

Uitgave juli 2005

Het Onderhouds ABC



Het Onderhouds ABC

Het huis waar u woont 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 een reparatie. Met andere woorden: welke reparaties zijn voor uw rekening en welke voor Portaal?

Algemene regels

De wet zegt daar heel kort iets over: de grote onderhoudswerkzaamheden moeten door de verhuurder (Portaal) verzorgd worden. U bent verplicht kleine reparaties (herstellingen) 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 de door u aangebrachte veranderingen in en aan de woning.

In deze brochure hebben we benoemd welke onderhoudswerkzaamheden voor uw rekening zijn. Deze onderhoudswerkzaamheden zijn onderverdeeld in drie varianten:

H = rekening huurder
Ab = onder te brengen in abonnement
S = servicekosten

- Indien er staat aangegeven "H", dan is dit voor uw rekening.
- Indien er staat aangegeven "H" met "Ab", dan is het onderhoud voor uw rekening. Heeft u een onderhoudsabonnement, dan wordt het onderhoud door Portaal uitgevoerd.
- Indien er staat aangegeven "H" met "S", dan is het onderhoud voor uw rekening, maar kan ondergebracht zijn in de servicekosten.

Onderhoudswerkzaamheden voor rekening van Portaal zijn in dit overzicht niet opgenomen.

Servicekosten

Het kan zijn dat u behalve de kale huurprijs ook nog maandelijks een bedrag betaalt voor servicekosten. Onder servicekosten valt bijvoorbeeld het onderhoud van gemeenschappelijk groen en het schoonmaken van gemeenschappelijke ruimten. Daarnaast kunt u deelnemen aan diverse fondsen. Bijvoorbeeld:

- Glasfondsen: repareren van glasbreuk in en rond de woning.
- Rioolfondsen: ontstoppen van individuele afvoerleidingen.
- Gotenfondsen: het schoon houden van de goot bij eengezinswoningen.
- Schoorsteenfondsen: het jaarlijks vegen van de rookkanalen waarop een gaskachel of openhaard is aangesloten.

Deelname aan een fonds is afhankelijk van de type woning die u huurt. Fondsen kunnen daarom verplicht of optioneel zijn. Per fonds wordt een bedrag in rekening gebracht via de servicekosten.

Uitzonderingen

Het onderhouds ABC kent de volgende uitzonderingen:

- Het vervangen van onderdelen vanwege functionele ouderdom komt voor rekening van Portaal.
- Onderhoudswerkzaamheden aan onderdelen die door u zijn aangebracht komen voor rekening van de huurder.
- Onderhoudswerkzaamheden die het gevolg zijn van uw nalatigheid, onachtzaamheid, slordigheid, onzorgvuldigheid komen voor uw rekening en worden niet door het onderhoudsabonnement gedekt.
- Als huurder bent u verplicht de door uzelf of uw huisgenoten/bezoek veroorzaakte schade te herstellen.

Hoe kunt u een serviceverzoek melden?

U kunt uw serviceverzoek tijdens kantooruren bij Portaal melden door te bellen met ons gratis telefoonnummer 0800 – 767 82 25. Portaal zorgt er dan voor dat de werkzaamheden binnen 5 werkdagen na de melding zijn verholpen, tenzij in overleg met u anders is afgesproken, zoals een spoedreparatie.

A

Aanpassing voor gehandicapten

Individueel

- Klein dagelijks onderhoud en vervangen (*let op: reparaties aan WVG aanpassingen worden in sommige gemeenten door de gemeente vergoed*) H
- Onderhouden en vervangen traplift (*let op: reparaties aan WVG aanpassingen worden in sommige gemeenten door de gemeente vergoed*) H

Aanrecht

- Repareren van keukenladen, ladegeleiders, scharnieren en sluiting van deurtjes H Ab
- Kleine reparaties aan inbouwapparatuur H Ab

Afvoer

- Schoonmaken en ontstoppen van:
 - Individuele riolering in- en buiten de woning (Rioolfonds) H S
 - Individuele goten en afvoer (Gotenfonds) H S

Afzuigkap

- Schoonmaken van afzuigkap en ventilatierooster H
- Vervangen van filters H
- Vegen afzuigkanaal H Ab

B

Behang

- Verwijderen en aanbrengen van behang H

Bel

- Repareren en vervangen individuele deurbel en belinstallatie bij voordeur H Ab

Bestrating

- Onderhouden van stoepen, terras en paden in eigen tuin H Ab
- Gemeenschappelijke paden toegankelijk en onkruidvrij houden, waarbij het exclusief gebruik door huurders voldoende is gewaarborgd H S

Bomen

- Onderhouden, snoeien, heesters en struiken H
- Kappen van bomen op verzoek van de huurder indien de boom geen gevaar oplevert of schade aanbrengt aan het gehuurde H

Boiler

- Onderhouden boiler H S

Brandblusmiddelen/rookmelder

- Onderhouden en vervangen van brandblusmiddelen in eigen woning H
- Batterij vervangen brandalarm H
- Vervangen rookmelders in de woning H Ab

