

Het Onderhouds ABC

Uw appartement en het gebouw met gemeenschappelijke ruimten heeft onderhoud nodig, van vloer tot plafond. Er kan namelijk wel eens iets kapot gaan. Dan is het prettig te weten wie er verantwoordelijk is voor de reparatie. Met andere woorden: welke reparaties zijn voor uw rekening en welke voor het Bartholomeus Gasthuis?

U bent als huurder verplicht kleine reparatie (herstellingen) zelf uit te voeren. Wat "kleine herstellingen" zijn is opgenomen in het Besluit 'Kleine herstellingen' (Burgerlijk Wetboek, Boek 7). Tevens bent u verantwoordelijk voor het onderhoud van door u zelf aangebrachte veranderingen in uw appartement. In deze lijst hebben we benoemd welke onderhoudswerkzaamheden voor uw rekening zijn. Deze werkzaamheden zijn onderverdeeld in drie varianten:

H = Huurder

S = Servicekosten

AD = Aanvullende Diensten

- ~ Als er staat aangegeven "H", dan verzorgt u het onderhoud en de kosten zijn voor uw rekening.
- ~ Als er staat aangegeven "H" en "S", dan verzorgen wij het onderhoud voor u. De kosten worden verrekend in de servicekosten.
- ~ Als er staat aangegeven "H" en "AD", dan verzorgen wij het onderhoud voor u. De kosten zijn opgenomen in de kosten voor "Aanvullende diensten", zoals in de promotiefolder is toegelicht.

Onderhoudswerkzaamheden voor rekening Bartholomeus Gasthuis zijn in dit overzicht niet opgenomen.

Het Onderhouds ABC kent de volgende uitzonderingen:

- ~ Het vervangen van onderdelen vanwege functionele ouderdom komt voor rekening van Het Bartholomeus Gasthuis.
- ~ Onderhoudswerkzaamheden aan delen die door u zijn aangebracht zijn voor uw rekening.
- ~ Onderhoudswerkzaamheden die het gevolg zijn van uw nalatigheid, onachtzaamheid, slordigheid of onzorgvuldigheid komen voor uw rekening.
- ~ Als huurder bent u verplicht door u zelf gemaakte schade te herstellen.

A Afvoeren			
Schoonhouden van het afvoerputje en voorkomen van verstoppingen van het binnenriool	H		
Het zo nodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voor zover deze riolering voor de huurder bereikbaar is	H	S	
Afvoer van achtergebleven goederen			
Achtergebleven goederen in lege appartementen verwijderen	H		
Achtergebleven goederen in gemeenschappelijke ruimten en trappenhuis verwijderen	H		
Afzuiginstallatie: Zie 'ventilatie'			
Afzuigkap			
Voor installatie is toestemming van verhuurder nodig	H		
Onderhoud en zo nodig vervanging van de afzuigkap die is aangebracht door huurder	H		AD
<i>Op het ventilatiesysteem mag alleen een motorloze afzuigkap worden aangesloten</i>			
Aanrecht: Zie 'Keuken'			
B Balkons, balustrades, stoepjes en tuinpaden			
Schoonhouden inclusief anti-alg behandeling	H	S	
Beglazing			
Herstel van beschadigde/gebroken ruiten in het appartement	H		
Reparatie/vervangen van zelf aangebrachte ruiten van sierglas, glas-in-lood, etc.	H		
Behang			
Verwijderen van oud en aanbrengen van nieuw behang, inclusief voorbereidende werkzaamheden	H		AD
<i>Uw appartement/ woning wordt geschilderd en behangen opgeleverd</i>			
Bellen (tableaus): Zie 'Datanetwerken'			
Bestrating			
Onderhoud bestrating in tuin en gemeenschappelijke toegangspaden	H	S	
Het vervangen van gebroken tegels in gemeenschappelijke tuin	H	S	

Bevriezing			
	Het treffen van voorzieningen aan waterhoudende leidingen (dus ook c.v.) teneinde bevriezing te voorkomen en herstel van schade als gevolg van bevriezing	H	S
B	Brandbeveiliging		
	Onderhoud zelf aangebrachte brandblusapparaten in woning	H	
	Regelmatige controle, onderhoud en vervanging van noodverlichting, brandslanghaspels en blusmiddelen, brandmeldinstallatie en bedrijfshulpverlening	H	S
	Batterij vervangen van brandalarm in appartement	H	S
	Vervangen van rookmelders in het appartement	H	AD
	Briefkasten, brievenbus		
	Onderhoud en reparatie	H	AD
	Buitenverlichting		
	Vervanging van lampen in zelf aangebrachte verlichting	H	
	Het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten	H	S
C	Centrale verwarming (cv-ketel): Zie verwarmingsinstallatie		
	Computeraansluiting: Zie 'Datanetwerken'		
D	Daken		
	Herstel van dak ten gevolge van werkzaamheden door of in opdracht van de huurder	H	
	Dakramen en dakkapellen		
	Herstel van schade door nalatigheid huurder	H	
	Ruitbreuk	H	S
	Datanetwerken		
	Aanschaf en vervanging (bij normale slijtage) van elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, deurbelinstallatie en intercom, videofooninstallatie, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken	H	AD
	Aansluitkosten en abonnementskosten van telefoon, internet, TV	H	
	Onderhoud van elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, deurbelinstallatie en intercom, videofooninstallatie, kabel- telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken	H	S

