

ONDERHOUDS ABC



**Wie betaalt
welk onderhoud?**

area

Laat wonen leven

Wie betaalt welk onderhoud?

Algemeen

Als huurder ben je vast weleens tegen een probleem aangelopen, zoals een lekkende kraan of een kapotte ruit. Dan vraag je je misschien af: wie is hier verantwoordelijk voor? Volgens de wet hebben zowel jij als huurder als Area (de verhuurder) onderhoudsplichten. Ook in je huurovereenkomst staat precies wat jouw en onze verantwoordelijkheden zijn.

Wat doet Area (de verhuurder)?

Area zorgt ervoor dat je woning in goede staat blijft. Dit noemen we de instandhoudingsplicht. Wij zijn verantwoordelijk voor groot onderhoud en zorgen dat de basisvoorzieningen van je woning goed blijven werken.

Wat moet jij doen als huurder?

Jij hebt een zorgplicht voor je woning. Dit betekent dat je zelf kleine en dagelijkse onderhoudstaken uitvoert. Denk aan het vervangen van een kapotte lamp, het ontstoppen van een verstopte afvoer en het bijhouden van je tuin. Sommige kleine reparaties kun je zelf uitvoeren, voor andere kun je een vakman inschakelen. Reparaties zoals glasbreuk of rioolontstopping zijn vaak gedekt via een verzekering van Area, en wij regelen dat voor je.

Het onderhouds-ABC

Om duidelijk te maken wie verantwoordelijk is voor welk onderhoud, hebben we dit overzicht gemaakt. Hierin staan de meest voorkomende onderhoudstaken en wie ze moet uitvoeren: jij als huurder of wij als verhuurder. Zo weet je precies waar je aan toe bent en voorkom je onnodige kosten.

Extra service van Area

Sommige onderhoudstaken die normaal voor jouw rekening zijn, nemen wij als extra service op ons. In het onderhouds-ABC kun je zien welke dat zijn.

Reparatieverzoek indienen

Controleer eerst wie verantwoordelijk is voor de reparatie. Bewaar dit boekje daarom goed. Als het een taak is voor Area, meld het dan op tijd via onze website www.areawonen.nl/reparatieverzoek of bel ons op 0413-388044. Zo voorkomen we extra schade.

Belangrijke gegevens Area

Reparatie melden via telefoon:

Bel 0413-388044 van maandag tot en met vrijdag tussen 09.00 en 12.30 uur.

Is er een noodgeval?
Dan kun je dit nummer ook
buiten kantooruren bellen.

Reparatie melden via internet:

Ga naar: www.areawonen.nl/reparatieverzoek



Notities

A

	Area	Extra service	Huurder
Algemeen			
Onderhoud en reparaties door nalatigheid, slordigheid, gebrek aan schoonmaak, grof gebruik, opzettelijke schade of verkeerd gebruik door de huurder.			●
Onderhoud en reparaties aan de woning door slijtage bij normaal gebruik, ouderdom, verzakking of bouwfouten (behalve de uitzonderingen in dit document).	●		
Op verzoek van Area terugbrengen van veranderingen of verbouwingen die niet zijn goedgekeurd door Area.			●
Onderhoud, herstel, vervanging of verwijderen van dingen die jij zelf hebt aangebracht in de woning.			●
Oplossen van storingen of schade door veranderingen die jij zelf hebt gemaakt.			●
Onderhoud, herstel, vervanging of verwijderen van voorzieningen die je bij de start van de huur hebt overgenomen van de vorige huurder.			●
Aanrecht			
Zie: Keuken.			
Afvoeren			
Reparatie aan de afvoer van wastafel, douche, gootsteen, etc.	●		
Reparatie aan dakafvoeren en goten.	●		
Ontstoppen van hemelwaterafvoeren (regenpijpen) bij eengezinswoningen.		●	
Schoonhouden van goten bij eengezinswoningen		●	
Schoonhouden van de afvoer of sifon (zwanenhals).			●
Deksel voor het doucheputje.		●	
Ontstoppen van de afvoer: <i>zie riolering</i> .			
Afzuigkap			
Als de afzuigkap van Area is:			
- Vervangen van lampen, filters, koolstoffilters en schoonmaken aan de binnenkant.			●
- Schoonmaken van de buitenkant afzuigkap en filters.			●
- Repareren of vervangen van de afzuigkap.	●		
Antenne			
Voor het plaatsen van een antenne (schotel of spriet) heb je schriftelijke toestemming nodig. Area geeft daarbij montagerichtlijnen.			●
- Plaatzen, verwijderen en verzekeren van een antenne.			

