

Het Onderhouds-ABC; wie doet wat?

Onderhoud is belangrijk. Maar wie is nu verantwoordelijk voor het onderhoud? Volgens de wet hebben zowel huurder als verhuurder verantwoordelijkheden en verplichtingen. Maar dat zegt nog steeds niet veel. In dit hoofdstuk wordt voor alle voorkomende onderhoudswerkzaamheden aangegeven wie daarvoor verantwoordelijk is. De onderstaande twee uitgangspunten liggen daaraan ten grondslag:

1. Onderhoud door Van Alckmaer

Van Alckmaer dient ervoor te zorgen dat de basis van het gehuurde in orde is. Van Alckmaer voert alle grote onderhoudswerkzaamheden in en aan het gehuurde uit, zoals buitenschilderwerk, nieuwe kozijnen, een nieuwe cv-ketel, etc. Dit onderhoud wordt meestal ruim van tevoren gepland en doen we voor het hele complex. We noemen dat planmatig onderhoud. De bewonerscommissies worden betrokken bij het overleg over het uit te voeren onderhoud. Bovendien krijgt elke bewoner bericht als dit onderhoud (bijvoorbeeld het schilderwerk) uitgevoerd gaat worden en over wie of welk bedrijf dat gaat doen. Want Van Alckmaer laat een aantal onderhoudswerkzaamheden door erkende vakspecialisten verzorgen. Naast dit planmatig onderhoud, voert Van Alckmaer tussendoor allerlei kleinere onderhoudswerkzaamheden en reparaties uit. Dit gebeurt meestal op verzoek van de huurder.

2. Onderhoud door de huurder

De huurder, u dus, is verantwoordelijk voor een klein deel van het 'leefbaar houden' van de woning. Natuurlijk valt daar 'groot onderhoud' niet onder. Maar wel het binnenschilderwerk. Ook kleine reparaties doet u zelf. Denkt u daarbij aan scharnieren smeren, eventueel stopcontacten verwisselen en een lekkende kraan repareren. (Dat is overigens meestal een kraanleertje dat vervangen dient te worden.) Gaat er iets stuk door verkeerd gebruik? Dan is de huurder daar natuurlijk ook verantwoordelijk voor. Als u kleine reparaties op tijd verricht, blijft het gehuurde altijd in goede staat. En gaat u dan een keer verhuizen, dan krijgt u niet ineens veel werk om het gehuurde in een goede staat terug te brengen.

In de praktijk

In het Onderhouds-ABC hebben wij alle voorkomende onderhoudswerkzaamheden opgenomen. U zoekt op het betreffende gedeelte van het gehuurde waaraan onderhoud moet worden gepleegd. In de kolommen staat met een rondje steeds aangegeven wie verantwoordelijk is voor het onderhoud en de kosten. Een aantal reparaties valt binnen het Van Alckmaer-serviceabonnement. Met dit abonnement worden deze reparaties uitgevoerd door Van Alckmaer. Heeft u geen abonnement, dan moet u de werkzaamheden zelf uitvoeren en komen de werkzaamheden voor uw rekening. Over het Van Alckmaer-serviceabonnement kunt u meer lezen in hoofdstuk 5.

Onderhouds-ABC

Onderwerp	Van Alckmaer	Huurder	Service-abonnement	Bijzonderheden
Afvoeren				
<ul style="list-style-type: none"> Vervangen van en reparaties aan dakgoten en hemelwaterafvoeren. 	•			
<ul style="list-style-type: none"> Reparaties aan afvoeren en sifons van bijvoorbeeld wastafels, douches, gootsteen, toilet. 	•			Ook bij normaal gebruik dienen zeep- en haarresten te worden verwijderd.
<ul style="list-style-type: none"> Het schoonhouden en ontstoppen van gootsteen, douche-, wasmachine-, wastafel- en/of toiletafvoer e.d. bij lekkage of stank. 		•	•	
Afzuiginstallatie				
<ul style="list-style-type: none"> Het repareren of vervangen van de afzuiginstallatie, waaronder de mechanische ventilatie, voor zover deze tot het gehuurde behoort. 	•			Wilt u een afzuigkap plaatsen? Bel met Van Alckmaer voor schriftelijke toestemming. Let erop dat u geen afzuigkap op het ventilatiekanaal van de keuken aansluit, dat is zeer gevaarlijk. Zie tips in hoofdstuk 13.
<ul style="list-style-type: none"> Het vervangen van filters en lampjes van individuele afzuiginstallaties. 		•	•	
<ul style="list-style-type: none"> Het schoonhouden van filters, ventilatieroosters en afzuigventielen. 		•	•	
<ul style="list-style-type: none"> Onderhoud van collectieve afzuiginstallaties. 	•			
Antenne / schotel				
<ul style="list-style-type: none"> Plaatsing, onderhoud en verzekering. 		•		Voor het plaatsen van een schotel- of sprietantenne is schriftelijke toestemming nodig van Van Alckmaer.
Balkons				
<ul style="list-style-type: none"> Schoonhouden van balkon- en galerijvloeren. 		•		
<ul style="list-style-type: none"> Onderhouden van balkon en balkonhek. 	•			
Behang				
<ul style="list-style-type: none"> Verwijderen van behang en het herstel van de ondergrond bij lichte schade, als gevolg van het aanbrengen of verwijderen van behang (zie ook "Stucwerk"). 		•		Soms is het verstandiger behang niet te verwijderen. Overleg bij twijfel met Van Alckmaer.
<ul style="list-style-type: none"> Behangwerk aanbrengen en herstellen. 		•		

