Demarcatielijst

Om duidelijkheid te geven over wie verantwoordelijk is voor onderhoud en reparaties in het pand, is deze demarcatielijst opgesteld. Hierin staat per onderdeel of dit door de huurder of door de beheerder wordt uitgevoerd. Zo weten we allemaal waar we aan toe zijn en voorkomen we misverstanden.

Mocht je toch twijfelen over verantwoordelijkheden van werkzaamheden, mail dan naar onderhoud@urbanresort.nl.

Onderwerp	*Verhuurder*	*Huurder*	*Service-kosten*
ALGEMEEN			
Hang- en sluitwerk en scharnieren van ramen en deuren			
In gemeenschappelijke ruimtes, buitendeuren, toegangspoorten, hekken e.d.			
Reinigen, onderhoud, herstel, smeren en vernieuwing			X
Vernieuwing t.g.v. einde levensduur	X		
Herstel en vernieuwing t.g.v. verlies sleutels		X	
Herstel en vernieuwing t.g.v. inbraak(poging)	X		
Plaatsing, onderhoud, herstel en vernieuwing tocht werende voorzieningen			X
Plaatsing, onderhoud, herstel en vernieuwing inbraak werende voorzieningen (incl. elektrische of handmatige rolluiken)			X
In/voor eigen ruimte			
Reinigen, onderhoud, herstel, smeren		X	
Herstel en vernieuwing t.g.v. verlies sleutels of gebrekkig onderhoud		X	
Herstel en vernieuwing t.g.v. inbraak(poging)	X		
Plaatsing, onderhoud, herstel en vernieuwing tocht werende voorzieningen		X	
Plaatsing, onderhoud, herstel en vernieuwing inbraak werende voorzieningen (incl. elektrische of handmatige rolluiken)		X	
Ramen, dakkoepels, lichtstraten			
Glasbreuk n.a.v. inbraak (huurder dient aangifte te doen)			X
Vernieuwing dakkoepels en lichtstraten t.g.v. einde levensduur	X		
In eigen ruimte			
Glasbreuk (inclusief vandalisme)		X	
Schoonmaak, onderhoud en herstel ramen, dakkoepels en lichtstraten		X[1]	
In gemeenschappelijke ruimtes			
Glasbreuk (inclusief vandalisme)			X
Schoonmaak, onderhoud en herstel ramen, dakkoepels en lichtstraten			X
Schoonmaak			
Gemeenschappelijke ruimtes en buitenruimte		X[4]	X[4]
Eigen ruimte		X	
BRANDVEILIGHEID			
Blusmiddelen (brandslaghaspels, incl. blusleidingen en brandblussers			
Reinigen, schoonhouden, jaarlijkse keuringen, onderhoud, herstel en vernieuwing van blusmiddelen in eigen ruimte		X	
Reiniging, schoonhouden, jaarlijkse keuringen, onderhoud, herstel en vernieuwing van blusmiddelen in gemeenschappelijke ruimtes			X
Brandmeldinstallatie (BMI) en ontruimingsinstallatie (AOI)			
Onderhoud, schoonmaak, herstel, keuringen van BMI/AOI en daartoe behorende elementen			X
Onderhoud, schoonmaak, herstel, wijzigingen en overige kosten van BMI/AOI en elementen t.g.v. oneigenlijk gebruik/veelvoudig vals alarm		X	
Periodiek testen, jaarlijkse keuringen, certificering, verbonden administratieve verslaglegging, alarmopvolging en kosten alarmcentrale			X
Opstellen en bijwerken ontruimingsplan, ontruimingsplattegronden, evaluatie ontruimingsoefeningen, opleiden BHV-organisatie			X
Wijzigingen t.g.v. gebruik door huurder		X	
Vernieuwing BMI/AOI en daartoe behorende elementen	X		
Nood- en vluchtverlichting			
Onderhoud, herstel en controles nood- en vluchtverlichting			X
Vernieuwing armaturen of batterijen bij einde levensduur			X

Onderwerp	*Verhuurder*	*Huurder*	*Service-kosten*
Rookmelders (niet verbonden aan BMI/AOI)			
In eigen ruimte			
Schoonmaak, onderhoud, herstel, keuringen		X	
Vervangen batterijen en accu's		X	
Vernieuwing bij einde levensduur		X	
In gemeenschappelijke ruimtes			
Schoonmaak, onderhoud, herstel, keuringen			X
Vervangen batterijen en accu's			X
Vernieuwing bij einde levensduur			X
Overige voorzieningen brandveiligheid (bv. rookluiken, deurdrangers, brandscheidingen, droge blusleiding)			
Onderhoud, schoonmaak, keuringen, herstel en vernieuwing			X
Aanpassingen t.g.v. gebruik huurder		X	
Aanpassingen t.g.v. gewijzigde regelgeving	X		
Vernieuwing overige zaken t.g.v. einde levensduur	X		
Vrij en begaanbaar houden vluchtwegen/verwijderen spullen		X[3]	X[3]
ELEKTRISCHE INSTALLATIES			
Aanpassingen t.g.v. gewijzigde regelgeving	X		
Wandcontactdozen, schakelaars, zekeringen, elektrameters, verlichting (lampen, starters en armaturen)			
In/voor eigen ruimte			
Schoonmaak, onderhoud, herstel, keuringen en vernieuwing		X	
Aanpassingen t.g.v. gebruik huurder		X	
Vervangen van stoppen		X	
Vervanging van zekeringen			X
In gemeenschappelijke ruimtes			
Schoonmaak		X[4]	X[4]
Onderhoud, herstel, keuringen en vernieuwing			X
Vervangen van stoppen			X
Vervangen zekeringen en hoofdzekeringen			X
Overige onderdelen laagspanningsinstallatie (hoofdverdeelkast, groepenkasten, hoofdmeter, leidingen, bedrading)			
Schoonmaak, onderhoud en herstel			X
Benodigde aanpassingen t.g.v. gebruik		X	
Vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik (bijv. overbelasting, kortsluiting)		X[3]	X[3]
Vernieuwing t.g.v. einde levensduur	X		
Lift, voorzieningen mindervaliden			
Onderhoud, herstel en keuringen			X
Vernieuwging t.g.v. einde levensduur	X[5]		
Intercomsysteem, bellenbord en elektrische deuropeners			
Onderhoud en herstel van onderdelen van gemeenschappelijke systemen in gemeenschappelijke ruimtes en buiten			X
Schoonmaak van onderdelen van gemeenschappelijke systemen in gemeenschappelijke ruimtes en buiten		X[4]	X[4]
Schoonmaak, onderhoud, herstel en vernieuwing onderdelen van gemeenschappelijke systemen in eigen ruimte (transformator, bel e.d.)		X	
Vernieuwing van onderdelen van gemeenschappelijke systemen in gemeenschappelijke ruimtes en buiten	X[5]		
Onderhoud, herstel, schoonmaak en vernieuwing individuele systemen		X	
Airco-units en warmtepompen			
Onderhoud, herstel, schoonmaak en keuringen		X	X
Vernieuwing t.g.v. einde levensduur	X[5,6]		
Alarminstallaties, toegangcontrolesystemen			
Onderhoud, schoonmaak, herstel en keuringen		X[2]	X[2]
Vernieuwing t.g.v. einde levensduur		X[2,6]	X[2,6]
Elektrische roldeuren (incl. motoren en aansturingspaneel)			
Schoonmaak, smeren, onderhoud, herstel en keuringen			X
Vernieuwing t.g.v. einde levensduur	X		
Herstel en vernieuwing t.g.v. inbraak(poging)	X		