B

	Area	Extra service	Huurder
Balkons			
Reparaties en onderhoud aan het balkon.	●		
Schoonhouden van het balkon.			●
Behang			
Behang aanbrengen en verwijderen.			●
Bel			
Onderhoud en reparatie van de bel bij gemeenschappelijk gebruik (inclusief intercom).	●		
Onderhoud en reparatie van de bel bij een eengezinswoningen (als deze van Area is).		●	
Berging			
Zie: Schuur en berging.			
Bestrating			
Onderhouden en schoonhouden van bestrating in je tuin, carport en paden rondom het huis.			●
Schoonhouden van gemeenschappelijke paden.			●
Onderhouden van gemeenschappelijke paden.	●		
Boiler			
Onderhoud, reparatie of vervanging van de boiler die je zelf van een leverancier hebt gehuurd.			●
Onderhoud, reparatie of vervanging van de boiler als deze eigendom van Area is.	●		
Bomen en struiken			
Zie: Tuinen.			●
Brandgangen			
Onderhoud van de bestrating in de brandgang.	●		
Schoonhouden van de brandgang.			●
Vervangen en/of onderhouden van de verlichting die is aangesloten op de huisinstallatie.		●	
Oplossen van ernstige wateroverlast op gemeenschappelijke paden (behalve bij extreem weer).	●		

C

	Area	Extra service	Huurder
Brievenbus			
Reparatie van de klep van de brievenbus in de eigen voordeur.		●	
Reparatie van de klep in gemeenschappelijke ruimtes of portieken.	●		

Centrale verwarming

Periodiek onderhoud (elke 2 jaar), keuring, reparaties en oplossen van storingen bij normaal gebruik.
Bijvullen en ontluchten van de cv-installatie.

	Area	Extra service	Huurder
	●		
			●

Closet

Zie: Sanitair.

	Area	Extra service	Huurder

Dak

Reparaties en onderhoud van de dakconstructie, dakbedekking en isolatie door normale slijtage of storm.
Reparaties aan het dak door schade veroorzaakt door het betreden van het dak door bewoner(s).

	Area	Extra service	Huurder
	●		
			●

Dakgoot

Zie: Afvoeren.

	Area	Extra service	Huurder

Deuren

Schilderen en repareren van buitendeuren aan de buitenzijde.
Schilderen en repareren van binnendeuren of de binnenkant van buitendeuren.
Reparatie van hang- en sluitwerk van binnendeuren.
Vastzetten van beslag en smeren van scharnieren en sloten.

	Area	Extra service	Huurder
	●		
			●
	●		
			●

Deurdranger

Onderhoud en reparatie van deurdrangers op toegangsdeuren in gemeenschappelijke ruimten.

	Area	Extra service	Huurder
	●		

Deuropener

Onderhoud en reparatie van elektrische deuropeners.

	Area	Extra service	Huurder
	●		

Douche

Zie: Sanitair.

	Area	Extra service	Huurder

E

	Area	Extra service	Huurder
Elektriciteit			
Onderhoud en reparatie van elektrische leidingen, bedrading en groepenkasten.	●		
Storing in elektriciteit door een door de huurder aangebrachte voorziening (ZAV) of de eigen apparatuur.	●		
Storing? Voer bij een elektriciteit storing altijd eerst zelf een stekkerproef uit. Blijkt achteraf dat de storing is veroorzaakt door een eigen voorziening? Dan worden de voorrijkosten van € 35,- bij jou, de huurder, in rekening gebracht. Je moet de storing dan zelf oplossen.			●
Vervangen van zekeringen (stoppen).			●
Onderhoud en reparatie aan schakelaars en wandcontactdozen (stopcontacten).		●	
Erfafscheiding			
Onderhoud en vervanging van erfafscheiding of schutting als deze in eigendom van de huurder is.			●
Onderhoud en vervanging van erfafscheiding of schutting (als deze eigendom is van Area).	●		

G

Galerij			
Zie: Gemeenschappelijke ruimten.			
Gaskraan			
Reparatie of vervanging van de gaskraan die oorspronkelijk bij de woning hoort.	●		
Gasleiding			
Onderhoud en reparatie van gasleidingen in de woning, als deze oorspronkelijk bij de woning horen.	●		
Glas			
Zie: Ruiten.			
Gootsteen			
Zie: Afvoeren.			
Goten			
Zie: Afvoeren.			

	Area	Extra service	Huurder
Geiser			
Onderhoud, reparatie en vervanging van de geiser als deze in eigendom van de huurder is.			●
Onderhoud, reparatie en vervanging van de geiser die eigendom van Area is.	●		
Gevel			
Onderhoud aan de buitengevel zoals schilderwerk en herstel van houtrot, metsel en voegwerk.	●		
Hagen			
Zie: Tuinen.			
Hang- en sluitwerk			
Schoonhouden en smeren van scharnieren en sloten van binnen- en buitendeuren en ramen.			●
Onderhoud en reparatie van scharnieren en sloten van de toegangsdeuren van gemeenschappelijke ruimten.	●		
Onderhoud en reparatie van scharnieren, sloten en sluihendels van binnendeuren, buitendeuren en ramen.		●	
Vervangen en onderhouden van de tochtstrippen die standaard bij de woning horen.		●	
Ben je buitengesloten? Neem contact op met Area.			●
- Kosten voor het openen van de deur bedragen € 35,- (exclusief vervangen van cilinders).			
- Moeten de cilinders worden vervangen? Dit kost minimaal € 50,-. De uiteindelijke kosten hangen af van het aantal te vervangen cilinders en het werk dat hiervoor nodig is.			
- Deze kosten worden in rekening gebracht bij de huurder.			
Wil je de cilinders wisselen bij diefstal van de sleutels of op verzoek (bij bijvoorbeeld een relatie breuk?). Neem contact op met Area.			●
- Bij diefstal is een kopie van de aangifte nodig.			
- Bij verlies, relatiebreuk of scheiding moet de hoofdhuurder een verzoek indienen aan de balie bij Area, met een geldig legitimatiebewijs. Staan beide partijen op het huurcontract? Dan moeten zij samen het verzoek indienen, beiden met legitimatie.			
- Vervangen van de cilinders kosten minimaal € 50,-. De uiteindelijke kosten hangen af van het aantal te vervangen cilinders en het werk dat hiervoor nodig is.			

i

	Area	Extra service	Huurder
Hemelwater- afvoer			
Zie: Afvoeren.			
Hydrofoor			
Deze is aanwezig bij sommige hogere appartementengebouwen. Het repareren of vervangen van drukverhogingspomp.	●		
Inbouw- apparatuur			
Zie: Keuken.			
Intercom			
Zie: Bel.			
Inbraak			
Reparatie of herstel van beschadigingen aan deuren, ramen, kozijnen etc. door inbraak.	●		
Let op: doe na inbraak altijd aangifte bij de politie. Reparatie vindt alleen plaats na ontvangen van een kopie van het aangifteformulier.			
Schade aan of vermissing van inboedel (spullen). (Let op: dit kan je vaak ook regelen via de inboedelverzekering)			●
Keuken			
Reparatie en vervanging van de bovenkasten, het keukenblok en het aanrechtblad bij slijtage door normaal gebruik.	●		
Bijstellen van scharnieren en sluitingen van de deuren bij slijtage door normaal gebruik.		●	
Schoonhouden van aanrechtblad en keukenkasten.			●
Onderhoud en reparatie van inbouwapparatuur als deze in eigendom van Area is.	●		
Onderhoud en reparatie van inbouwapparatuur als deze in eigendom van de huurder is.			●
Kitvoegen			
Repareren en vernieuwen bij slijtage en blijvende schimmel.	●		
Schoonmaken van voegen.			●