A

B

Onderwerp	Van Alckmaer	Huurder	Service-abonnement	Bijzonderheden
Bel				
• Onderhoud en reparatie van een individuele deurbel en deurbelinstallatie, die tot het gehuurde behoren.	•			
• Onderhoud en reparatie van gemeenschappelijke belinstallaties.	•			
• Onderhoud en reparatie van elektrische deur-opener of intercominstallatie.	•			
Berging				
• Zie "Schuren".				
Bestrating				
• Uitvlakken stoepen, paden en terrassen in de voor- of achtertuin die tot het gehuurde behoren.		•		
• Onderhoud, vervangen en ophogen van bestrating van gemeenschappelijke paden en parkeerplaatsen.	•			
• Ernstige verzakkingen nabij regenpijpen en putten.	•			Dit geldt voor zowel gemeenschappelijke bestratingen als voor bestrating op uw erf, aangelegd door Van Alckmaer.
Brievenbus				
• Repareren of vervangen van centrale brievenbussen of briefkasten. Vervangen van brievenbus in uw voordeur, vanwege normale slijtage.	•			
• Repareren van de brievenbus in uw voordeur.	•			
Buitenverlichting				
• Onderhoud van buitenverlichting bij individuele woningen (aangesloten op eigen meter) en die niet tot het gehuurde behoort (zie ook "Lampen").		•		
• Onderhoud van algemene verlichting van gemeenschappelijke ruimten, zoals het entreeportaal, de hal, trappenhuizen, galerijen en bergingsgangen.	•			

Onderwerp	Van Alckmaer	Huurder	Service-abonnement	Bijzonderheden
Centrale verwarming				
<ul style="list-style-type: none"> • Repareren of vervangen van de individuele verwarmingsketel of combiketel die standaard tot het gehuurde behoort, met in begrip van thermostaat, radiatoren, radiatorkranen, leidingen en rookgasafvoerkanalen. 	•			Controleer regelmatig de waterdruk in uw installatie. Dit is de verantwoordelijkheid van de huurder. U kunt dit door Van Alckmaer laten doen, maar hiervoor worden kosten in rekening gebracht. Zie tips in hoofdstuk 13.
<ul style="list-style-type: none"> • Periodiek onderhoud (servicebeurt) van de individuele verwarmingsketel of combiketel, die standaard tot het gehuurde behoort. 	•			
<ul style="list-style-type: none"> • Het in werking stellen, met water bijvullen en het ontluchten van de individuele verwarmingsketel of combiketel en radiatoren die standaard tot het gehuurde behoren. Evenals het repareren van vulslangen, wartels en sleutels. 		•	•	Bij de verwarmingsketel hoort een beschrijving. Heeft u die niet, neem dan contact op met Van Alckmaer.
<ul style="list-style-type: none"> • Oplossen van storingen aan verwarmingsketel of centraal gestookte installatie. 	•			U dient hiervoor zelf contact op te nemen met het installatiebedrijf dat uw ketel in onderhoud heeft. Het telefoonnummer staat op de ketel of in uw meterkast.
<ul style="list-style-type: none"> • Herstel van schade als gevolg van bevroering, nalatigheid of verkeerd gebruik. 		•		
Container				
<ul style="list-style-type: none"> • Schoonhouden van gezamenlijke opstelplaats van containers voor huisvuil en groenafval. 		•		Indien voor containers servicekosten worden betaald, worden de werkzaamheden door Van Alckmaer uitgevoerd.
Dakgoten				
<ul style="list-style-type: none"> • Schoonmaken van dakgoten en dakafvoeropeningen. 		•	•	Verstopte goot of afvoer? Eerst even telefonisch contact opnemen met Van Alckmaer.
<ul style="list-style-type: none"> • Onderhouden, repareren en vervangen van dakgoten. 	•			
Daken				
<ul style="list-style-type: none"> • Schoonmaken van platte daken. 	•			
<ul style="list-style-type: none"> • Reparatie en vervangen van dakconstructies, dakbedekkingen, dakkapellen, dakramen of loodansluitingen. 	•			

C

D

Onderwerp	Van Alckmaer	Huurder	Service-abonnement	Bijzonderheden
Reparatie van dakbedekkingen als gevolg van betreden c.q. verkeerd gebruik door bewoners.		•		De uitvoering wordt verricht door Van Alckmaer, de kosten zijn voor rekening van de huurder.
Deuren				
• Buitendeuren schilderen aan de buitenzijde.	•			Voor portiekwoningen geldt de deur tussen trappenhuis en uw woning als buitendeur.
• Buitendeuren schilderen aan de binnenzijde.		•		
• Herstel van houtrot en beschadigingen, evenals het vervangen van buitendeuren bij normaal gebruik.	•			
• Herstellen of vervangen van buitendeuren als gevolg van het uit de sponning waaien.		•		Let er bij wind en tocht op dat deuren goed worden vastgezet of vastgehouden.
• Herstel en onderhoud van deurdrangers in gemeenschappelijke ruimten.	•			
• Schilderen, repareren of vervangen van deuren in gemeenschappelijke ruimten en trappenhuisen, evenals het onderhoud van het daarbij behorende hang- en sluitwerk.	•			
• Verhelpen van klemmende buitendeuren.	•			
• Verhelpen van klemmende binnendeuren.		•	•	
• Vervangen van sloten bij verlies of afbreken van sleutels.		•		
• Het vastzetten en smeren van scharnieren en sloten.		•	•	Voor de keuze van het juiste smeermiddel, zie tips in hoofdstuk 13.
• Binnendeuren schilderen.		•		
• Binnendeuren repareren.		•		
Deuropener				
• Zie "Intercom".				
Douche				
• Het onderhouden, repareren en vervangen van de (hand)douche, doucheslang, glijstang, opsteekhaak, koppelstuk, douchepatrooster, afvoerstop en -ketting, kranen, spiegel, planchet, handdoekhaken en zeepbakje.		•	•	Voor het onderhoud van deze onderdelen en algemene adviezen over ventileren, zie tips in hoofdstuk 13.

Onderwerp	Van Alckmaer	Huurder	Service-abonnement	Bijzonderheden
Elektrische installatie				
				Wijzigingen in de elektrische installatie mogen alleen worden uitgevoerd door de erkende installateur na schriftelijke toestemming van Van Alckmaer.
<ul style="list-style-type: none"> • Repareren of vervangen van bedrading, groepenkast, aardlekschakelaar en elektrische deuropeners. 	•			Onderhoud en reparatie na kortsluiting door elektrische apparaten e.d. komen voor rekening van de huurder. Controleer uw aardlekschakelaar bij het ingaan van de zomer- en wintertijd.
<ul style="list-style-type: none"> • Alle noodzakelijke reparaties in gemeenschappelijke entreeportalen en toegangshallen. 	•			
<ul style="list-style-type: none"> • Het vervangen van zekeringen (stoppen) en zekeringhouders. 		•		
<ul style="list-style-type: none"> • Repareren of vervangen van schakelaars, trekkoorden, wandcontactdozen (stopcontacten), nokkenschakelaars (wasmachineschakelaars) en lichtophangpunten. 		•	•	
<ul style="list-style-type: none"> • Repareren of vervangen van zelf aangebrachte uitbreidingen aan de elektrische installatie. 		•		
<ul style="list-style-type: none"> • Repareren of vervangen van de elektrameter of de verzegeling daarvan. 		•		De meter is eigendom van het energiebedrijf.
<ul style="list-style-type: none"> • Hoofdzekeringen. 		•		U dient hiervoor het energiebedrijf in te schakelen.
Entreeportalen				
<ul style="list-style-type: none"> • Alle noodzakelijke reparaties in gemeenschappelijke entreeportalen en toegangshallen. 	•			
Erfafscheidingen				
<ul style="list-style-type: none"> • Aanbrengen of veranderen van erfafscheidingen, tuilmuren, schuttingen, hekken en waslijnvoorzieningen, evenals het onderhoud daarvan. 		•		Aanbrengen of wijzigen van erfafscheidingen is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van Van Alckmaer. In hoofdstuk 8 leest u meer informatie over maten en voorschriften.
<ul style="list-style-type: none"> • Erfafscheidingen, privacyschermen, tuilmuren, schuttingen, hekken en dergelijke, die tot het gehuurde behoren. 	•			Het wijzigen van deze erfafscheidingen is niet toegestaan.

Onderwerp	Van Alckmaer	Huurder	Service-abonnement	Bijzonderheden
Funderingen				
• Herstel van funderingen.	•			
Galerijen				
• Onderhouden en vervangen galerijvloer- en plafondafwerking, indien nodig voor bescherming of herstel van beton.	•			
• Schoonmaken van balkon- en galerijafvoeren, galerijputjes en -goten.		•		
Garagedeuren (zie ook "Schuren")				
• Kleine reparaties en smeren van hang- en sluitwerk.		•	•	
• Schilderen van de buitenzijde van garagedeuren.	•			
• Vervangen van garagedeuren.	•			
Gasinstallatie				
				Wijzigingen in de gasinstallatie mogen alleen door de erkende installateur worden aangebracht na schriftelijke toestemming van Van Alckmaer.
• Repareren of vervangen van de gasmeter of de verzegeling daarvan. (Dit wordt door het energiebedrijf uitgevoerd.)		•		De gasmeter is eigendom van het energiebedrijf.
• Repareren of vervangen van gasleidingen binnen het gehuurde, die standaard tot het gehuurde behoren.	•			Onderhoud aan de gasleiding vanaf de hoofdleiding t/m de gasmeter inclusief de hoofdkraan is voor rekening van het energiebedrijf.
• Aanbrengen, onderhouden en vervangen van de gaskraan voor het kooktoestel.		•	•	
• Het repareren of vervangen van door de huurder aangebrachte gaskranen, gasleidingen en dergelijke, die bij gastoestellen zoals kachels en fornuis behoren.		•	•	
Geiser / boiler				
• Het onderhouden, repareren of vervangen van de geiser of boiler die tot het gehuurde behoort.	•			

Onderwerp	Van Alckmaer	Huurder	Service-abonnement	Bijzonderheden
Gemeenschappelijke ruimten				
<ul style="list-style-type: none"> Schoonmaken of glazenwassen van gemeenschappelijke ruimten zoals hal, portiek, trappor- taal, trappenhuis en galerij- en bergingsgang. 		•		Indien de huurder hiervoor servicekos- ten betaalt, dan voert Van Alckmaer deze werkzaamheden (gedeeltelijk) uit.
Gevelkachels				
<ul style="list-style-type: none"> Onderhouden en repareren of vervangen van gevelkachels en dichtten van gevelgaten, die niet tot het gehuurde behoren. 		•		
Gevels				
<ul style="list-style-type: none"> Onderhoud aan de buitengevels, zoals schilder- werk en herstel voegwerk. 	•			
Glas / ruiten				
<ul style="list-style-type: none"> Het vervangen van gebroken ruiten binnen en buiten het gehuurde. 		•		U kunt zich bij Van Alckmaer voor een geringe premie tegen glas- schade verzekeren.
Groenvoorziening				
Zie "Tuinen".				
Hang- en sluitwerk				
<ul style="list-style-type: none"> Onderhouden, repareren of vervangen van deur- krukken, scharnieren en sloten aan de binnenzijde van het gehuurde en van bergingen aan binnen- en buitenzijde (ook in gemeenschappelijke bergingsgangen). 		•	•	Voor het smeren van sloten e.d., zie tips in hoofdstuk 13.
<ul style="list-style-type: none"> Onderhouden, repareren of vervangen van deur- krukken, scharnieren en sloten aan de buitenzijde van het gehuurde en in toegangsdeuren van gemeenschappelijke ruimten. 	•			
<ul style="list-style-type: none"> Vervangen sloten als gevolg van verlies, diefstal sleutels e.d. 		•		
<ul style="list-style-type: none"> Bijmaken van sleutels. 		•		
<ul style="list-style-type: none"> Repareren of vervangen van tochtstrippen, ventilatiooosters en stootdoppen. 		•	•	
Hekken				
<ul style="list-style-type: none"> Zie "Erfafscheidingen". 				
Huistelefoon				
<ul style="list-style-type: none"> Zie "Intercom". 				

Onderwerp	Van Alckmaer	Huurder	Service-abonnement	Bijzonderheden
Inbraak				
<ul style="list-style-type: none"> Herstel van beschadigingen aan toegangsdeuren of ramen door inbraak. 	•			Reparatie op kosten van Van Alckmaer vindt alleen plaats nadat een kopie van het aangifteformulier van de politie bij Van Alckmaer is ingeleverd.
<ul style="list-style-type: none"> Herstel van beschadigingen aan binnendeuren door inbraak. 	•			Reparatie op kosten van Van Alckmaer vindt alleen plaats nadat een kopie van het aangifteformulier van de politie bij Van Alckmaer is ingeleverd.
Intercom / deuropener / huistelefoon				
<ul style="list-style-type: none"> Onderhouden, repareren of vervangen van de intercom, deuropener, huistelefoon bij normaal gebruik. 	•			
<ul style="list-style-type: none"> Repareren of vervangen van de intercom, deuropener, huistelefoon bij schade door verkeerd gebruik of nalatigheid. 		•		
Kabelnet				
<ul style="list-style-type: none"> Repareren of vervangen van snoer, aansluitdozen, storingen van signaal e.d. 		•		U dient hiervoor rechtstreeks contact op te nemen met de kabelmaatschappij.
Kasten				
<ul style="list-style-type: none"> Repareren of vervangen van kasten, kastdeuren, hang- en sluitwerk, grepen, knoppen en scharnieren. 		•		Losse kasten worden door Van Alckmaer niet vervangen.
Keukenblok				
<ul style="list-style-type: none"> Vervanging van het keukenblok, de bovenkastjes of het aanrechtblad door slijtage of verval bij normaal gebruik. 	•			Vervanging vindt plaats in overleg tussen huurder en Van Alckmaer.
<ul style="list-style-type: none"> Onderhoud door vochtinwerking veroorzaakt door lekkage die niet tijdig door de huurder gemeld is en onderhoud door het te zwaar belasten van de laden. 		•		
<ul style="list-style-type: none"> Kleine reparaties aan het keukenblok of het aanrechtblad als gevolg van normale slijtage. 	•			
<ul style="list-style-type: none"> Het smeren en bijstellen van sluitingen en scharnieren van deurtjes en ladegeleiders. 		•	•	

K

Onderwerp	Van Alckmaer	Huurder	Service-abonnement	Bijzonderheden
Kozijnen				
<ul style="list-style-type: none"> Het schilderen aan de buitenkant van de gevelkozijnen, het herstellen of vervangen bij aantasting door houtrot of als gevolg van slijtage bij normaal gebruik. 	•			De buitenzijde van uw voordeur, die uitkomt in een portiek of trappenhuis, staat gelijk aan de buitenkant van gevelkozijnen.
<ul style="list-style-type: none"> Het schilderen aan buiten- en binnenzijde van kozijnen, ramen en deuren in gemeenschappelijke ruimten. 	•			De buitenzijde van uw voordeur, die uitkomt in een portiek of trappenhuis, staat gelijk aan de buitenkant van gevelkozijnen.
<ul style="list-style-type: none"> Het schilderen aan de binnenzijde van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren. 		•		Dit geldt ook voor de binnenzijde van bergingskozijnen.
<ul style="list-style-type: none"> Reinigen van kozijnen, ramen en deuren. 		•		Zie tips in hoofdstuk 13.
Kranen				
<ul style="list-style-type: none"> Repareren en onderhouden van tapkranen, mengkranen en kraanuitlopen en het vervangen van kraanleertjes. 		•	•	Voorkom dat kranen vast komen te zitten. Zie tips in hoofdstuk 13.
<ul style="list-style-type: none"> Het vervangen van versleten kranen, voor zover deze standaard tot het gehuurde behoren. 	•			
Lampen / buitenverlichting				
<ul style="list-style-type: none"> Repareren of vervangen van verlichting op galerijen, niet openbare parkeerplaatsen en gemeenschappelijke trappenhuisen, portieken, gangen en entreer ruimten. 	•			
Lekkage				
<ul style="list-style-type: none"> Reparatie van leidingen die zijn gaan lekken als gevolg van slijtage. 	•			
<ul style="list-style-type: none"> Reparatie van leidingen na bevriezing en het herstel van gevolgschade. 		•		Neem tijdig uw voorzorgsmaatregelen tegen bevriezing van leidingen en watermeter. Zie tips in hoofdstuk 13. Zorg ook dat u verzekerd bent tegen waterschade.
<ul style="list-style-type: none"> Reparatie van daklekkage door slijtage. 	•			
<ul style="list-style-type: none"> Herstel van daklekkage door het betreden van daken door de huurder. 		•		Deze werkzaamheden dienen door Van Alckmaer te worden verricht, op kosten van de huurder.

Onderwerp	Van Alkmaar	Huurder	Service-abonnement	Bijzonderheden
Liften				
<ul style="list-style-type: none"> • Repareren of vervangen van liften, het verhelpen van storingen, keuringen en servicebeurten. 	•			
Meterkast				
				De meterkast moet altijd makkelijk bereikbaar zijn.
Naamplaatjes				
<ul style="list-style-type: none"> • Vervangen en reparatie bij vernieling. 		•		
Ongediertebestrijding				
<ul style="list-style-type: none"> • Bestrijding van ongedierte zoals wandluizen, mieren, wespen, bijen, torren, kevers, vlooiën, zilvervisjes en muizen, indien niet complexgewijs noodzakelijk. 		•		
<ul style="list-style-type: none"> • Bestrijding van kakkerlakken (etagewoningen). 	•			
<ul style="list-style-type: none"> • Bestrijding van kakkerlakken (eengezinswoningen). 		•		Neem contact op met de gemeente.
<ul style="list-style-type: none"> • Bestrijding van ratten. 		•		U dient dit te melden bij de gemeente Alkmaar.
<ul style="list-style-type: none"> • Ontsmetten van het gehuurde. 		•		
<ul style="list-style-type: none"> • Verwijderen van wespennesten uit bouwkundige constructies (spouwmuren) en het herstel daarvan. 	•			
Paden				
<ul style="list-style-type: none"> • Zie "Bestrating". 				
Plafonds				
<ul style="list-style-type: none"> • Repareren en onderhouden van plafonds in gemeenschappelijke ruimten. 	•			
<ul style="list-style-type: none"> • Repareren van plafondconstructies en losgelaten stucwerk (niet veroorzaakt door de huurder). 	•			
<ul style="list-style-type: none"> • Reparaties aan plafond en stucwerk, inclusief eventuele gipsplaten, gaten, pluggen, krimp-scheurtjes e.d. in het gehuurde. 		•		
<ul style="list-style-type: none"> • Sausen of witten van plafonds en eventueel verzorgen van een anti-schimmelbehandeling. 		•		Het schilderen van plafonds met verf is niet toegestaan. Witten van plafonds of wanden, zie tips in hoofdstuk 13.