Brievenbussen

- Repareren en vervangen brievenbusplaat in toegangsdeur van de woning H Ab

Buitenverlichting

- Vervangen lampen, starters in gemeenschappelijke ruimten H S

C**Centrale Antenne**

- Herstel en vervanging van centrale antenne dozen H Ab

Centrale verwarming

- Ontluchten en bijvullen (uitsluitend individuele cv's) H Ab
- Kamerthermostaat vastzetten H Ab
- Vorstvrij houden installatie/leidingen H
- Repareren na vorstschade H
- Schilderwerk radiatoren H

D**Dakgoot**

- Ontstoppen en schoonmaken van:
 - Goten en afvoer (Gotenfonds) *(deze kosten komen voor rekening van verhuurder als sprake is van gemeenschappelijke goten en afvoeren van zelfstandige woonruimten)* H S

Deuren

- Gangbaar/sluitbaar houden van deuren H Ab
- **Binnendeuren:**
 - Schilderwerk deur H
 - Repareren deur H Ab
 - Repareren en vervangen hang- en sluitwerk H Ab
- **Buitendeuren:**
 - Schilderwerk binnenzijde buitendeur H

Douche

- Repareren of vervangen van kapotte handdouche, doucheslang, opsteekpen, glijstang H Ab

Drempels

- Onderhouden drempels H Ab

E**Elektra**

- Repareren/vervangen van beschadigde of kapotte schakelaars, stopcontacten (wand-contactdozen), zekeringen (exclusief hoofdschakelaar) H Ab
- Vervangen lampen en starters in gemeenschappelijke ruimten H S

Erfafscheidingen

- Repareren van bij de woning behorende privacyschermen H Ab
- Onderhouden en vervangen overige schuttingen H

F**Fonteintje**

zie sanitair

G**Galerijen**

- Schoonmaken galerij (zit soms in servicekosten, afhankelijk van afspraken per complex) H S

Geiser

- Onderhouden geiser (indien eigendom Portaal servicekosten) H S

Gemeenschappelijke ruimte

- Schoonhouden van trappenhuizen, gangen en portieken en glasbewassing H S

Glas/ramen

- Vervangen van gebroken binnen en buitenbeglazing (Glasfonds) H S

Glasbewassing

- Glasbewassing H S

Goten

Zie afvoer

H

Hang en sluitwerk

• Binnendeuren:

- repareren en vervangen van niet functionerend hang- en sluitwerk H Ab

• Buitendeuren:

- Op verzoek van de huurder toegang verschaffen tot de woning
(bij zoekraken huissleutels, bij het in het slot [binnen] laten zitten van de sleutel,
bij het afbreken van de sleutel) H

Huisnummerplaatjes

Zie nummerplaatjes

I

Insectenbestrijding

Zie ongediertebestrijding

K

Keukenblok

Zie aanrecht

Kozijnen

• Buitenkozijnen:

- Schilderwerk binnenzijde (*kunststof/aluminium kozijnen mogen niet geschilderd worden*) H

• Binnenkozijnen:

- Schilderwerk (*kunststof/aluminium kozijnen mogen niet geschilderd worden*) H

• Ventilatioorosters/roosters suskasten

- Schoonhouden H Ab

Kitvoegen

- Schoonhouden H

Kranen

- Onderhouden en repareren niet functionerende kranen H Ab
- Ontkalken en gangbaar houden H Ab

Kurkvloer

Zie parket

L**Lampen**

Zie buitenverlichting

Laminaatvloer

- Onderhouden, repareren en vervangen H

Leuningen/leuningdragers

- Repareren van trapleuningen en leuningdragers, traphekje in de woning H Ab

M**Metselwerk**

- Open- en vrijhouden van ventilatieroosters H Ab
- Verwijderen van klimop en struiken van buitenmuren, daken en kozijnen H

Mechanische ventilatie

Zie ventilatie

N**Naamplaatje**

- Vervangen van naamplaatjes bij voordeur, brievenbus, bellentableau H

Nummerplaatje

- Onderhouden en vernieuwen beschadigde nummerplaatjes H Ab

O**Ongediertebestrijding**

- Eengezinswoningen/individuele woonruimte: wandluizen, wespen, bijen, mieren, kevers, vlooiën, ratten, muizen, etc. H

Ontluchting C.V. Ketel

Zie centrale verwarming

Ontsmetting woning

H

Ontstoppen

Zie afvoer

P**Paden**

- Onderhouden van stoepen, terras en paden in eigen tuin H Ab
- Gemeenschappelijke paden toegankelijk en onkruidvrij houden, waarbij het exclusief gebruik door huurders voldoende is gewaarborgd H S

Parket

- Onderhouden lakken en schuren H
- Kleine reparaties H

Plafonds

- Repareren en dichtzetten van kleine scheuren H Ab

- Schilderwerk en/of sauzen H
Zie ook stuc- en of spuitwerk

Plafondafwerking

- Verwijderen kunststofschrten, polystyreen platen etc. indien door huurder aangebracht of door huurder overgenomen van de vorige huurder H