K

L

	Area	Extra service	Huurder
Kozijnen			
Schilderen, repareren en vervangen van ramen, buitendeuren en kozijnen aan de buitenkant van de woning zoals het vastzetten van de binnen dorpel.	●		
Schilderen van ramen, deuren en kozijnen (inclusief het binnenwerk van buitenkozijnen) aan de binnenkant van de woning.			●
Kranen			
Schoonhouden en ontkalken van kranen.			●
Vervangen van onderdelen van kranen, incl. de kraanleertjes.		●	
Vervangen van kranen bij slijtage door normaal gebruik.	●		
Lekkage			
Reparatie lekkage van het dak.	●		
Reparatie van lekkage aan de leidingen.	●		
Reparatie en herstel van (water)schade aan de inboedel. (Let op: Dit kan vaak ook via de inboedelverzekering).			●
Reparatie en herstel van lekkage na vorstschade.			●
Reparatie en herstel van apparatuur/ meubels door waterschade wat eigendom is van Area.	●		
Lift en lift- installatie			
Onderhoud, reparatie, keuring en storings van de lift.	●		
Ligbad			
Zie: Sanitair.			
Mechanische ventilatie			
Zie: Ventilatie.			
Naamplaatjes			
Verwijderen, leveren en aanbrengen na mutatie van naamplaatjes bij intercompaneel. (Bij een verandering in je huishouden zorgt Area tijdens de verhuur ook voor een nieuw naamplaatje).	●		
Ongedierte			
Bestrijden van ongedierte in en buiten de woning (zoals wespen, bijen en muizen).			●
Bestrijden van ongedierte in de gemeenschappelijke ruimte (zoals wespen, bijen en muizen).	●		
Bestrijden van houtworm en boktor in houten onderdelen van de woning.	●		

P

	Area	Extra service	Huurder
Ontsmetten			
Ontsmetten en reinigen van de woning (in verband met bestrijding van ongedierte).			●
Ontstoppen			
Zie: Afvoeren.			
Paden			
Zie: Bestrating.			
Plafonds			
Verven van de plafonds.			●
Planchet			
Zie: Sanitair			

R

Ramen			
(Gevel) ramen schilderen, repareren en/of vervangen aan de buitenkant van de woning.	●		
(Gevel) ramen schilderen aan de binnenkant van de woning.			●
Schoonmaken van de ramen aan de buitenkant van de woning.			●
Schoonmaken van de ramen aan de binnenkant van de woning.			●
Regenpijp			
Zie: Afvoeren.			
Riolering			
Repareren van de riolering na een verzakking.	●		
Vervangen van de riolering na slijtage.	●		
Ontstoppen van rioolleidingen en rioolputten (direct bellen met Flip van Dijk 0413-388046)	●		
Schoonhouden van putjes, roosters, balkon-doorvoeren etc..			●
Rookmelders			
Vervangen batterijen.	●		
Ruiten			
Vervangen van gebroken ruiten binnen en buiten. Ben je bij Area verzekerd? Neem dan rechtstreeks contact op met onze aannemer: Snepvangers 0413-388047.	●		

S

	Area	Extra service	Huurder
Sanitair			
Vervangen van sanitair zoals de wastafel, het fontein, de stortbak, de toiletspot of ander sanitair bij slijtage door normaal gebruik.	●		
Vervangen en leveren van spiegel, planchetten, dragers, spat-schermen, kettingen, plugstoppen, zeepbakje, toilethouder, trekker of drukknop, toiletmanchet of sok- en toiletbril/deksel bij slijtage door normaal gebruik.		●	
Onderhoud aan doucheslang, handdouche en opsteekhaak of koppelstuk.		●	
Schoonhouden van toiletspot, doucheslang, handdouche en opsteekhaak, koppelstuk en douchewand.			●
Repareren of vervangen van de stortbak van het toilet en onderdelen zoals drijver, vlotterkraan en balg of afsluitingsrubber.		●	
Schakelaars			
Zie: Elektriciteit.			
Scharnieren			
Zie: Hang en sluitwerk.			
Schilderwerk			
Schilderen van de binnenkant van de woning en in de berging.			●
Schilderen van de buitenkant van de woning en buitenkant van de berging.	●		
Schilderen van de gemeenschappelijke ruimten.	●		
Schoonhouden			
Schoonmaken aan de buiten- en binnenkant van de woning.			●
Schoonmaken van de algemene en gedeelde ruimten als dit bij de servicekosten hoort.	●		
Schoonmaken van de algemene en gedeelde ruimten als dit niet bij de servicekosten hoort.			●
Schoorstenen			
Reparatie van de schoorsteen en de ventilatiekanalen.	●		
Het vegen en schoonmaken van de schoorsteen.			●
Schuur en berging			
Herstellen van de vloeren.	●		
Onderhoud van het dak van schuur of berging.	●		
Onderhoud van de binnenkant van schuur of berging.			●

	Area	Extra service	Huurder
Schutting			
Zie: Erfafscheiding.			
Sifon			
Zie: Afvoeren.			
Sleutels			
Het laten maken van nieuwe sleutel(s) na kwijtraken of beschadigen.			●
Sloten			
Zie: Hang- en sluitwerk.			
Spiegels			
Zie: Sanitair.			
Stopcontacten			
Zie: Elektriciteit.			
Stortbak			
Zie: Sanitair.			
Stuc- en tegelwerk			
Grote reparaties aan loszittend stuc- en tegelwerk.	●		
Reparaties aan stuc- en tegelwerk als gevolg van beschadigingen zoals: gaten, pluggen, krimpscheurtjes ect.			●
Systeem plafond			
Onderhoud en reparatie als deze eigendom van Area is.	●		
Tegelwerk			
Onderhoud van tegels in de woning als deze eigendom zijn van Area.	●		
Reparaties door beschadiging.			●
Verwijderen tegels: Als de tegelvloer niet hersteld kan worden, wordt deze verwijderd en vlak opgeleverd. De huurder zorgt zelf voor nieuwe tegels.			●

V

	Area	Extra service	Huurder
Telefoon			
Herstel en vervanging van telefooncontactdozen en telefoonsnoeren.			●
Voor aansluitingen en storingen aan het kabelsysteem: Neem contact op met de leverancier.			●
Terras			
Zie: Bestrating.			
Tochtstrippen			
Zie: Hang- en sluitwerk.			
Trappen			
Herstellen en vervangen van binnentrappen en/of vlizotrappen.	●		
Kleine reparaties, zoals het vastzetten van een loszittende leuning.		●	
Schoonhouden van trappen in gemeenschappelijke ruimten (als dit niet bij de servicekosten hoort).			●
Tuinen			
Aanleggen van tuinen en hagen.			●
Onderhoud van tuin zoals gras, planten, struiken en hagen.			●
Snoeien en weghalen van bomen. Zie ook: Erfafscheiding en bestrating.			●
Onderhoud van gemeenschappelijke tuinen (als dit bij de servicekosten hoort).	●		
Onderhoud van gemeenschappelijke tuinen (als dit niet bij de servicekosten hoort).			●
Ventilatie (rooster)			
Onderhoud, reparatie en vervanging van lucht- en ventilatieroosters bij slijtage.	●		
Filters van ventilatie en luchtroosters vervangen (buiten de periodieke controle).			●
Vensterbank			
Vastzetten, reparatie of vervangen van vensterbank als deze eigendom is van Area.	●		

W

	Area	Extra service	Huurder
Verlichting			
Onderhoud en vervanging van verlichting en lampenhouders in gemeenschappelijke ruimten.	●		
Onderhoud en vervanging van verlichting in brandgangen en tuin als deze eigendom is van Area.	●		
Vlizotrap			
Zie: Trappen.			
Vloeren			
Onderhoud en herstel van de vloerconstructie.	●		
Herstel van de afwerkvloeren (dekvloeren).	●		
De vloer egaliseren voor het leggen van zeil, vinyl of linoleum.			●
Vlotter			
Zie: Sanitair.			
Wanden			
Verven of behangen van wanden.			●
Warmwater-voorziening			
Zie: Centrale verwarming.			
Wastafel			
Zie: Sanitair.			
Waterleiding			
Voorkomen van bevriezing (door de buitenkraan af te sluiten bij vorst).			●
Zie ook lekkage.			
Waterput deksel			
Vervanging van waterputdeksel door slijtage.	●		
WC			
Zie: Sanitair.			

Z

	Area	Extra service	Huurder
Zwanenhals			
Zie: Afvoeren.			
Zonnepanelen			
Schoonmaken van de zonnepanelen.			●
Onderhoud en reparatie van zonnepanelen die aangebracht en eigendom zijn van Area.	●		
Installeren of aanvragen van verbruiksapp voor zonnepanelen.			●



**Samen
zorgen we
voor goed
wonen.**



area

Laat wonen leven

Uden
Leeuweriksweg 12
5402 XD in Uden

Veghel
Stadhuisplein 2a
5461 KS in Veghel

t. 0413 - 388044
www.areawonen.nl