |   |
|------------------------------------------------------------------------|---|
| Onderhoud en vervangen van spiegels bij beschadiging en/of verwerking. | H |
| Onderhoud en vervangen van planchetten.                                | H |

### Toilet

|                                                                                                                          |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Onderhoud en vervangen van toiletbril, deksel en manchet of sok (aansluiting op de riolering).                           | H |
| Onderhoud en vervangen van toiletgarnituur of onderdelen daarvan.                                                        | H |
| Onderhoud en reparatie van stortbak van het toilet en het vervangen van kleine onderdelen zoals vlotter en vlotterkraan. | H |
| Vervangen van het binnenwerk van een stortbak.                                                                           | H |
| Schoonhouden en ontkalken van toiletpot en stortbak.                                                                     | H |
| Vervangen van stortbak en toiletpot vanwege door verhuurder geconstateerde slijtage.                                     | V |

### Wastafels en fonteintjes

|                                                                                         |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Vastzetten van sanitair zoals wastafels, fonteintjes, toiletpotten en dergelijke.       | H |
| Vervangen van wastafels en fonteintjes vanwege door verhuurder geconstateerde slijtage. | V |

## **Brandblussers (uitsluitend bij appartementgebouwen)**

### Algemeen

|                                                        |      |
|--------------------------------------------------------|------|
| Periodieke controles en onderhoud aan blusmiddelen.    | H(S) |
| Vervangen brandblussers in gemeenschappelijke ruimten. | V    |

## **Buitentrappen, balkons, balustrades en galerijen**

### Algemeen

|                                                                                                         |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Schoonhouden van algemene galerijen en trappen bij appartementen                                        | H    |
| Periodiek reinigen van trappen, bordessen en galerijen.                                                 | H(S) |
| Schoonhouden van balkon en balustrades, afvoergoten en putjes ten behoeve van de afvoer van regenwater. | H    |
| Onderhoud en reparatie van buitentrappen en galerijen.                                                  | V    |
| Groot onderhoud aan galerijen.                                                                          | V    |
| Vervangen van hekwerk op de galerijen en in de trappenhuizen.                                           | V    |
| Groot onderhoud aan balkons en balustrades.                                                             | V    |

### Lift en liftinstallatie

|                                                                                    |      |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Storingen als gevolg van verkeerd gebruik                                          | H(S) |
| Onderhoud en reparatie van de lift, inclusief keuringen en opheffen van storingen. | V    |

### Naamplaatjes

|                                                                                                                         |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Aanschaffen en vervangen (uitsluitend toegestaan via verhuurder) van naamplaatjes bij appartementen bij start van huur. | V |
| Hierna tegen verrekening van kosten                                                                                     | H |

### **Dak, dakgoten en hemelwaterafvoeren**

#### Algemeen

|                                                                                                                    |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Schoonmaken en schoon houden van dakgoten en afvoeropeningen.                                                      | H(O) |
| Herstellen van schade aan dak, dakgoten en hemelwaterafvoeren veroorzaakt door toedoen of nalatigheid van huurder. | H    |
| Herstellen van schade aan dak, dakgoten en hemelwaterafvoeren door normale slijtage of door storm.                 | V    |
| Ontstoppen en (preventief) reinigen van hemelwaterafvoeren, dakgoten en drainagesystemen                           | H(O) |
| Vervangen van dakbedekking, dakdoorvoeren, dakgoten, hemelwaterafvoeren en dakpannen.                              | V    |

### **Deuren, kozijnen en ramen**

#### Belinstallatie

|                                                                                                                                         |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Onderhoud en vervangen van deurbel van een individuele woning.                                                                          | H    |
| Onderhoud van drukbellen bij algemene toegangsdeur, elektrisch bediende deuropener, videofoon- en intercominstallaties in flatgebouwen. | H(S) |

#### Brievenbus

|                                                                    |   |
|--------------------------------------------------------------------|---|
| Onderhoud en vervangen van brievenbus of onderdelen daarvan.       | H |
| Vervangen van centrale brievenkasten in gemeenschappelijke ruimte. | V |

