

Bijlage Algemene Bepalingen: Besluit kleine herstellingen 8 april 2003

De huurder is verplicht tot het verrichten van kleine herstellingen. De definitie van 'kleine herstellingen' wordt in onderstaande lijst gedefinieerd. Onderstaande lijst, overgenomen uit de bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen, van 8 april 2003, zoals bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, is een lijst van verplichtingen voor de huurder, tot het verrichten van kleine herstellingen.

- a.** het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
- b.** de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c.** het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
– trapleuningen, deurknoppen en drempels;
– elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- d.** het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
– kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
– deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
– vloer- en plafondroosters;
– sleutels van binnen- en buitensloten;
– garnituur voor douche- en toiletruimte;
– garnituur voor de w.c.;
– elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e.** het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
– scharnieren van deuren, luiken en ramen;
– sloten;
– kranen;
- f.** het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- g.** het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- h.** het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- i.** het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
– het ontluichten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
– het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
– het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- j.** het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- k.** het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
– onderdelen van de brievenbus;
– onderdelen van de buitenlamp;
– onderdelen van de carport;
– onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l.** het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
– bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
– het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
– het regelmatig maaien van het gras,
– het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
– het vervangen van gebroken tegels;
– het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
– het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
– het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
– indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m.** het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n.** het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o.** het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p.** het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- q.** het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- r.** het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s.** het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t.** het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u.** het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v.** het legen van zink- en beerputten en septictanks.

Bijlage Algemene Bepalingen: Besluit kleine herstellingen 8 april 2003

Onderhoud aan:	Rekening huurder	Rekening verhuurder
a. Schilderwerk.	Het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnen houtwerk en zonodig behangen van binnenmuren.	Buitenschilderwerk.
b. Voorbereidende werkzaamheden voor het schilderwerk.	Plamuren, opvullen van gaatjes, butsen, het dichten van geringe krimpscheuren.	
c. Kleine werkzaamheden.	Het vastzetten en vastschroeven van o.a. loszittende onderdelen b.v. trapleuningen, deurknoppen, drempels, elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen vloer- en plafondroosters, sleutels van binnen- en buitensloten.	
d. Onderdelen en bestanddelen woonruimte	Vervanging en vernieuwing van o.a. kraanleertjes en onderdelen van kranen, deurknoppen, sloten, hang- en sluitwerk, vloer- en plafondroosters, sleutels van binnen- en buitensloten, garnituur voor douche- en toiletruimte, garnituur w.c., elektrische schakelaars en wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken.	
e. Scharnieren, sloten, kranen etc.	Gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid, oliën, smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen.	Grote reparaties, vervanging.
f. Bevriezing	Voorzieningen ter voorkoming (van reparatie aan) bevriezing van kranen.	
g. Verlichting	Vervanging van lampen in gemeenschappelijke ruimten en aan de buitenzijde van de woonruimte.	Reparaties en vervanging van armaturen.
h. Ruiten en ingebouwde spiegels	Vervanging van beschadigde en kapotte ruiten en spiegels indien de kosten gering zijn.	
i. Technische installaties binnen de woning.	O.a. het ontluchten en bijvullen van cv-installatie, het opnieuw opstarten van de cv-installatie na uitval, het vervangen van filters en schoonhouden van roosters, voor zover de kosten gering zijn en er daarvoor geen specialistische kennis vereist is.	Reparaties, controle, vervanging.
j. Tochtwering	Het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen voorzover de kosten gering zijn.	
k. Onderdelen gelegen buiten de woning.	O.a. vervanging en vernieuwing van onderdelen van brievenbus, buitenlamp, carport, vlaggenstokhouder voorzover de kosten gering zijn.	Vervanging bij slijtage.
l. Tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen.	Bij eerste bewoning aanleg tuin of erf. Daarna egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde. Regelmatig maaien van het gras. Regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van de opritten, toegangspaden, en terrassen. Het vervangen van gebroken tegels. Regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen. Het vervangen van beplanting die is doodgegaan. Het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten afscheidingen. Het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen. Regelmatig verven of beitsen van erfafscheidingen.	Bij eerste bewoning aanleg opritten en toegangspaden en aanbrengen eenvoudige erfafscheiding. Grote reparaties, vervanging.
m. Schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen.	Schoonmaken, vegen en ontstoppen indien bereikbaar door huurder.	Grote reparaties, vervanging.
n. Riool	Schoonhouden en ontstoppen van het binnenriool tot het aansluitpunt vanuit het woongedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel het hoofdriool voorzover de riolering door huurder bereikbaar.	
o. Vuilstortkoker. Vuilniscontainerruimte	Schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker. Schoonhouden van de vuilniscontainerruimte. In beide gevallen voorzover voor de huurder bereikbaar.	Reparaties. Reparaties.
p. Woonruimte gedeelte en gemeenschappelijke ruimte.	Schoonhouden.	
q. Ruiten, kozijnen, deurposten, geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen.	Wassen en schoonhouden van binnen en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen. Voor zover voor de huurder bereikbaar.	
r. Ongedierte.	Het bestrijden van vlooiën, mieren, wespen, luizen e.d. Voor zover kosten gering zijn.	Het bestrijden van kakkerlakken, faraomieren, boktorren en houtwormen (t.g.v. overmacht).
s. Goten en regenafvoeren.	Regelmatig schoonhouden. Voor zover voor huurder bereikbaar	Vervanging en reparaties.
t. Zwerfvuil.	Regelmatig verwijderen.	
u. Graffiti.	Verwijderen voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten zijn verbonden en voor zover voor huurder bereikbaar.	
v. Zink- en beerputten en septictanks.	Legen.	Vervanging en reparaties.

Paraaf huurder:

Paraaf verhuurder: