

MULDER BEHEER

Onderhoudsverplichtingen van huurder en verhuurder

V = verhuurder, H = huurder

Algemeen		
Alle kosten voor onderhoud c.q. reparaties welke het gevolg zijn van beschadigingen, vernielingen, ondeskundigheid en/of onjuist gebruik zijn altijd voor rekening van de huurder/bewoner	H	
In het algemeen is onderhoud als gevolg van slijtage of ouderdom voor rekening van de verhuurder		V
Achtergebleven goederen in lege woning afvoeren	H	
Aanrecht		
Reparatie en vervangen van keukenblok en aanrechtblad t.g.v. slijtage/verval		V
Scharnieren en sluitingen van deurtjes bijstellen	H	
Afvoer		
Reparatie aan dak afvoeren en goten		V
Onderhoud aan afvoeren van wastafels, douche, gootsteen, enz., inclusief eventuele kettingen en afvoerpluggen en het ontstoppen	H	
Reparaties aan afvoersifons, afvoerputten, douchepluggen, enz.		V
Afwerkvloer		
Onderhouden van de afwerkvloeren op balkons en galerijen		V
Antenne		
Een (schotel)antenne mag slechts geplaatst worden na schriftelijke toestemming van de verhuurder, dat geldt zowel voor een tv- of radioantenne, als voor de antenne voor een 'bakje'	H	
Balkons en balustrades (ook in trappenhuizen)		
Onderhoud aan balkons en balustrades		V
Behang		
Het gehele behang- en sauswerk alsmede de voorbereidende werkzaamheden (ook schimmelvorming)	H	
Bel		
Reparatie en onderhoud van 'eigen' bel	H	
Vernieuwing bij slijtage		V
Bestrating		
Onderhoud en reparatie van paden, terrassen en tuinen die bij de woning horen	H	
Onderhoud, reparatie en ophogen van zelf aangebrachte extra bestratingen	H	
Ophogen van paden, terrassen en tuinen		V
Bestrijden van ongedierte (zie ongedierte)		
Bomen		
Snoeien van bomen	H	
Rooien van bomen bij direct gevaar		V
Brandgangen		
Onderhouden van bestrating in brandgangen		V
Schoonhouden van brandgangen	H	
Brievenbus		
Onderhoud van brievenbusklep in huurwoning	H	
Buitentrappen en buitenbeton		
Onderhoud en reparatie van buitentrappen en betonconstructies		V
Buitenverlichting		
Onderhoud en reparatie buitenverlichting op galerijen en parkeerplaatsen		V
Vervangen van lampen, starters	H	
Door huurder aangebrachte buiten- of portiekverlichting	H	
Centrale verwarming en combiketel		
Algemeen onderhoud en reparaties cv-installaties en combiketel bij normaal gebruik		V

MULDER BEHEER

Bedienen, bijvullen en ontlichten van de cv-installatie en combiketel, alsmede onderhoud aan resp. vervangen van vulslangen, wartels, sleutels, schade door verkeerde bediening of bevrozing	H	
Dak en dakgoot		
Onderhouden en vervangen van dakbedekking, dak doorvoer, dakgoten en afvoeren, dakluik en van dakpannen na normale slijtage of ten gevolge van storm		V
Schoonmaken (-houden) van goten en afvoeropeningen	H	
NB. Reparaties t.g.v. het betreden van daken door bewoners. Voor zover aantoonbaar!	H	
Deuren		
Herstellen van buitendeuren bij houtrot of door normale slijtage		V
Vervangen na het uitwaaien van buitendeuren of ramen (opstalverzekering)		V
Herstellen van binnendeuren (incl. onderhoud en reparatiehang- en sluitwerk)	H	
Alleen in geval van duidelijke slijtage of ouderdom zal verhuurder voor vervanging zorgen		V
Vervangen van glas in binnen- en buitendeuren, alsmede binnen en buitenramen	H	
Vastzetten en smeren van scharnieren en sloten van deuren	H	
Schilderen van binnendeuren en de binnenkant van buitendeuren	H	
Deuropener		
Onderhoud en reparatie van elektrisch bediende deuropeners		V
Douche		
Onderhoud en vernieuwing van doucheslang, douchestang, handdouche, opsteekhaak en koppelstuk	H	
Duiventil		
Een duiventil mag slechts geplaatst worden na schriftelijke toestemming van de verhuurder	H	
Onderhouden en verzekeren van de duiventil	H	
Elektriciteit		
Onderhoud en reparatie elektrische installatie, met groepenkast, bedrading, aarding		V
Reparaties aan elektrische installaties door overbelasting of zelf aangebrachte uitbreidingen	H	
Na afkeuring door energieleverancier aanpassingen		V
Onderhoud en reparaties aan deurbellen, schakelaars, contactdozen.	H	
Vernieuwen van deze zaken		V
Onderhouden of vervangen van zekeringen (stoppen), schakelaars, contactdozen (stopcontacten) en lampen	H	
Erfafscheiding		
Indien bij aanvang huur aanwezig		V
Indien tussentijds door huurder aangebracht	H	
Funderingen		V
Gas		
Reparaties aan gasleidingen tot de meter		V
Onderhoud en reparaties aan extra door bewoner aangebrachte binnen gasleidingen en gaskranen	H	
Vervangen of repareren van binnen gasleidingen en gaskranen, voor zover die oorspronkelijk tot de woning behoren		V
Gemeenschappelijke ruimten		
Schoonhouden van portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen, voor zover de kosten Niet in de servicekosten begrepen zijn		H/V
Onderhoud en reparatie van algemene verlichting in gangen, portieken, trappenhuisen, entreeruimtes		V
Vervangen van lampen, starters e.d. in alg. verlichting in gangen, portieken, trappenhuisen, Entreeruimtes	H	
Centrale briefkasten, -drukbellen en huistelefoon/intercominstallaties tenzij in servicekosten begrepen		V
Schoonmaken (vegen) van schoorstenen van gemeenschappelijke installaties (blokverwarming)		V

