

Onderhouds ABC.



woonstad.
rotterdam

Een bedrijfsruimte heeft onderhoud nodig. Een deel hiervan doet Woonstad Rotterdam, een ander deel is voor rekening van jou als huurder.

Er is dus een gedeelde verantwoordelijkheid. Zo zorgen wij als verhuurder voor het groot onderhoud. En ben jij als huurder verantwoordelijk voor kleine herstellingen en het dagelijks onderhoud van de gehuurde ruimte. Wie voor wat precies verantwoordelijk is zoek je snel en eenvoudig op in dit Onderhouds ABC.

Er zijn twee uitzonderingen: onderhoudswerkzaamheden en vernieuwing van onderdelen die door de huurder zijn aangebracht komen voor rekening van jou als huurder. Ook zijn reparaties, onderhoud en vervanging als gevolg van beschadiging, vernieling, ondeskundig of onjuist gebruik voor rekening van jou als huurder.

De onderhoudswerkzaamheden zijn onderverdeeld in drie varianten. Werkzaamheden met een:

H zijn voor rekening van de huurder;

V zijn voor rekening van de verhuurder;

S zijn voor verantwoording van jou als huurder en kunnen onder de servicekosten vallen.

A

ALGEMEEN	
Onderhoud, herstel en vernieuwing als gevolg van beschadigingen, vernielingen, ondeskundigheid en/of onjuist gebruik door huurder.	H
Onderhoud, herstel en vernieuwing als gevolg van slijtage of ouderdom die horen bij het casco.	V
AFVOER	
Reparatie aan dakafvoeren en goten.	V
Onderhoud aan en schoonhouden van goten, dakafvoer, afvoeren van gootsteen en wastafels inclusief sifons en eventuele kettingen, afvoerpluggen.	H
Reparaties aan afvoersifons, afvoerputten, douchepluggen enz. Herstellen van een lekkage in een sifon.	H
Ontstoppen van afvoeren.	H
ANTENNE	
Een schotelantenne mag slechts geplaatst worden na schriftelijke toestemming van de verhuurder.	H
ALARMINSTALLATIE	
Onderhoud, herstel en vernieuwing.	H
AIRCO-INSTALLATIE	
Onderhoud, herstel en vernieuwing.	H

B

BALKONS EN BALLUSTRADES	
Schoonmaken van balkons en ballustrades.	H
Onderhoud aan balkons en ballustrades.	V
BEL	
Onderhoud, herstel en vernieuwing van de bel.	H
BRIEVENBUS	
Onderhoud, herstel en vernieuwing van bestand- en onderdelen die gemakkelijk te vervangen zijn.	H
BESTRATING	
Onderhoud, herstel en vernieuwing van paden, terrassen en tuinen die bij de bedrijfsruimte horen.	H
Onderhoud, herstel en vernieuwing van zelf aangebrachte extra bestratingen.	H
BOMEN EN BEPLANTING	
Snoeien van bomen en beplanting.	H
Rooien/kappen van bomen als dit noodzakelijk is, mits de bomen er bij aangaan van de huur er al stonden.	V
BRANDGANGEN	
Onderhouden van bestrating in brandgangen.	V
Schoonhouden en vrijhouden van brandgangen.	H
BUITENTRAPPEN EN BUITENBETON	
Onderhoud, herstel en vernieuwing buitentrappen en buitenbeton tenzij door huurder zelf aangebracht.	V
BRANDBEVEILIGINGSINSTALLATIE	
Regelmatig controleren en eventueel herstellen van brandslanghaspels.	H
Het in goede staat houden van droge brandleidingen.	H
Alle noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden en vervangen van de brandmeldinstallatie.	H
Het vervangen van de accu's van de installatie.	H
Aansluit- en abonnementskosten telecomlijnen.	H
Regelmatige controle op de werking van de losse poederblusapparaten en de tijdige vervanging ervan.	H

C

CENTRALE VERWARMING EN COMBIKETEL	
Algemene reparaties aan centrale verwarmingsinstallatie en combiketel bij normaal gebruik.	H
Bedienen, bijvullen en ontluchten van de cv-installatie, combiketel en radiatoren, onderhoud aan/en vervangen van vulslangen, wartels, sleutels, schade door verkeerde bediening of bevriezing.	H
Jaarlijkse schoonmaak/onderhoudsbeurt (tenzij in de huurovereenkomst anders is bepaald).	H

D

DAK EN DAKGOOT

Onderhoud, herstel en vernieuwing van dakbedekking, dakdoorvoer, dakgoten en afvoeren, dakluiken en van dakpannen na normale slijtage of ten gevolge van storm.

V

Schoonmaken en -houden van goten en afvoeropeningen.

H

Reparaties ten gevolge van het betreden van daken door huurders.

H

DATANETWERKEN

Vervangen en vernieuwen van onderdelen die gemakkelijk te vervangen zijn aan kabeltelefoon en computeraansluitingen.

