

ALGEMEENHEDEN: WIE MOET WAT DOEN?

Praktische oplijsting najaar 2022

Verhuurder:

- herstellingen bij de aanvang van de huur -
- voldoen aan de Vlaamse wooncode
- grote werken en herstellingen door slijtage of ouderdom

Huurder:

- Meldingsplicht.
- Kleine herstellingen en onderhoudswerken. Ook na een foutief gebruik van de woning
- woonentiteit onderhouden als een "Goed Huisvader"

ONDERHOUD EN WERKEN DOOR HUURDER EN VERHUURDER

SCHRIJNWERK:

1) KASTEN

Voor huurder: poetsen met water en niet bijtend product

Voor Verhuurder: Schade aan kast door gesprongen leiding of opstijgend vocht

2) SCHARNIEREN

Voor huurder: de vijzen of het scharnier zit los. Smeren van de scharnieren om de 6 maanden

Voor Verhuurder: versleten of verouderd scharnier vervangen

3) BINNENDEUREN en BUITENDEUREN

Voor huurder: deur sleept door vuil onder deur, kruk staat los, slot smeren. Was de deuren om de 6 maanden af met water en een niet bijtend product.

Voor Verhuurder: deur valt niet in het slot, deur sleept omdat vloer niet egaal ligt

OPGELET: schilder NOOIT aluminium en PVC deuren en geen gaten boren in de deuren of stijlen

4) Sleutels:

Voor Huurder: alle sleutels bij houden. Stuk gaan van sleutel of verlies

5) RAMEN

Voor huurder: Kruk is los, poetsen van de vensters, één maal minstens per jaar de afvoergaatjes van de ramen vrij maken. met breinaald van binnen naar buiten ontstoppen

Voor Verhuurder: raam klemt, condens aan binnenzijde van het raam (tussen glaswanden in)

OPGELET: Schilder nooit aluminium of PVC ramen. Enkel afwassen. Geen gaten in boren

6) ROLLUIKEN:

Voor Huurder: lint rolluik is los of gebroken, rolluik zit vast in de rolluikkast of rolt niet meer op

Voor Verhuurder: as van rolluik is gebroken

7) DAKVLAKRAAM

Voor Huurder: hendel is los of gebroken

Voor Verhuurder: Scharnier of hendel is stuk door foutieve constructie. Condens tussen glaswanden

8) GLAS

Voor Huurder: glas is gebroken door er tegen te stoten

Voor Verhuurder: Gebroken glas door verkeerde plaatsing, door zetting van het gebouw, hagel of onweer, condens tussen het dubbel glas.

9) TRAPPEN

Voor Huurder: gaten in de trap, losse trapleuning, traptrede stuk door overbelasting

Voor Verhuurder: traptreden zijn stuk door fout in constructie, trap of leuning zijn niet stabiel door rot of door houtworm

OPGELET: onderhoud de trap goed. Schilder een geverfde trap of vernis een houten trap regelmatig, maar SCHILDER NOOIT EEN GEVERNISTE TRAP

VERLUCHTINGSROOSTER:

voor Huurder: rooster is los, kapot of weg. Rooster mag niet bedekt of dicht geplakt worden.

Regelmatig openen en sluiten. Niet dicht verven

Voor Verhuurder: vervangen van oud of versleten rooster

10) GARAGEPOORT

Voor de huurder: sleutel bij houden, slot smeren, blutsen in de garagepoort

Smeren van de geleider om de 6 maanden en het slot

Voor de Verhuurder: poort is doorgeroest of de vloerlat ligt los of is verroest

INRICHTING VAN DE WONING

1) VLOEREN en PLINTEN

Voor Huurder: schrammen, vlekken of gaten in de vloer. Voegen van de linoleum zijn los gekomen; één of enkele plinten hangen los door slecht onderhoud of beschadiging

Voor de Verhuurder: Vloer is omhoog gekomen of daardoor zijn er scheuren ontstaan. Meer dan 10 plinten hangen los door zetting of opstijgend vocht