MULDER BEHEER

Bij privé huurwoningen	H	
Glas		
Vervangen van beschadigde of gebroken beglazing	H	
Gootsteen		
Schoonhouden en ontstoppen van de afvoer en vervanging van het roostertje in de gootsteen	H	
Goten		
Repareren en vervangen van goten		V
Schoonhouden van goten en afvoeropeningen (zie ook Dak en dakgoten)	H	
Hagen		
Zie: Tuinen		
Hang- en sluitwerk		
Onderhouden en smeren van scharnieren, sloten, raamboompjes e.d. en vervangen van		
deurkrukken	H	
Vervangen van hang- en sluitwerk, sloten en espagnoletten van buitendeuren en ramen wegens		
veroudering		V
Onderhoud aan hang- en sluitwerk van binnendeuren	H	
Hekken		V
Hemelwaterafvoer		
Ontstoppen van hemelwaterafvoeren (regenpijpen)		V
Huistelefoon		
Onderhouden van de huistelefoon en van de bijbehorende installatie		V
tenzij in servicekosten begrepen	H	
Kasten		
Onderhoud en reparatie aan ingebouwde kasten, losse kasten en kastwanden, inclusief hangen		
sluitwerk	H	
Keuken		
Reparaties en vervanging van keukenblok en aanrechtblad t.g.v. slijtage/verval		V
Onderhoud scharnieren en sluitingen van deurtjes bijstellen	H	
Onderhoud, reparatie en eventuele vervanging van door huurder aangebrachte extra		
keukenelementen en onderdelen	H	
Onderhoud en reparatie van afvoerplug en ketting, hangkastjes en pannenrekken	H	
Kitvoegen		
Onderhouden en herstellen van kitvoegen		V
Kozijnen		
Buitenkozijnen:		
Schilderen van de buitenkant van buitenkozijnen, alsmede repareren en vervangen hang- en		
sluitwerk		V
Vervangen van buitenkozijnen bij aantasting door houtrot		V
Binnen kozijnen:		
Schilderen van de binnenkant van de buitenkozijnen	H	
Repareren en schilderen van alle binnen kozijnen, incl. onderhoud en reparatie hang- en		
sluitwerk	H	
Alleen in geval van duidelijke slijtage of ouderdom zal verhuurder voor vervanging zorgen.		
Kranen		
Onderhoud en reparatie van tapkranen en mengkranen, waaronder het vervangen van een		
kraanleertje	H	
Vervangen van kranen t.g.v. slijtage		V
Leidingen		
Herstellen van lekkage aan leidingen		V
Herstellen van lekkage aan zelf aangebrachte leidingen	H	