H

DEUREN

Herstellen van buitendeuren bij houtrot of door normale slijtage of ouderdom.

V

Vernieuwing na het uitwaaien van buitendeuren.

H

Herstellen van binnendeuren (inclusief onderhoud en reparatie van hang- en sluitwerk).

H

Vervangen van glas in binnen- en buitendeuren.

H

Schilderen van binnendeuren en de binnenkant van buitendeuren.

H

Onderhoud en reparatie van elektrisch bediende deuropeners.

S

E

ELEKTRICITEIT

Onderhoud en reparatie tot en met de elektrische installatie groepenkast, bedrading en aarding.

V

Reparaties aan elektrische installaties door overbelasting aan zelf aangebrachte uitbreidingen.

H

Onderhoud, herstel en vernieuwing van deurbellen, contactdozen, zekeringen, schakelaars en lampen.

H

Onderhoud, herstel en vernieuwing van inbouwarmaturen in plafonds, wanden en vloeren.

H

ERFAFSCHEIDING EN HEKKEN

Onderhoud, herstel en vernieuwing.

H

Vervanging indien bij aanvang van de huur aanwezig.

V

G

GAS

Onderhoud en reparaties aan extra door de huurder aangebrachte binnengasleidingen en gaskranen.

H

Vervangen of repareren van de binnengasleidingen en gaskranen tot en met de meter voor zover die oorspronkelijk bij de bedrijfsruimte horen.

V

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

Schoonhouden van portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen, voor zover niet inbegrepen bij de servicekosten.	H
Onderhoud, herstel en vernieuwing van algemene verlichting in gangen portieken, trappenhuisen en entreeruimten.	S
Vervangen van lampen, starters enz. in algemene verlichting gangen, portieken, trappenhuisen en entreeruimten.	S
Centrale brievenkasten, centrale drukbellen en huistelefoon-/intercominstallatie.	S
Bestrating van gemeenschappelijke paden.	V

GLAS

Vervangen van beschadigde of gebroken ramen.	H
--	---

H

HANG- EN SLUITWERK

Onderhouden en smeren van deurkrukken, scharnieren, sloten, raamboompjes enzovoorts.	H
Vervangen van versleten hang- en sluitwerk, sloten en espagnoetsluitingen van buitendeuren, binnendeuren en ramen.	H
Onderhoud en reparatie van sloten die toegang geven tot gemeenschappelijke ruimten.	S
Het laten maken van nieuwe sleutel(s) n.a.v. het zoekraken en/of beschadigingen.	H

HEMELWATERAFVOER

Ontstoppen van hemelwaterafvoeren.	H
------------------------------------	---

INSPECTIES EN KEURINGEN

Kosten van inspecties en keuringen zijn voor verhuurder m.u.v. door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen.	V
---	---

INBRAAK

Herstellen van inbraakschade aan buitendeuren, ramen, kozijnen of hang- en sluitwerk.	H
Schade aan de inboedel.	H
Aangifte doen bij inbraak.	H

INTERCOMINSTALLATIE

Onderhoud, herstel en vernieuwing.	S
------------------------------------	---

K

KASTEN	
Onderhoud, herstel en vernieuwing aan ingebouwde kasten, losse kasten en kastwanden inclusief hang- en sluitwerk.	H
KEUKEN	
Onderhoud van scharnieren en bijstellen van sluitingen van deurtjes.	H
Onderhoud, herstel en vernieuwing van door huurder aangebrachte (extra) keukenelementen en onderdelen.	H
Schoonhouden en ontstoppen van de afvoer en vervanging van het roostertje in de gootsteen.	H
Onderhoud, herstel en vernieuwing van kooktoestellen en keukenapparatuur.	H
KITVOEGEN	
Onderhouden en herstellen van kitvoegen bij dilatatievoegen, ramen en deuren.	V
KOZIJNEN	
Schilderen van de buitenkant van buitenkozijnen en vervangen/herstellen van buitenkozijnen bij aantasting door houtrot.	V
Schilderen binnenkant van de buitenkozijnen.	H
Repareren en schilderen van alle binnenkozijnen inclusief onderhoud en reparatie van hang- en sluitwerk.	H

L

LEIDINGLEKKAGE	
Herstellen van lekkage.	V
Herstellen van gesprongen leidingen door vorst.	H
LIFT EN LIFTINSTALLATIE	
Onderhouden en repareren van de lift.	S
Keuringen en opheffingen van storingen.	S

M

MUREN	
Onderhoud, herstel en vernieuwing van buitenmetselwerk en gevelpanelen.	V



ONGEDIERTE

Bestrijden van ongedierte zoals wandluis, wespen, bijen, mieren, torren, kevers, ratten, muizen, vlooiën enzovoorts.

H



PLAFONDS EN PLAFONDAFWERKING

Reparaties van plafonds en stucwerk door beschadigingen veroorzaakt door huurder.

H

Schilderen/sausen van plafonds.