#### Deuren

|                                                                                                                              |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Onderhoud van binnendeuren en bijbehorend hang- en sluitwerk.                                                                | H |
| Vervangen van beschadigde binnendeuren.                                                                                      | H |
| Reparatie en vervangen van deuren na uitwaaien of stormschade door nalatigheid van huurder.                                  | H |
| Vervangen van binnen- en buitendeuren vanwege door verhuurder geconstateerde houtrot of normale slijtage bij normaal gebruik | V |
| Reparatie inbraakschade, mits aangifte gedaan is bij de politie en het proces-verbaal binnen 2 weken in ons bezit is.        | V |
| Onderhoud en vervangen van algemene deuren in gemeenschappelijke ruimten.                                                    | V |

### Drempels

Vastzetten en vastschroeven van drempels. H

### Kozijnen

Onderhoud van binnenkozijnen en binnenzijde van buitenkozijnen\*\*. H

Onderhoud en vervangen van kozijnen vanwege door verhuurder geconstateerde houtrot of normale slijtage. V

Onderhoud en vervangen van kozijnen van in gemeenschappelijke ruimten. V

*\*\* In geval van kunststof of metalen kozijnen is het niet toegestaan hier in te boren of op andere wijze zaken aan te bevestigen. Kunststofkozijnen dienen door de huurder zowel aan de binnen- als buitenzijde (voor zover voor de huurder op eenvoudige wijze bereikbaar) periodiek te worden gereinigd.*

### Ramen

Onderhoud van binnenzijde ramen. H

Reparatie en vervangen van ramen na uitwaaien of stormschade door nalatigheid van huurder. H

Onderhoud en vervangen van tochtstrippen en – profielen. H

### Schilderwerk deuren, kozijnen en ramen

Schilderwerk van binnendeuren, binnenkozijnen en de binnenzijde van buitendeuren, -ramen en -kozijnen. H

Onderhoud en vervangen van ramen vanwege door verhuurder geconstateerde houtrot of normale slijtage. V

Vervangen van algemene ramen in gemeenschappelijke ruimten. V

Schilderwerk van de buitenkant van buitendeuren, buitenkozijnen en ramen. V

Schilderwerk van algemene deuren, kozijnen en ramen in gemeenschappelijke ruimten. V

### Vensterbanken

Onderhoud en reparatie van vensterbanken. H

Vervangen van vensterbanken waar deze onderdeel uitmaakt van de originele staat van de woning, als gevolg van door verhuurder geconstateerde normale slijtage. V

### Ventilatie- en ontluchtingsroosters

Schoonhouden en vervangen van filters van ventilatie- en ontluchtingsroosters. H

Onderhoud en reparatie van ventilatie- en ontluchtingsroosters. H

Vervangen van ventilatie- en ontluchtingsroosters door verhuurder geconstateerde normale slijtage. V

## **Elektra**

### Algemeen

|                                                                                                                              |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Reparatie aan elektrische installatie door overbelasting of zelf aangebrachte uitbreidingen.                                 | H |
| Onderhoud en reparatie van deurbellen, (trek)schakelaars en wandcontactdozen.                                                | H |
| Vervangen van zekeringen, (trek)schakelaars, wandcontactdozen en lampen.                                                     | H |
| Onderhoud van tot de woning behorende inbouwapparatuur.                                                                      | H |
| Reparatie van groepenkast, aardlekschakelaar, aarding en bedrading.                                                          | V |
| Reparatie en vervangen van tot de woning behorende inbouwapparatuur vanwege door verhuurder geconstateerde normale slijtage. | V |

### Verlichting

|                                                                                                                                |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Vervangen van lampen, starters en dergelijke van de algemene verlichting in portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen. | H(S) |
| Onderhoud en reparatie aan armaturen van de algemene verlichting in de in de gemeenschappelijke ruimten                        | H(S) |

## **Fundering**

### Algemeen

|                                                    |   |
|----------------------------------------------------|---|
| Alle noodzakelijke werkzaamheden aan de fundering. | V |
|----------------------------------------------------|---|