Plavuizen

- Onderhouden H
- Kleine reparaties H

Plinten

- Onderhouden en vernieuwen H Ab

Privacyscherm

Zie erfafscheiding

R

Radiator

Zie centrale verwarming

Ramen

Zie beglazing en kozijnen

Regenpijp

Zie afvoer

Riolering

Zie afvoer

Ruiten

Zie beglazing

Roosters

Zie ventilatie en kozijnen

Rookmelder

Zie brandblusmiddelen

S

Sanitair

- Wastafel, fontein, toiletspot, toiletzitting, stortbak, planchet, spiegels, garnituur voor douche en toilet, kranen e.a.
- Repareren en onderhouden H Ab
- Ontkalken H

Sauswerk

- Sauzen en witten van plafonds en wanden in de woning H

Schakelaars

Zie elektra

Scharnieren

Zie hang- en sluitwerk

Schilderwerk

- Binnenschilderwerk en lakwerk H
- Zie ook deuren, kozijnen en sauswerk

Schoonmaken

- Schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten (trappenhuizen, galerijen, hal en boxgangen) zit vaak in de servicekosten, afhankelijk van afspraken per complex H S

Schutting

Zie erfafscheiding

Schoorsteen

- Rookkanaal:
 - Vegen (Schoorsteenfonds) H S
- Ventilatiekanaal:
 - Vegen natuurlijk (motorloos) ventilatiekanaal H Ab

Sifons

- Ontstoppen H Ab

Sleutel

- Vervangen van zoekgeraakte huissleutels H
- Vervangen van alle sleutels behorende bij de woning en aanhorigheden H

Sloten

Zie hang- en sluitwerk

Stortbakken

Zie sanitair

Stopcontacten

Zie elektra

Stuc- en of spuitwerk

- Repareren en herstellen los stucwerk en spuitwerk aan wanden en plafonds (indien < 20 x 20 cm) H Ab
- Dichtzetten van krimp-scheuren (scheuren in stucwerk en spuitwerk) H Ab

T**Telefoonaansluiting**

- Alle voorkomende werkzaamheden H
- Herstel en vervangen van PTT-telecomdozen H Ab

Tegelwerk

- Repareren van tegelwerk na beschadiging door gaten, pluggen of krimp-scheurtjes H Ab
- Schoonhouden kitvoeg H

Terras

Zie bestrating en paden

Thermostaat

Zie centrale verwarming

Tochtstrip

- Vastzetten en vervangen van versleten tochtstrippen H Ab

Toilet

Zie sanitair

Trappen

- Repareren trapleuning

Zie leuningen

- Vastzetten van traproede H Ab
- Onderhoud en reparatie van vlizotrappen H Ab

Tuin

Zie ook bestrating, erfafscheiding en paden

- Inrichting en onderhouden van individuele tuinen inclusief snoeien van bomen, struiken en heesters, ongeacht door wie en wanneer aangeplant H
- Onderhouden van gemeenschappelijke groenvoorziening met bestrating, waarbij het exclusief gebruik door huurders voldoende is gewaarborgd H S

V

Vensterbank

Zie tegelwerk

Ventilatie

Zie ook afzuigkap

- Schoonmaken van ventilatie, afzuigroosters, ventielen in douche, keuken, toilet H
- Schoonhouden van rooster suskasten H AB
- Vervangen van filters H
- Vegen natuurlijk (motorloos) ventilatiekanaal H AB

Verlichting

Zie ook buitenverlichting

Vlizotrap

Zie trappen

Vloerbedekking

- Verwijderen van vloerbedekking, zeil, marmoleum, laminaat etc. H
- Verwijderen van lijmresten en dergelijke H

Verstopping

Zie afvoer

Verwarming

Zie centrale verwarming

Vloeren

Zie ook parket, plavuizen en tegelwerk

- Egaliseren van kleine oneffenheden in steenachtige vloeren H Ab
- Repareren van gaten in cementdekvloer (< 20 x 20 cm) H Ab

W

Wandafwerking

Zie ook stuc en tegelwerk

- Binnenschilderwerk, behang en sauswerk H

Wandcontactdozen

Zie elektra

Warmtemeters (verdampingsmeters)

- | | | |
|---|---|----|
| • Vastzetten warmtemeters | H | |
| • Zegelverbreking en vervanging van glazen buisje | H | Ab |

Wastafel

Zie sanitair

Waterleiding

- | | | |
|----------------------------|---|--|
| • Voorkomen van bevroering | H | |
| • Herstellen na bevroering | H | |

WC

Zie sanitair, tegelwerk

Z

Zonwering

- | | | |
|--|---|--|
| • Onderhouden en reparatie aan zonneschermen (Indien deze niet standaard tot de woning behoren) | H | |
|--|---|--|

Portaal
Postbus 375
3900 AJ Veenendaal

T 0800 - 767 82 25
F 0318 - 89 90 00

E info@portaal.nl
I www.portaal.nl

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.