Onderwerp	Van Alckmaer	Huurder	Service-abonnement	Bijzonderheden
<ul style="list-style-type: none"> Sausen of witten van plafonds na lekkage of waterschade. 		•		Graag eerst even telefonisch contact met Van Alckmaer. Gevolgschade aan uw inboedel wordt niet door Van Alckmaer vergoed. Let hierop bij het afsluiten van uw inboedelverzekering.
Planchet				
<ul style="list-style-type: none"> Het vervangen van een planchet. 		•	•	
Plavuizen				
<ul style="list-style-type: none"> Zie "Vloeren". 				
Plinten				
<ul style="list-style-type: none"> Reparatie of vervangen van plinten. 		•	•	
Radiatoren				
<ul style="list-style-type: none"> Zie "Centrale verwarming". 				
Ramen / dakramen				
<ul style="list-style-type: none"> Repareren of vervangen van ramen en het passchaven van klemmende ramen. 	•			
<ul style="list-style-type: none"> Repareren of vervangen van uit de sponning gewaaide (dak)ramen. 		•		
<ul style="list-style-type: none"> Schilderen van ramen aan de buitenzijde. 	•			
<ul style="list-style-type: none"> Schilderen van ramen aan de binnenzijde. 		•		
<ul style="list-style-type: none"> Smeren van scharnieren en sluitingen. 		•	•	
<ul style="list-style-type: none"> Repareren of vervangen van hang- en sluitwerk. 		•	•	
<ul style="list-style-type: none"> Repareren draaikiepramen die door verkeerd gebruik niet meer sluiten. 		•		
<ul style="list-style-type: none"> Schilderen, repareren of vervangen van ramen in gemeenschappelijke ruimten, inclusief hang- en sluitwerk. 	•			
<ul style="list-style-type: none"> Glas en ruiten vervangen, zie "Glas/ruiten". 				

R

Onderwerp	Van Alckmaer	Huurder	Service-abonnement	Bijzonderheden
Regenpijpen				
• Schoonhouden en ontstoppen van regenpijpen bij eengezinswoningen en bergingen van appartementen.		•	•	
• Schoonhouden en ontstoppen bij hoogbouw.	•			
Riolering				
• Het repareren of vervangen van afvoerleidingen als gevolg van slijtage bij normaal gebruik.	•			
• Het schoonhouden en ontstoppen van leidingen zoals gootsteenafvoer, douche- en wastafelafvoer, wc-afvoer, wasmachine-afvoer, afvoerput en balkonafvoer.		•	•	Graag eerst even telefonisch contact opnemen met Van Alckmaer.
• Het ontstoppen van leidingen buiten het gehuurde.	•			Indien niet door de huurder veroorzaakt.
• Het ontstoppen van gemeenschappelijke, inpandige leidingen en van galerij-afvoeren.	•			Indien niet door de huurder veroorzaakt.
Roosters				
• Repareren of vervangen van metalen of kunststof-roosters in gemetselde muren.	•			
• Repareren of vervangen van in de gevel of in ramen geplaatste ventilatieroosters.	•			
• Repareren of vervangen van overige roosters zoals (plafond)roosters in keuken, douche en wc.		•	•	Als het gehuurde is aangesloten op een ventilatiesysteem, dan mogen de instellingen van de roosters niet worden veranderd!
• Schoonhouden van alle aanwezige roosters.		•		Houd ventilatieopeningen goed schoon. Zie tips in hoofdstuk 13.
• Periodiek vervangen van filters in ventilatie- en afzuigroosters.		•		
Ruiten				
• Zie "Glas".				
Sanitair				
• Zie "Douche", "Toiletten" of "Wastafel".				
Schakelaars				
• Zie "Elektrische installatie".				