2) VERWARMING:

Voor huurder: onderhoud naar wettelijke normen (2 jaar bij gas, jaarlijks bij stookolie) (soms vaste contracten via de verhuurder), beschermen tegen vorst; kraan radiator is los, ontluichten van radiator

Voor Verhuurder: lek (water, gas)aan ketel, werkt niet naar behoren, gasgeur, radiator komt los van de muur, verouderde kranen

3) THERMOSTAAT

Voor huurder: thermostaat hangt los, batterij is plat

Voor verhuurder: vervangen van oude en versleten thermostaat

3) TOILET:

Voor huurder: pot of onderdeel er van staat los, verstopping door bijvoorbeeld papier, vet of wc-blokjes, lek aan de waterleiding achter de teller waar je bij kan, water van de WC blijft door lopen doordat de vlotter stuk is.

Voor de verhuurder: lek achter de teller onder de grond of in de muur, geurhinder, verouderde pot, verstopping door breuk in leiding onder de grond, rubber aan d afvoer is verstorven

4) RIOLERING:

voor huurder: verstopping door voorwerp, olie of vet, barst in afvoerbuis

Voor verhuurder: verstopping onder de grond door breuk of te smalle buis, geurhinder door kapot deksel, verzakkingen van de grond

5) WARMWATERTOESTELLEN

Voor huurder: schade aan boiler of onderdelen door vorst of door andere fout van de huurder

Voor Verhuurder: lek aan boiler, water wordt niet warm, lek in gasleiding of koppeling, gasgeur in woning

6) SANITAIR

a) LAVABO, Bad, Douche, gootsteen

Voor huurder: lavabo, bad, douche staan los of zijn weg, stop van het bad is weg, spiegel, douchekop, rekjes zijn stuk of weg, verstopping, waterschade doordat de silicone afdichting niet meer goed is

Voor Verhuurder: verouderde toestellen en meubels, elektriciteit op de leidingen, lekken aan waterleiding, afvoerbuys of sifon waar je niet bij kan

B) Kranen:

Voor huurder: kraan staat los of is weg, verkalking van de kranen, sherkraantjes zitten vast

Voor Verhuurder: verouderde kranen en verkalkte leidingen

OPGELET: VERBODEN NOOIT HET LOODJE AAN DE WATERTELLER

C) WATERLEIDING

Voor huurder: lekkage waar je bij kan en isolatie van de buizen

Voor Verhuurder: lek waar je niet onmiddellijk bij kan

METSELWERK

1) DORPELS, TABLETTEN en VENSTERBANKEN

Voor Huurder: schade door stoten of overbelasting, vuil, mos of rongen door slecht onderhoud

Voor Verhuurder: losse of gebroken dorpel (niet door fout van huurder)

OPGELET: SCHUUR de dorpels regelmatig, geen bijtende producten gebruiken, DORPELS en TABLETTEN NIET SCHILDEREN

2) BEPLEISTERING

Voor huurder: schade aan bepleistering door stoten en putten, boorgaten, schimmel op muren door condensvocht

Voor Verhuurder: pleisterwerk van plafond valt naar beneden, vochtschade door opstijgend vocht, vochtinsijpeling door barsten of scheuren

OPGELET: U MAG HET PLAFOND NIET BEKLEDEN OF VERLAGEN

3) KELDER

Voor Huurder: geen gaten maken

Voor Verhuurder: wateroverlast in kelder

4) MUURTEGELS

Voor huurder: barsten of loskomende tegels , vlekken op de tegels, waterschade door ontbrekende tegels. TEGELS NIET SCHILDEREN of ER GATEN IN BOREN

Voor Verhuurder: muurtegels komen los door zetting van het gebouw

5) GEVELS

Voor huurder: geen gaten boren of kappen, geen bloembakken op hangen vast aan gevel, niet zelf schilderen

Voor Verhuurder: volledige onderhoud van de gevel

6) BALKON en TRALIEWERK

Voor huurder: onderdelen zijn los of weg door fout van huurder

Voor Verhuurder: stukken beton, tegels zijn los gekomen, traliewerk is versleten of verouderd

ELEKTRICITEIT

1) SCHAKELAARS en STOPCONTACT

Voor huurder: schakelaar of stopcontact is los, kapot of weg en/of werkt niet door defect aan bereikbare leiding

Voor Verhuurder: Schakelaar of stopcontact is verouderd of versleten, en/of werkt niet door defect aan onbereikbare leiding.

OPGELET: SCHILDER NOOIT Schakelaars of stopcontacten. Eveneens verboden om bijkomende stopcontacten te plaatsen of om schakelaars en stopcontacten te verwijderen.

2) Lichtpunten en lamphouders

Voor huurder: lampen vervangen, lamphouder zit lof of is stuk

OPGELT: WACHTDRADEN nooit afknippen. Als er bij aanvang huur lampenhouders zijn moeten deze terug geplaatst bij einde huurceel

3) ZEKERINGKAST

Voor huurder: Elektrische leiding is beschadigd of zekering is stuk. Deurtje van de zekeringkast is los, kapot of weg.

Voor Verhuurder: Hoofdschakelaar of verliesstroomschakelaar van zekeringkast is stuk. Er zit verlies op de elektrische leidingen

OPGELET: bij vervangen van zekering steeds dezelfde ampère er terug in zetten. Indien er een schema zit in de zekeringkast, zeker niet verwijderen.

4) DEURBEL/PARLEFOON/VIDEOFOON

Voor huurder: alles voor huurder als dit stuk is of weg

5) TOESTELLEN IN DE KEUKEN

Voor huurder: lampje van toestel is stuk, knoppen of leidingen zijn los , stuk of weg,

Voor Verhuurder: toestel moet vervangen worden door ouderdom of slijtage

OPGELET: verboden om een toestel aan te sluiten op een verdeeldoos. Moet rechtstreeks in een stopcontact zitten en vervang de filter in de dampkap om de 6 maanden.

6) ELEKTRISCHE REGENWATERPOMP

Voor huurder: geen water uit pomp omdat de put leeg is, filter van de regenwaterpomp reinigen

Voor Verhuurder: de " automatische Veiligheid," , de " terugslagklep" is stuk.

7) TELLERS en METERS

Voor huurder: lood van de verzegeling is weg. Verwittig de netbeheerder

Voor verhuurder: lek in gasleiding of waterleiding of de teller, hoofdkraan of hoofdschakelaar is stuk. Verwittigen van de netbeheerder verplicht

8) VENTILATIESYSTEEM:

Huurder: onderhoud en vervangen filters volgens onderhoudsboekje

Verhuurder: dito.

best in huurovereenkomst voorzien wie het doet.

DAKWERKEN

1) DAK

Voor Huurder: zichtbare isolatie is weg of stuk

Voor Verhuurder: dakpannen zijn los of stuk, isolatie is beschadigd door waterinfiltratie of het regent binnen

OPGELET: U mag niet op uw dak lopen, ook niet op het plat dak

2) SCHOORSTEEN

Voor huurder: attest van reiniging voor leggen , jaarlijks als U de schoorsteen gebruikt. (schoorstenen waar toestellen op gas zijn aangesloten moeten om de 5 jaar worden gereinigd)

Voor Verhuurder: schoorsteen trekt niet meer en er is een attest van de huurder. Voegwerk van schoorsteen is los, schoorsteen staat scheef of er zijn stenen stuk.

OPGELET: alle schoorstenen dienen gereinigd te worden (attest vragen) bij het eindigen van de huurovereenkomst, ook als U ze niet gebruikt.

3) DAKGOOT en AFVOERPIJP

Voor huurder: schade door fout van huurder. Dakgoot loop over door verstopping voor zover ze bereikbaar is met een ladder

Voor Verhuurder: dakgoot lekt, gat in regenpijp, dakgoot loopt over door verkeerde helling, goot is niet bereikbaar met een ladder, bekleding dakgoot is los of is er af gevallen, probleem met dakgoot van gebouw waar meerdere huurders in zitten

RONDON DE WONING:

1) VENTILATIE en ROOSTERS

Voor huurder: rooster is los of weg

Voor Verhuurder: rooster is verouderd of versleten, verroest

2) BRIEVENBUS

Voor Huurder: Brievenbus staat scheef, klepje of deur is los, sleutel is weg

Verhuurder: vervangen van brievenbus bij veroudering of slijtage

3) OPRIT, PADEN, TERRAS

Voor huurder: vlekken veroorzaakt door huurder

Voor Verhuurder: Tegels liggen los of scheef door bouwkundige fout, helling ligt verkeerd, voegwerk komt los

4) TUINHUIS EN CARPORT

Voor Huurder: Klink zit los of stuk door verkeerd gebruik

Voor Verhuurder; dakplaten zitten los of zijn verouderd.

5) PUTTEN

Voor huurder: Verstopping door voorwerp, olie of vet. Water is vuil door deze verstopping

Voor Verhuurder: verstopping door breuk in de grond, of te kleine buis.

OPGELET: gooi geen detergerende producten (zeep, desinfecterende middelen) of voorwerpen (luiers, maandverband, tampons, vochtige doekjes of condooms) door het toilet

6) TUIN

Huurder: verwijder het onkruid, snoei de hagen en planten.

Geen constructies oprichten zonder toestemming

Geen afval (ook geen kadavers) begraven in de tuin

7) (DRAAD)AFSLUITINGEN EN TUINPOORTJE

Voor Huurder: afsluitdraad of betonnen platen : staat scheef, is los of kapot

Voor Verhuurder: vervangen van

OPGELET: hang geen voorwerpen aan de draad (bijvoorbeeld rieten matten) en verwijder nooit een afsluiting

VOORSTEL ONDERHOUDSLIJST

ELKE WEEK:

- vloeren reinigen, spiegels reinigen, badkamer reinigen, toiletten reinigen

OM DE 2 WEKEN

- trap reinigen, gras maaien

ELKE MAAND:

- ramen poetsen, radiatorkranen open en dicht draaien, koelkast reinigen en vriesvakje ontdooien

OM DE 6 MAANDEN

- scharnieren smeren, opritten onderhouden, assen van de geleiders van garagepoort smeren, vervang filter van de dampkap, reinig dakgoten (liefst in december en april)

ELK JAAR:

- ontluicht de radiator, nakijken van boiler, dorpels reinigen, afvoergaatjes raam vrij maken, reinig plafond , ontkalk kranen en kraankoppen met azijn, draai kleine afsluitkraantjes aan lavabo's en toiletten openen dicht, beerput leeg trekken, brievenbus smeren en afkuisen.



WAT MAG U ZEKER NIET DOEN ALS HUURDER:toestemming kan gevraagd aan verhuurder:

DAK, GEVEL, MUREN

- gaten maken in keldermuren, gaten kappen of boren in gevels en gevel niet zelf schilderen
- U mag niet op uw dak lopen

RAMEN, DEUREN en TRAPPEN

- ramen (aluminium, PVC) nooit schilderen
- geen gaten boren in ramen en deuren
- geverniste trap schilderen
- vensterbanken en dorpels schilderen
- in de vensterbanken, ramen, dorpels nooit schroeven , boren en zagen

INRICHTING VAN E WONING:

- U mag het plafond en de muren niet bekleden met behang in glasweefsel of platen in piepschuim
- U mag geen verlaagd plafond aan brengen of laten plaatsen
- U mag de gordijnen niet ophangen met nagels of duimspijkers
- geen natte kleren ophangen aan radiatoren

ELEKTRICITEIT:

- schakelaars of stopcontacten schilderen
- wachtdraden afknippen

SANITAIR:

- geen maandverbanden, tampons, vochtige doekjes, condooms, etensresten in toilet gooien
- loodjes aan teller verbreken

RONDON WONING:

- geen afval in tuin begraven
- geen constructies oprichten
- afsluitingen nooit verwijderen