MULDER BEHEER

Herstellen van gesprongen leidingen door vorst	H	
Leuningen		
Onderhoud en reparatie aan leuning van trappen in gemeenschappelijke ruimten		V
Klein dagelijks onderhoud en reparatie aan leuning van trappen in de woning	H	
Lift en liftinstallatie		
Onderhoud en reparatie van de lift (zie voor verdeling servicekosten)		V/H
Keuringen en opheffen storings (zie voor verdeling servicekosten)		V/H
Ligbad		
Schoonhouden van en kleine reparaties aan een ligbad	H	
Vernieuwen wegens ouderdom		V
Luchtrooster		
Onderhoud en reparaties aan ontluchttings-/ventilatie-roosters, ventielen en afzuigkappen, schoonhouden en vervangen van filters	H	
Mechanische ventilatie		
Onderhouden en herstellen van de mechanische ventilatie		V
Schoonhouden en vervangen van filters in de mechanische ventilatie	H	
Metselwerk		
Onderhoud en reparatie van buiten-metselwerken		V
Ongedierte		
Bestrijden van ongedierte zoals: wandluizen, wespen, bijen, mieren, torren, kevers, ratten, muizen, vlooiën en andere plaagdieren	H	
Bestrijden van houtworm, kakkerlakken		V
Ontsmetten		
Gehele pand ontsmetten in verband met bestrijding van kakkerlakken		V
Open haard		
Voor het plaatsen van een open haard, allesbrander of voorzethaard is schriftelijke toestemming nodig van de verhuurder	H	
Onderhoud aan zelf aangebrachte open haard	H	
Pannen		
Voor dakpannen: zie Dak en dakgoot		
Parket en plavuizen		
Het leggen van parket - ook los 'meeneemparket' en plavuizen is in verband met eventuele geluidsoverlast alleen toegestaan na toestemming van de verhuurder!	H	
Onderhoud	H	
Plafonds en plafondafwerking		
Reparatie van plafondconstructies en loszittend stucwerk (eventueel met gipsplaten)		V
Onderhoud en reparaties van door huurder aangebrachte plafondafwerking (betimmeringen, sierpleister etc.)	H	
Reparaties van plafonds en stucwerk door beschadiging (gaten, pluggen, krimpscheuren etc.)	H	
Schilderen en/of sausen van plafonds	H	
Planchet		
Onderhouden/vernieuwen van het planchet (plaatje onder de spiegel)	H	
Plinten		
Onderhoud, reparatie of vervanging van plinten	H	
Ramen		
Onderhouden van ramen binnen	H	
Herstellen van ramen na uitwaaien (verzekeren tegen stormschade via opstalverzekering)		V
Onderhouden van ramen buiten		V
Herstellen of vervangen van ramen bij houtrot		V
Radiatoren		

MULDER BEHEER

Ontluchten van de radiatoren in de woning	H	
Regenpijp		
Zie: Hemelwaterafvoer		
Riolering		
Repareren van riolering na verzakking buiten de woning		V
Vervangen van riolering na slijtage		V
Ontstoppen riolering, putten en afvoer buiten de woning		V
Bij bedrijfsruimte	H	
Schoonhouden en ontstoppen van rioolleidingen en putten. Ontstoppen van binnen rioleringen voor zover aantoonbaar door schuld huurder	H	
Ruiten		
Het vervangen van gebroken ruiten binnen en buiten	H	
Indien glasverzekering afgesloten door verhuurder		V
Sanitair		
Vervanging van wastafels, fonteintjes, stortbakken en toiletputten door slijtage en ouderdom		V
Onderhoud en vervanging van planchetten, spiegels, toiletbril en overige sanitaire toebehoren	H	
Onderhoud en vervanging van kranen voor sanitaire toestellen, waterleiding en gas	H	
Bij slijtage of veroudering		V
Sausen		
Sausen en witten van plafonds en wanden in de woning	H	
Schakelaars		
Onderhouden of vervangen van schakelaars en stopcontacten	H	
Scharnieren		
Onderhouden (smeren en vastzetten) van scharnieren van deuren en ramen	H	
Schilderen		
Schilderen binnen de woning en in de berging alsmede de voorbereidende werkzaamheden	H	
Schilderen aan de buitenzijde		V
Schoonhouden		
Schoonhouden van trappenhuis, hal en dergelijke, tenzij dat is opgenomen in de servicekosten	H	
Schoorstenen		
Repareren van schoorstenen en ventilatiekanalen		V
Het vegen van schoorstenen, als regel éénmaal per jaar	H	
Schuren en bergingen		
Herstellen van schuurlvloeren		V
Onderhouden van het dak van een schuur of berging	V	V
Buitenschilderwerk van een schuur of berging	V	V
Onderhouden van de binnenzijde van een schuur of berging	H	
Binnen schilderwerk van een schuur of berging	H	
Sleutels		
Vervangen van zoekgeraakte of beschadigde sleutels	H	
Sloten		
Smeren van sloten en scharnieren in de woning en bijbehorende berging (cilindersloten behandelen met grafiet)	H	
Onderhoud en reparatie van sloten die toegang geven tot gemeenschappelijke ruimten		V
Hetzelfde van voordeursloten		V
Spiegels		
Vervangen van spiegels na beschadiging of verwerking	H	
Stopcontacten		
Zie: Elektriciteit en Schakelaars		
Stortbak		