S

Onderwerp	Van Alckmaer	Huurder	Service-abonnement	Bijzonderheden
Scharnieren				
• Zie “Hang- en sluitwerk”.				
Sauswerk				
• Sausen van plafonds, zie ook “Plafonds”.		•		Ook na reparatiewerkzaamheden door Van Alckmaer dient schilderen behangwerk door de huurder te worden uitgevoerd.
Schilderwerk				
• Alle schilderwerk aan de buitenzijde van het gehuurde en in gemeenschappelijke ruimten.	•			
• Alle schilderwerk binnen het gehuurde.		•		Schoonmetselwerk, tegels, sanitair, wandcontactdozen, schakelaars en binnenruiten mogen niet worden beschilderd.
• Schilderwerk van schuttingen, binnenzijde van bergingen, balkonkasten, als deze geen eigendom zijn van Van Alckmaer.		•		
Schoorstenen				
• Het repareren of vervangen van schoorstenen, ventilatiekanalen en rookgasafvoerkanalen.	•			Het plaatsen van open haarden of allesbranders is niet toegestaan binnen de gemeentelijke verordeningen. Daarnaast zijn de schoorsteenkanalen niet geschikt voor deze voorzieningen.
• Het vegen van schoorsteen- en ventilatiekanalen.		•		
Schuren, bergingen, garages e.d.				
• Onderhoud dak, buitenschilderwerk, kozijnen en deuren.	•			
• Onderhoud en schilderen binnenzijde.		•		
Schuttingen				
• Zie “Erfafscheidingen”.				
Sleutels				
• Eenmalig verstrekt bij verhuur het gehuurde.	•			
• Bij zoekraken of na beschadiging laten maken van nieuwe sleutels.		•		In het weekend zijn de kosten hoger dan tijdens kantooruren.

Onderwerp	Van Alckmaer	Huurder	Service-abonnement	Bijzonderheden
Sloten				
• Zie "Hang- en sluitwerk".				
Spiegels				
• Zie "Douche".				
Stopcontacten				
• Zie "Elektrische installatie".				
Stoppen				
• Zie "Elektrische installatie".				
Stortbak				
• Zie "Toilet".				
Stucwerk				
• Het repareren van loslatend en ernstig beschadigd stucwerk van wanden en plafonds.	•			
• Het repareren van kleine beschadigingen, gaatjes en krimpscheurtjes aan het stucwerk van wanden en plafonds, ook na verwijderen van behang.		•	•	
Tegelwerk				
• Het vervangen van loslatend en doorslaand tegelwerk dat standaard tot het gehuurde behoort.	•			Incidenteel loszittende tegels en tegels met haarscheurtjes die geen aanleiding geven tot lekkage, worden niet door Van Alckmaer vervangen. Bij het vervangen van tegels die niet meer leverbaar zijn, worden deze vervangen door de meest passende tegels. De nog in goede staat verkerende tegels worden in principe niet vervangen.
• Het vervangen van beschadigde wand-, vloer- en vensterbanktegels.		•		
• Het vervangen van door Van Alckmaer aangebrachte tegels in gemeenschappelijke ruimten.	•			



Onderwerp	Van Alckmaer	Huurder	Service-abonnement	Bijzonderheden
Trappen				
• Het repareren of vervangen van trappen (waaronder vlizotrappen) en leuningen, indien deze standaard tot het gehuurde behoren.	•			
• Het repareren of vervangen van trappen en leuningen in gemeenschappelijke ruimten (waaronder buitentrappen en brandtrappen).	•			
• Het smeren van vlizotrappen en het vastzetten van leuningen en dergelijke kleine reparaties.		•	•	
• Reparaties aan zelf aangebrachte trapafwerkingen.		•		
Tochtstrippen				
• Aanbrengen en repareren van tochtstrippen in het gehuurde.		•		
• Vervangen van tochtstrippen die een eenheid vormen met buitendeuren en -ramen.	•			
Toiletten				
• Repareren, vastzetten en vervangen van toiletbril, closetrolhouder en de trekker of drukknop van de stortbak.		•	•	Voor het verhelpen van lekkage aan de stortbak, zie tips in hoofdstuk 13.
• Vervangen van de drijver en vlotter in de stortbak (reservoir).	•			
• Vervangen/herstellen closetpot, stortbak en hoekstopkraan bij slijtage.	•			
• Vervangen van closetpot, stortbak en fonteintje na schade/breuk veroorzaakt door huurder.		•		
Tuinen				
• Aanleg en onderhoud van de bij het gehuurde behorende tuin, zoals beplanten, snoeien van bomen en struiken en knippen van hagen.		•		Voor het bouwen van schuttingen, volières, blokhutten en dergelijke is voorafgaand schriftelijke toestemming van Van Alckmaer nodig. Let op dat beplanting nooit over de erfgrans groeit.
• Onderhoud en vervangen van gemeenschappelijke groenvoorzieningen.	•			Indien de huurder hiervoor servicekosten betaalt.