Deuren			
Buitendeuren:		H	AD
~ Schilderwerk binnenzijde buitendeur			
Binnendeuren:		H	AD
~ Schilderwerk deur			
~ Repareren deur			
~ Repareren en vervangen hang- en sluitwerk			
Herstel glasschade in deuren		H	
Het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen aan deurknoppen en drempels		H	S
<i>Uw appartement/ woning wordt geschilderd en behangen opgeleverd, inclusief sloten, drangers, hang en sluitwerk</i>			
Douche			
Repareren of vervangen van kapotte handdouche, douchestang, opsteekpin, glijstang		H	AD
Drempels			
Onderhoud van drempels		H	AD
E Elektra			
Huurder mag zonder toestemming geen veranderingen in het elektra aanbrengen		H	
Huurder mag zonder toestemming niet in wanden boren i.v.m. leidingen		H	
Herstelwerkzaamheden aan de door huurder aangebrachte wijzigingen in de installatie		H	
Repareren/ vervangen van beschadigde of kapotte schakelaars, stopcontacten (wandcontactdozen), zekeringen (exclusief de hoofdschakelaar)		H	AD
Vervangen van lampen en starters in gemeenschappelijke ruimten		H	S
Entreeportalen (gemeenschappelijk)			
Schoonhouden		H	S
G Gevel			
Het is huurder niet toegestaan zonder toestemming enige verandering aan de gevel aan te brengen		H	
Gordijnrails			
Onderhoud aan de door de huurder aangebrachte rail		H	
H Hang- en sluitwerk			
Onderhoud bij normaal gebruik en slijtage		H	S
Vervangen en vernieuwen van hang- en sluitwerk bij normaal gebruik		H	AD

I	Inbraak Herstelkosten aan het appartement. U dient altijd een proces-verbaal te laten opmaken bij de politie en een afschrift daarvan te overhandigen bij de melding bij verhuurder	H	
K	Kabel: Zie ‘Datatnetwerken’		
	Kasten Onderhoud en reparatie aan ingebouwde kasten	H	S
	Onderhoud en reparatie van losse kasten <i>Bij verhuizing dienen losse kasten te worden verwijderd of worden overgenomen door de nieuwe huurder</i>	H	
	Kettinkje en afvoerstop Onderhoud en indien nodig vervangen	H	S
	Keuken Scharnieren, sluitingen en deurtjes bijstellen	H	S
	Smeren hang- en sluitwerk, tegelstrips, ladegeleiders en handgrepen onderhouden en herstellen	H	S
	Repareren van keukenlades, ladegeleiders, scharnieren en sluitingen van deurtjes en inbouwapparatuur	H	AD
	Kitvoegen tegelwerk Schoonhouden	H	
	Koordjes/trekschakelaars Vervanging	H	S
	Kozijnen Schilderen van binnenkozijnen, -ramen en –deuren en binnenzijde buitendeur <i>Uw appartement/ woning wordt geschilderd en behangen opgeleverd</i>	H	AD
	Kranen Onderhouden en repareren niet functionerende kranen en kraanleertjes	H	AD
	Kruipruimten Het toegankelijk houden van kruipruimten	H	
L	Lekkage Reparatie lekkage <i>Huurder kan inboedel verzekeren bij de collectieve verzekering van het Bartholomeus Gasthuis</i>	H	S