MULDER BEHEER

Onderhoud en reparatie van de stortbak van de wc, eventueel vervangen van onderdelen		
zoals drijver en vlotterkraan	H	
Bij doorroesten		V
Stucwerk		
Herstellen van het stucwerk (stukadoorswerk) als het loskomt van zijn ondergrond		V
Herstellen van het stucwerk na beschadiging door zelfwerkzaamheid	H	
Sifon		
Schoonhouden en ontstoppen van het sifon (zwanenhals) onder de wastafels en aanrecht	H	
Herstellen van een lekkage en vernieuwen sifon		V
Tegels		
Repareren en vervangen van wand- en vloertegels na beschadiging	H	
Reparatie aan en vernieuwen loszittend tegelwerk		V
Telefoonaansluiting	H	
Terrassen		
Onderhouden en herstellen van bij de woning behorende terrassen	H	
Tochtstrippen		
Onderhouden en vervangen van tochtstrippen	H	
Toilet		
Onderhouden en vernieuwen van de bril, het deksel en de manchet of sok (aansl. op het riool)	H	
Vervangen van de drijver in de waterbak (reservoir)	H	
Vernieuwen van de toiletspot bij beschadiging	H	
Vervangen van toiletspot en reservoir t.g.v. slijtage of verval door ouderdom		V
Trappen		
Onderhouden van trappen en uitvoeren van kleine reparaties zoals het vastzetten in de muur van een loszittende leuning	H	
Reparaties aan binnentrappen door slijtage en/of verval		V
Tuinen		
Ophogen tuinen en terrassen		V
Aanleggen en onderhouden van groenvoorziening en hagen (ook na ophogen)	H	
Wegnemen beplantingen e.d. ten behoeve van ophogen tuinen	H	
Erfafscheidingen		
Ophogen en repareren van zelf aangebrachte extra bestratingen	H	
Vensterbanken		
Klein dagelijks onderhoud en reparatie van vensterbanken	H	
Vervanging van vensterbanken		V
Ventilatie		
Repareren van ventilatiekanalen		V
Schoonhouden van ventilatiekanalen	H	
Zie ook: Luchtroosters		
Zie ook: Mechanische ventilatie		
Verlichting		
Onderhouden en vervangen		
van verlichting in gemeenschappelijke ruimten		V
Zie ook: Elektriciteit en Buitenverlichting		
Vlizotrap		
Onderhouden en herstel van de vlizotrapconstructie		V
Vloeren en vloerafwerking		
Onderhouden en herstellen van de vloerconstructie en de dekvloer zoals:		
- reparaties aan vergane vloerbalken en vloerdelen		V
- reparaties aan losliggende cementdekvloeren en tegelvloeren		V

MULDER BEHEER

Onderhoud en reparatie van door de huurder aangebrachte vaste vloerafwerkingen	H	
Reparaties t.g.v. beschadigingen/ breuk van vloerafwerking	H	
Voor het leggen van plavuizen en parket is toestemming nodig van de verhuurder, voor het leggen van plavuizen moeten bijzondere voorzieningen worden getroffen.		
Vlotter		
Vervangen van de vlotter in de stortbak van de wc	H	
Vuilstortkoker		
Onderhoud en herstellen van de vuilstortkoker		V
Ontstoppen en ontsmetten van de stortkoker bij flatgebouwen	H	
Wanden en wandafwerking		
Reparaties aan loszittend stucen tegelwerk en betonemail (eventueel met gipsplaat) voordat deze wordt opgeleverd aan nieuwe huurder		V
Onderhoud en reparaties van door de huurder aangebrachte wandafwerkingen (tegels, betimmeringen, textiel etc.)	H	
reparaties aan stuc- en tegelwerk en betonemail door beschadigingen, gaten pluggen, verwijderen behang, krimpscheuren e.d.	H	
Grotere scheuren dienen wel door verhuurder gerepareerd te worden		V
Voor het aanbrengen van bijzondere wandafwerking, zoals schrootjes en granol, is vooraf toestemming nodig van de verhuurder.		
Warmwatertoestellen		
Wanneer bij de servicekosten onderhoud is inbegrepen		V
Anders	H	
Wastafel		
Vervangen van de wastafel na beschadiging	H	
Waterleiding		
Waterleidingen buiten de woning vanaf de meter		V
Bij bevriezing H		
Reparaties aan warm- en koud waterleidingen		V
WC Zie: Closet		
Zeepbakje		
Herstellen van het zeepbakje na beschadiging	H	
Zonwering		
Buitenzonwering mag alleen worden aangebracht met voorafgaande toestemming van de verhuurder.		
Zwanenhals		
Schoonhouden en ontstoppen van de zwanenhals (sifon) onder wastafel en aanrecht	H	
Repareren en vervangen van de zwanenhals		V