## **Gas**

### Algemeen

|                                                                                                       |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Onderhoud en reparatie aan door de huurder aangebrachte of overgenomen extra gaskranen en -leidingen. | H |
| Reparatie en vervangen van gaskraan in keuken.                                                        | H |
| Reparatie en vervangen van gasleidingen tot aan de gasmeter.                                          | V |

## **Glas**

### Algemeen

|                                                                                                                                       |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Vervangen van beschadigde of gebroken binnenbeglazing.                                                                                | H    |
| Glasverzekering buitenbeglazing. Indien door de eigenaar een glasverzekering is afgesloten, wordt dit via de servicekosten verrekend. | H(S) |
| Vervangen van zelf aangebrachte ruiten van sierglas, glas-in-lood, gekleurd glas etc.                                                 | H    |
| Vervangen van glas in binnendeuren.                                                                                                   | H    |
| Wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, al dan niet verrekend via servicekosten.                          | H(S) |



|                                                                                   |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|
| Vervangen van kitvoegen en stopverf van gevelbeglazing.                           | V    |
| Vervangen van isolatiebeglazing tengevolge van lekkage tussen de beglazing.       | V    |
| Vervangen van beschadigde of gebroken beglazing in de gemeenschappelijke ruimten. | V(S) |

## **Hang- en sluitwerk**

### Algemeen

|                                                                                                                                         |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Onderhoud en vervangen van hang- en sluitwerk van binnendeuren en -ramen.                                                               | H |
| Gangbaar houden, regelmatig controleren van beweegbaarheid en zo nodig oliën en smeren van hang- en sluitwerk van alle deuren en ramen. | H |
| Bijmaken van nieuwe sleutels na zoekraken of beschadigen.                                                                               | H |
| Vervangen van sleutels van binnen- en buitendeuren en ramen.                                                                            | H |
| Onderhoud en vervangen van cilinders in sloten                                                                                          | H |
| Vervangen van sloten buitendeuren en -ramen vanwege door de verhuurder geconstateerde slijtage.                                         | V |
| Reparatie inbraakschade, mits aangifte gedaan is bij de politie en het proces-verbaal binnen 2 weken in ons bezit is.                   | V |
| Onderhoud en vervangen van hang- en sluitwerk van algemene deuren, kozijnen en ramen in gemeenschappelijke ruimten.                     | V |
| Zie ook Deuren, Ramen en Kozijnen                                                                                                       |   |

## **Installaties**

### Centrale verwarming inclusief warmwater voorziening

|                                                                                                                                                                  |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Bijvullen en ontluchten van de centrale verwarmingsinstallatie, alsmede onderhoud en vervangen van vulslangen, wartels, sleutels.                                | H(S) |
| Herstellen van schade aan de centrale verwarmingsinstallatie door verkeerde bediening of bevroering. Herstel uitsluitend door onderhoudsinstallateur verhuurder. | H    |
| Periodieke controle van de centrale verwarmingsinstallatie                                                                                                       | H(S) |
| Vervangen van centrale verwarmingsketel, leidingen, radiatoren en radiatorcranken.                                                                               | V    |

### Ventilatiesysteem

|                                                                                                  |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Onderhoud en schoonhouden van ontluchtingsroosters, ventilatieroosters, -ventielen en kanalen.   | H |
| Vervangen van het mechanisch ventilatiesysteem, vanwege door verhuurder geconstateerde slijtage. | V |

### Warmwater installatie

|                                                                                                                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Indien installatie uw eigendom is komt deze installatie geheel voor eigen rekening/risico. Indien deze gehuurd is bij bijvoorbeeld een nutsbedrijf, dient u contact op te nemen met het betreffende bedrijf. | H(S) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

## **Keuken**

### Algemeen

|                                                                                                                        |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Vervangen van het aanrechtblad bij schade door toedoen of nalatigheid van huurder.                                     | H |
| Onderhoud en bijstellen van scharniertjes, deursluitingen, ladegeleiders en handgrepen.                                | H |
| Vervangen van kitvoeg langs het aanrechtblad.                                                                          | H |
| Vervangen van het aanrechtblok, aanrechtblad en keukenkastjes vanwege door verhuurder geconstateerde normale slijtage. | V |