Onderwerp	Van Alckmaer	Huurder	Service-abonnement	Bijzonderheden
<ul style="list-style-type: none"> Het schoonmaken, repareren of vervangen van door Van Alckmaer aangelegde drainageleidingen. 	•			
<ul style="list-style-type: none"> Onderhoud aan door Van Alckmaer aangebrachte privacyschermen. 	•			
<ul style="list-style-type: none"> Verwijderen van beplanting voor onderhoudswerkzaamheden aan en rond het gehuurde. 		•		
<ul style="list-style-type: none"> Het onderhouden van waterkanten die aan de tuin grenzen, zoals het verwijderen van waterplanten en het maaien van het talud. 		•		
Vensterbanken				
<ul style="list-style-type: none"> Repareren van vensterbanken. 		•		
<ul style="list-style-type: none"> Vervangen van vensterbanken bij verval, slijtage en ouderdom. 	•			
Ventilatie				
<ul style="list-style-type: none"> Zie "Afzuiginstallatie" en "Roosters". 				
Verlichting				
<ul style="list-style-type: none"> Zie "Buitenverlichting". 				
Verstoppingen				
<ul style="list-style-type: none"> Zie "Afvoeren" en "Riolering". 				
Vlizotrap				
<ul style="list-style-type: none"> Zie "Trappen". 				
Vloeren en vloerbedekking				
<ul style="list-style-type: none"> Het repareren of vervangen van vloerbalken, vloerdelen en alles wat tot de vloerconstructie behoort. 	•			Voor het leggen van plavuizen, houten vloeren en andere zogenaamde harde vloerbedekking is voorafgaand schriftelijke toestemming van Van Alckmaer nodig.
<ul style="list-style-type: none"> Het repareren of vervangen van losliggende cementdekvloeren en tegelvloeren die standaard tot het gehuurde behoren. 	•			
<ul style="list-style-type: none"> Het repareren van schade aan de vloerafwerklaag door zelf aangebrachte vloerbedekking en vloerafwerking. 		•		Voorkom lijmresten; zie tips in hoofdstuk 13.



Onderwerp	Van Alckmaer	Huurder	Service-abonnement	Bijzonderheden
<ul style="list-style-type: none"> Het opnemen en (opnieuw) leggen van vloerbedekking, als dat nodig is door werkzaamheden onder of aan de vloer door Van Alckmaer. 	•			Schade door calamiteiten (bijvoorbeeld een overstroming) kunt u indienen bij uw inboedelverzekering.
<ul style="list-style-type: none"> Reparaties aan vloeren in gemeenschappelijke ruimten. 	•			
<ul style="list-style-type: none"> Reparatie van leidingen in vloeren als gevolg van boren, spijkeren en dergelijke in afwerkvloeren waarin leidingen zijn aangebracht. 		•		
Wandafwerking				
<ul style="list-style-type: none"> Zie “Behang”, “Schilderwerk” en “Stucwerk”. 				
<ul style="list-style-type: none"> Het repareren, sausen, behangen, schilderen en het geven van een anti-schimmelbehandeling. 		•		
Warmwatertoestellen				
<ul style="list-style-type: none"> Repareren of vervangen van boiler en geiser. 	•			Dit geldt alleen als het toestel door de huurder van Van Alckmaer wordt gehuurd.
<ul style="list-style-type: none"> Herstelwerk aan CV-(combi)ketel, boiler of geiser als gevolg van verkeerde bediening, ondeskundig gebruik of nalatigheid. 		•		
Wastafel				
<ul style="list-style-type: none"> Het vervangen van een wastafel bij veroudering. 	•			
<ul style="list-style-type: none"> Onderhouden, vastzetten of vervangen van wastafel, fonteintje, lavet en dergelijke, na schade of breuk veroorzaakt door de huurder. 		•		
<ul style="list-style-type: none"> Vervangen van wastafelstoppen en -kettingen. 		•	•	
Waterleiding				
<ul style="list-style-type: none"> Het repareren of vervangen van waterleidingen die standaard tot het gehuurde behoren. 	•			V voorkom bevriezing van waterleidingen en kranen. Zie tips in hoofdstuk 13.
<ul style="list-style-type: none"> Repareren of vervangen van de watermeter of de verzegeling daarvan (uit te voeren door waterleidingbedrijf). 		•		De meter is eigendom van het waterleidingbedrijf.
<ul style="list-style-type: none"> Ontdooien of repareren van warm- en koudwaterleidingen na bevriezing. 	•			Bij nalatigheid komen de kosten hiervan voor rekening van de huurder.



Z

Onderwerp	Van Alckmaer	Huurder	Service-abonnement	Bijzonderheden
<ul style="list-style-type: none"> • Reparatie aan door de bewoners zelf aangebrachte binnen- of buitenleidingen. 		•		
Witten/sausen				
<ul style="list-style-type: none"> • Zie "Schilderwerk" en "Sauswerk". 				
Zeepbakje				
<ul style="list-style-type: none"> • Vervangen van het zeepbakje na beschadiging. 		•	•	
<ul style="list-style-type: none"> • Vervangen van het zeepbakje na veroudering. 	•			
Zonwering				
<ul style="list-style-type: none"> • Repareren van schade veroorzaakt door het aanbrengen van een zonnescerm aan de gevel. 		•		Zonwering aan het gehuurde mag alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming van Van Alckmaer worden opgehangen.
<ul style="list-style-type: none"> • Verwijderen en opnieuw aanbrengen van zonwering. 		•		
<ul style="list-style-type: none"> • Het schoonhouden van zonweringen. 		•		
Zwanenhals				
<ul style="list-style-type: none"> • Zie "Afvoeren" en "Wastafel". 				