	Leuningen		
	Reparatie van leuningen en leuningdragers	H	AD
O	Ongedierte		
	Bestrijding van ongedierte zoals wandluizen, kakkerlakken, wespen, bijen, mieren, torren, kevers, vlooien, muizen en ratten ontstaan in appartement	H	AD
	Ontkalken van kranen		
	Ontkalken van kranen	H	S
	Ontstoppen: Zie 'Afvoeren'		
P	Plafonds		
	Herstel- vervangingswerkzaamheden van plafond bekledingsmaterialen e.d., die niet bij de aanvang van de huur aanwezig waren	H	
	Herstelwerkzaamheden t.g.v. afsteken oude saus- of verflagen voor zover noodzakelijk geworden door onvakkundige behandeling door huurder	H	
	Plinten		
	Onderhoud, reparatie of vervanging	H	S
R	Radiatoren: Zie 'Centrale verwarming'		
	Ramen/ glas		
	Vervangen van gebroken binnen- en buitenbeglazing	H	S
	Glasbewassing aan buitenzijde appartement en gemeenschappelijke ruimten	H	S
	Onderhoud en herstel aan door huurder aangebrachte dakramen en dakkapellen	H	S
	Riolering: Zie 'Afvoeren'		
	Roosters		
	Vloer- en plafondroosters schoonhouden.	H	S
S	Sanitair		
	Vervangen van ingebouwde spiegels	H	AD
	Herstelwerkzaamheden aan door bewoners aangebrachte wijzigingen aan het sanitair (alleen met toestemming verhuurder). Zie ook 'Douche' en 'Keuken'	H	

Schade

Herstel van alle schade voor zover deze wordt veroorzaakt onder verantwoordelijkheid van de huurder of als gevolg van derden – niet zijnde verhuurder of bedrijven die werkzaam zijn voor verhuurder **H**

Huurder kan inboedel verzekeren bij de collectieve verzekering van het Bartholomeus Gasthuis

Schakelaars: Zie ‘Elektrische installatie’**Schilderen en sauswerk**

Het voorbereiden van het binnenschilderwerk, zoals plamuren, schuren en opvullen van de gaatjes en geringe krimpscheuren (tot 3 mm zijn acceptabel) **H AD**

Het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zo nodig het behangen van de binnenmuren **H AD**
Uw appartement/ woning wordt geschilderd en behangen opgeleverd

Schoonhouden van het appartement en woonomgeving

Het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde, inclusief ramen, deuren, kozijnen en geverfde onderdelen binnen **H**

Het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten **H S**

Het verwijderen van graffiti, voor zover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is **H AD**

Het regelmatig verwijderen van zwerfvuil **H**

Stuc- en tegelwerk

Reparaties aan stuc- en tegelwerk door beschadigingen **H**

T Telefoonaansluiting: Zie ‘Datanetwerken’**Trappen**

Onderhoud en reparatie van zelf aangebrachte vaste trapafwerking en bij het verlaten van het appartement zorgen dat de trap door de volgende huurder normaal in gebruik genomen kan worden **H**

Het lijmvrij (en schilderklar) opleveren van de binnentrappen bij verhuizing **H**

Tuin

Het inrichten van de gemeenschappelijke tuin met tuinmeubilair **H S**

Het onderhouden van de gemeenschappelijke tuin, terrassen en paden **H S**

V	Vensterbanken		
	Onderhoud en reparatie bij normale slijtage	H	S
	Herplaatsen van vensterbanken of herstelwerkzaamheden hieraan t.g.v. door de huurder aangebrachte verfraaiingen	H	
	Ventilatie		
	Schoonmaken of vervangen van roosters en filters van mechanische ventilatie en/of afzuigkap en de Warmte Terug Win-installatie (WTW) installatie inclusief materiaalkosten	H	AD
	Vloeren		
	Verwijderen van oude vloerbedekkingmaterialen, lijm- en kitresten	H	
	Onderhoud en herstelwerkzaamheden aan door huurder aangebrachte veranderingen/ vloeren	H	
W	Wandafwerking		
	Onderhoud en reparatie bij normaal gebruik	H	S
	Wanden		
	Herstel van stukgeboorde wandtegels of leidingen	H	
	Herstel stukadoorswerk na ondeskundig verwijderen van behang etc.	H	
	Herstel van door huurder verwijderde plinten.	H	
	Verwijderen van oude behanglagen bij zelfaangebrachte wandafwerking	H	
	Herstel van krimpscheuren, voor zover niet aan te merken als grote, storende scheurvorming	H	
	Saus- en schilderwerk binnenkant woning	H	AD
	<i>Uw appartement/ woning wordt geschilderd en behangen opgeleverd</i>		
	Warmtemeters		
	Onderhoud en reparatie indien eigendom huurder	H	
	Warmwaterinstallatie		
	Het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voor zover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:	H	S
	~ het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters		
	~ het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval		
	~ het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie		

Waterleiding

Herstel van door huurder aangebrachte wijzigingen.

H

Het treffen van voorzieningen ter voorkoming van bevroering van de leidingen.

H**S**

Herstel t.g.v. bevroren leidingen, voor zover bevroren door voorzorgsmaatregelen voorkomen had kunnen worden.

H