### Kranen

|                                                                                                                |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Gangbaar houden, regelmatig controleren van beweegbaarheid en zonodig ontkalken van stop-, tap- en mengkranen. | H |
| Vervangen van kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van stop-, tap- en mengkranen.         | H |
| Treffen van voorzieningen ter voorkoming van bevriezing.                                                       | H |
| Vervangen van stop-, tap- en mengkranen vanwege door verhuurder geconstateerde normale slijtage.               | V |

## **Metsel- en voegwerk**

### Algemeen

|                                                                |   |
|----------------------------------------------------------------|---|
| Onderhoud van buitenmetselwerk en voegwerk van de buitengevel. | V |
|----------------------------------------------------------------|---|

## **Ongedierte**

### Algemeen

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Bestrijden van ongedierte zoals: wandluizen, wespen, zilvervisjes, mieren, torren, kevers, ratten, muizen, vlooiën en andere plaagdieren, eventueel met hulp van de gemeentelijke reinigingsdienst. Melding aan de verhuurder is wel noodzakelijk, in verband met mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid. | H |
| Bestrijden van ongedierte zoals: kakkerlakken, faraomieren, boktorren en houtwormen ten gevolge van overmacht. Indien aanwijsbaar /verwijtbaar huurder volgt doorbelasting van kosten door verhuurder aan huurder.                                                                                            | V |

## **Plafondafwerking**

### Algemeen

|                                                                                                                                    |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Onderhoud en reparatie van de door huurder aangebrachte (vaste) plafondafwerking zoals: betimmeringen, sierpleister en dergelijke. | H |
| Reparatie van plafonds en stucwerk door beschadigingen zoals gaten, pluggen en kripscheuren en dergelijke.                         | H |

|                                                                                              |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Schilderen en sausen van plafonds, ook na eventuele herstelwerkzaamheden door de verhuurder. | H |
| Onderhoud en reparatie van plafondconstructies.                                              | V |
| Onderhoud en reparatie van plafonds in gemeenschappelijke ruimten.                           | V |

## **Schade**

### Algemeen

|                                                                         |   |
|-------------------------------------------------------------------------|---|
| Herstellen van gevolgschade aan inboedel en verf-, saus- en behangwerk. | H |
| Herstellen van gevolgschade aan de opstal.                              | V |

## **Schilderwerk**

### Algemeen

|                                                                                                   |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Plamuren, schuren en opvullen gaatjes en deuken binnenhoutwerk.                                   | H    |
| Wassen en schoonhouden van geschilderd houtwerk en andere geschilderde onderdelen.                | H(S) |
| Binnenschilderwerk van de woning en de berging.                                                   | H    |
| Herstellen van gevolgschade aan inboedel en verf-, saus- en behangwerk.                           | H    |
| Plamuren, schuren en opvullen gaatjes en deuken buitenhoutwerk, zie ook Deuren, kozijnen en ramen | V    |

### Buitenschilderwerk.

|                                                               |   |
|---------------------------------------------------------------|---|
| Buitenschilderwerk van de woning en de berging.               | V |
| Binnen- en buitenschilderwerk van gemeenschappelijke ruimten. | V |

## **Schimmelvorming**

### Algemeen

|                                                                                   |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---|
| Verwijderen van schimmelvorming ten gevolge van slecht of onvoldoende ventileren. | H |
| Verwijderen van schimmelvorming ten gevolge van een lekkage of vochtdoorslag.     | V |

## **Schoonmaakwerk**

### Algemeen

|                                                                                                                              |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Schoonhouden van tuin bij woningen.                                                                                          | H    |
| Schoonhouden van portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen middels de servicekosten of onderling gemaakte afspraken. | H(S) |