H

PLINTEN

Onderhoud, herstel en vernieuwing.

H



RIOLERING

Repareren na verzakking buiten de bedrijfsruimte.

V

Vervanging ten gevolge van normale slijtage.

V

Ontstoppen van riolering, putten en afvoer buiten de bedrijfsruimte tenzij verstopping ontstaan is door schuld van de huurder.

V

Schoonhouden en ontstoppen van de rioolleidingen en putten, ontstoppen van de binnenleidingen.

H



SANITAIR

Onderhoud, herstel en vernieuwing van planchetten, spiegels, toiletbril en overige sanitaire toebehoren.

H

Onderhoud, herstel en vernieuwing van tap- en mengkranen, waaronder vervanging van het kraanleertje.

H

Treffen van voorzieningen ter voorkoming van bevroren kranen.

H

Onderhoud, herstel en vernieuwing van de manchet of sok, vlotterkraan of drijver in het toiletreservoir.

H

Vernieuwen van het sanitair bij beschadiging.

H

Vervangen van wastafels, fonteintjes, kranen, stortbakken, toiletpotten bij totale slijtage.

V

SCHILDEREN EN BEHANGEN

Schilderen, behangen en sausen binnen het gehuurde.

H

Schilderen aan de buitenkant.

V

SCHOORSTENEN	
Reparatie van schoorstenen en ventilatiekanalen.	V
Het vegen van schoorstenen.	H
Schoonmaken/vegen van schoorstenen van gemeenschappelijke installaties (blokverwarming).	S
SIFON	
Schoonhouden en ontstoppen van sifon onder de wastafel en aanrecht.	H
Herstellen van een lekkage in een sifon.	H
Vervangen als gevolg van slijtage.	H
T	
TEGELS	
Repareren en vervangen van wand- en vloertegels na beschadiging.	H
Reparatie aan loszittend tegelwerk en vervangen als gevolg van normale slijtage zolang het onderdeel is van het gehuurde.	V
TOCHTSTRIPPEN	
Onderhoud, herstel en vernieuwing van tochtstrippen m.u.v. geïntegreerde tochtstrippen.	H
TRAPPEN EN LEUNINGEN	
Onderhouden van trappen en trapafscheidingen en uitvoeren van kleine reparaties zoals het vastzetten in de muur van een loszittende leuning.	H
Reparaties aan binnentrappen en trappsafscheidingen door normale slijtage en/of verval.	V
Onderhoud en reparatie aan leuning in gemeenschappelijke ruimten.	S
TUINEN	
Aanleggen en onderhouden van groenvoorziening.	H
Het onderhoud aan tuinen, opritten, erfafscheidingen zodanig dat deze een verzorgde indruk maken.	H
Regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen.	H
TELEFOONAANSLUITING	
Onderhoud, herstel en vernieuwing.	H
V	
VENTILATIE	
Vervangen van ventilatiekanalen en mechanische ventilatie die aanwezig waren bij ingang van de huurovereenkomst.	V
Onderhoud, herstel en vernieuwing aan ontluuchtungs- en ventilatieroosters en ventielen en afzuigkappen, ventilatiekanalen, schoonhouden en vervangen van filters.	H

VERLICHTING	
Onderhoud, herstel en vernieuwing van verlichting in gemeenschappelijke ruimten.	S
Vervangen van lampen en starters in de bedrijfsruimte exclusief gemeenschappelijke ruimten.	H
VLOEREN EN VLOERAFWERKING	
Onderhouden/herstellen van vloerconstructie.	V
Aanleggen van vaste vloerafwerkingen en onderhoud en reparatie van door de huurder aangebrachte vaste vloerafwerkingen.	H
Reparaties ten gevolge van beschadigingen of breuk van vloerafwerking.	H
Vervangen van vloerluiken.	V
VENSTERBANK	
Klein dagelijks onderhoud en reparatie.	H
W	
WANDEN EN WANDAFWERKING	
Onderhoud en reparaties van door de huurder aangebrachte vaste wandafwerking.	H
Reparaties aan stuc- en tegelwerk door beschadigingen, gaten voor pluggen, verwijderen van behang, krimpscheuren en dergelijke.	H
WARMWATERTOESTELLEN	
Wanneer onderhoud in de huur of servicekosten is inbegrepen.	S
WATERLEIDING	
Waterleidingen buiten het gehuurde of tot de meter.	V
Reparaties aan warm- of koudwaterleidingen.	H
Voorkomen van en herstellen na bevroering.	H
WARMTEMETERS	
Onderhoud en vervanging.	V
Z	
ZONWERING	
Onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering. Buitenzonwering mag alleen worden aangebracht met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Houd ook rekening met eventuele vergunningseisen van de gemeente.	H
ZWERFVUIL	
Regelmatig verwijderen van zwerfvuil.	H
ZINKPUT / VETVANGPUT	
Onderhoud, vervangen en legen.	H