## **Schoorstenen en open haard**

### Schoorstenen

|                                                                                  |   |
|----------------------------------------------------------------------------------|---|
| Jaarlijks vegen van schoorstenen bij (laagbouw)woningen. Betalingsafschrift goed | H |
|----------------------------------------------------------------------------------|---|

|                                                                                                                                        |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| bewaren in verband met uw inboedel verzekering.                                                                                        |      |
| Vegen van schoorstenen van gemeenschappelijke installaties (blokverwarming), voor zover deze niet in de servicekosten zijn inbegrepen. | V(S) |
| Reparatie van schoorstenen en ventilatiekanalen.                                                                                       | V    |

#### Open haard

|                                                                                                                                          |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Onderhoud en reparatie van een eigen open haard, allesbrander of voorzethaard, geplaatst na schriftelijke toestemming van de verhuurder. | H |
| Onderhoud en reparatie van open haard, schoorstenen en ventilatiekanalen, indien dit tot de standaarduitrusting van de woning behoort.   | V |

### **Servicekosten**

#### Algemeen

Bij appartementen en bij eengezinswoningen verleent de verhuurder enkele diensten aan de huurders. Hierbij kan gedacht worden aan het schoonmaken en het vervangen van lampen in algemene ruimten. De kosten hiervoor worden doorberekend in de servicekosten. Welke diensten er bij u in de servicekosten zijn inbegrepen, vindt u in uw huurovereenkomst.

### **Tegel-, voeg- en stucwerk**

#### Tegelwerk

|                                                                                                                                                                |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Onderhoud en vervangen van wand- en vloertegels incl. voegwerk bij schade door toedoen of nalatigheid van huurder.                                             | H |
| Onderhoud en vervangen van loszittende of gescheurde wand- en vloertegels, indien origineel behorend bij woning en niet door huurder overgenomen of opgebracht | V |
| Onderhoud en vervangen van kitvoegen.                                                                                                                          | H |

#### Stucwerk

|                                                                            |   |
|----------------------------------------------------------------------------|---|
| Onderhoud van stucwerk bij schade door toedoen of nalatigheid van huurder. | H |
| Onderhoud, reparatie, aanbrengen, en vervangen van behangwerk.             | H |
| Onderhoud van wanden en plafonds in gemeenschappelijke ruimten.            | V |

### **Telefoon- en televisieaansluiting**

|                                                                                                                                                    |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Onderhoud van telefoon-, computer- en televisieaansluitingen. Bij storingen dient u contact op te nemen met het bedrijf die deze service verleent. | H |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|

### **Toiletruimte**

#### Algemeen

|                                                                                   |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---|
| Vastzetten van sanitair zoals wastafels, fonteintjes, toiletpotten en dergelijke. | H |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---|

|                                                                            |   |
|----------------------------------------------------------------------------|---|
| Vervangen van sanitair bij schade door toedoen of nalatigheid van huurder. | H |
|----------------------------------------------------------------------------|---|

#### Spiegels en planchetten

|                                                                        |   |
|------------------------------------------------------------------------|---|
| Onderhoud en vervangen van spiegels bij beschadiging en/of verwerking. | H |
|------------------------------------------------------------------------|---|

|                                         |   |
|-----------------------------------------|---|
| Onderhoud en vervangen van planchetten. | H |
|-----------------------------------------|---|

#### Toilet

|                                                                                                |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Onderhoud en vervangen van toiletbril, deksel en manchet of sok (aansluiting op de riolering). | H |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---|

|                                                                   |   |
|-------------------------------------------------------------------|---|
| Onderhoud en vervangen van toiletgarnituur of onderdelen daarvan. | H |
|-------------------------------------------------------------------|---|

|                                                                                                                                          |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Onderhoud en reparatie van stortbak van het toilet en het vervangen van kleine onderdelen zoals bijvoorbeeld de vlotter en vlotterkraan. | H |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|

|                                                |   |
|------------------------------------------------|---|
| Vervangen van het binnenwerk van een stortbak. | H |
|------------------------------------------------|---|

|                                                      |   |
|------------------------------------------------------|---|
| Schoonhouden en ontkalken van toiletpot en stortbak. | H |
|------------------------------------------------------|---|

|                                                                                                   |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Onderhoud en vervangen van stortbak en toiletpot vanwege door verhuurder geconstateerde slijtage. | V |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---|

#### Wastafels en fonteintjes

|                                                                                   |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---|
| Vastzetten van sanitair zoals wastafels, fonteintjes, toiletpotten en dergelijke. | H |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---|

|                                                                                         |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Vervangen van wastafels en fonteintjes vanwege door verhuurder geconstateerde slijtage. | V |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---|

#### **Trappen**

|                                                                    |   |
|--------------------------------------------------------------------|---|
| Aanbrengen, onderhoud en reparatie van trapleuningen in de woning. | H |
|--------------------------------------------------------------------|---|

|                                                  |   |
|--------------------------------------------------|---|
| Onderhoud en reparatie van trappen in de woning. | H |
|--------------------------------------------------|---|

|                                                                                    |   |
|------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Onderhoud en reparatie van trappen en trapleuningen in gemeenschappelijke ruimten. | V |
|------------------------------------------------------------------------------------|---|

|                                                                                      |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Vervangen van trappen in de woning door slijtage en / of verval bij normaal gebruik. | V |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---|

#### **Tuin**

##### Algemeen

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Aanleg en onderhoud van tuin. | H |
|-------------------------------|---|

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Regelmatig verwijderen van onkruid. | H |
|-------------------------------------|---|

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Egaliseren en ophogen van tuin. | H |
|---------------------------------|---|

##### Bestrating

|                                                |   |
|------------------------------------------------|---|
| Onderhoud en reparatie van bestrating in tuin. | H |
|------------------------------------------------|---|

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Vervangen van gebroken tegels. | H |
|--------------------------------|---|

|                                                                                                      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Schoon- en vrijhouden van gemeenschappelijke paden indien/waar eigendom verhuurder van toepassing is | H(S) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

|                                                                               |   |
|-------------------------------------------------------------------------------|---|
| Onderhoud van bestrating van de gemeenschappelijke paden indien/waar eigendom | V |
|-------------------------------------------------------------------------------|---|

verhuurder van toepassing is

#### Bomen en struiken

|                                                                                                                                                                                                                       |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Onderhoud en snoeien van bomen en struiken, zodat deze niet over de erfgrans groeien, geen belemmering vormen bij onderhoudswerkzaamheden en geen schade en/of overlast kunnen veroorzaken aan opstal en/of personen. | H(S) |
| Snoeien en rooien van bomen en struiken.                                                                                                                                                                              | H    |

#### Erfafscheiding

|                                                                                         |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Onderhoud en reparatie aan de door de huurder geplaatste of overgenomen erfafscheiding. | H |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---|

#### **Vloeren en vloerafwerking**

|                                                                                                                                              |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Onderhoud van de door de huurder aangebrachte vaste vloerafwerking.                                                                          | H |
| Voor het leggen van plavuizen, parket en laminaat is vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.                               |   |
| Onderhoud, schilderen en vervangen van plinten.                                                                                              | H |
| Onderhoud van vloerconstructie en dekvloer behoudens schade aan vloer als gevolg van verwijderde vloerbedekking in de ruimste zin des woord. | V |
| Onderhoud van vloeren in gemeenschappelijke ruimten.                                                                                         | V |

#### **Waterleidingen**

|                                                       |   |
|-------------------------------------------------------|---|
| Beschermen van waterleidingen tegen bevriezing.       | H |
| Ontkalken van waterleidingen.                         | H |
| Onderhoud van zelf aangebrachte leidingen.            | H |
| Onderhoud van waterleidingen behorende tot de woning. | V |

#### **Wanden en wandafwerking**

|                                                                                                                                                |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Onderhoud en reparatie van de door de huurder aangebrachte vaste wandafwerking.                                                                | H |
| Voor het aanbrengen van bijzondere wandafwerking, zoals bijv. schroten en granol, is vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. |   |
| Reparatie aan stuc-, en tegelwerk door beschadigingen, gaten, pluggen, verwijderen van behang, krimpscheuren en dergelijke.                    | H |
| Behangwerk, ook na eventuele reparatiewerkzaamheden van stucwerk door de verhuurder.                                                           | H |
| Onderhoud van wanden in gemeenschappelijke ruimten.                                                                                            | V |