Onderwerp	*Verhuurder*	*Huurder*	*Service-kosten*
Bliksembeveiligingsinstallatie			
Onderhoud, schoonmaak, herstel, keuringen			X
Vernieuwing t.g.v. einde levensduur	X		
Luchtbehandeling, afzuiging, mechanische ventilatie			
Onderhoud, herstel, schoonmaak en afstellen ventielen, ventilatiekanalen en motor van mechanische ventilatie in eigen ruimte		X	
Onderhoud, herstel en schoonmaak ventilatieroosters in ramen, deuren en gevels eigen ruimte t.b.v. individuele afzuiging/ventilatie		X	
Onderhoud, herstel en schoonmaak ventilatierooster, boldraad, ventielen en ventilatiekanalen en motor in gemeenschappelijke ruimtes en buiten			X
Vernieuwing individuele afzuiging/ventilatie t.g.v. einde levensduur		X[6]	
Schoonmaken en vervangen filters			X
Vernieuwing onderdelen gemeenschappelijke mechanische ventilatiesysteem en ventilatieroosters t.g.v. einde levensduur	X		
Aanpassingen t.g.v. (gewijzigd) gebruik		X	
Buitenverlichting en terreinverlichting			
Reinigen en lampen vervangen, onderhoud en herstel			X
Vernieuwing t.g.v. einde levensduur	X		
VERWARMINGSINSTALLATIES			
(Stadsverwarmingsinstellingen, CV ketel, (elektrische) radiatoren, leidingen, tussenafsluiters, pompen, regeltechniek, (gas) kachels, gasleidingen, hoofd- en tussenmeters			
Onderhoud, herstel, reinigen, keuringen, uitlezen, vullen			X
Ontluchten ketel			X
Opstarten verwarmingsinstallatie na uitval			X
Aanpassingen t.g.v. gewijzigde regelgeving	X		
Aanpassingen t.g.v. gewijzigd gebruik huurder		X	
Vegen schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen		X[2]	X[2]
Vernieuwing t.g.v. einde levensduur	X		
Ontluchten radiatoren		X	X
Radiatormeters of andere individuele bemetering			
Onderhoud, herstel, aanpassingen, reinigen, keuringen			X
Wijzigingen tenaamstelling, uitlezen en verwerken gegevens		X	X
Vernieuwing in eigen ruimte t.g.v. beschadiging		X	
Vernieuwing in gemeenschappelijke ruimtes t.g.v. beschadiging			X
Vernieuwing t.g.v. einde levensduur			X
WATERINSTALLATIE, SANITAIR EN RIOLERING			
Alle waterinstallaties, warmwatervoorzieningen (zoals boilers, geisers, zonneboilers), sanitair (incl. toiletten, stortbakken, wastafels en toebehoren), kranen, douches, water(tussen)meters, waterleidingen, afvoeren, rioleringen, koppelingen, (vet)putten, pompen.			
In eigen ruimte			
Schoonmaak (incl. ontkalken), legen, onderhoud, herstel, keuringen en opname		X	
Vervangen kraanleertje, vastzetten kranen, knoppen, koppelingen e.d.		X	
Schoonmaak en vastzetten sifon		X	
Wastafelstop en ketting vervangen		X	
Herstel, schoonmaak en vernieuwing t.g.v. bevroren leidingen		X	
Afvoeren/riolering ontstoppen (binnen twee meter vanaf afvoer)		X	
Maatregelen ter voorkomen en bestrijding legionella (incl. aanpassing, keuringen, spoelingen, beheersplan e.d.)		X	
Vernieuwing van (vet)putten, pompen e.d.		X	
Vernieuwing closetzitting, deksel, trekkoord		X	
Vernieuwing geisers en boilers t.g.v. einde levensduur		X[6]	
Vernieuwing water(tussen)meter t.g.v. einde levensduur		X[6]	
Vernieuwing overige onderdelen t.g.v. einde levensduur	X[5]	X[6]	

URBAN RESORT

Onderwerp	*Verhuurder*	*Huurder*	*Service-kosten*
In gemeenschappelijke ruimtes			
Schoonmaak (incl. ontkalken)		X[4]	X[4]
Onderhoud, herstel, keuringen en opname			X
Vervangen kraanleertje, vastzetten kranen, knoppen, koppelingen e.d.			X
Schoonmaak sifons en afvoeren/riolering ontstoppen			X
Herstel, schoonmaak en vernieuwing t.g.v. bevroren leidingen			X
Onderhoud, schoonmaak, herstel en keuringen hydrofoorinstallatie			X
Onderhoud, schoonmaak, legen, herstel en keuringen (vet)putten, (vuilwater)pompen, bezinkbakken, meetputten e.d.			X
Maatregelen ter voorkomen en bestrijding legionella (incl. aanpassing, keuringen, spoelingen, beheersplan e.d.)			X
Onderhoud, schoonmaak, herstel en keuringen geisers en boilers			X
Vernieuwing geisers en boilers t.g.v. einde levensduur	X		
Onderhoud, herstel en vernieuwing closetzitting en deksel			X
Onderhoud en herstel stortbakken			X
Vernieuwing overige onderdelen t.g.v. einde levensduur	X		
Hydrofoorinstallatie			
Schoonmaak, onderhoud, herstel en keuringen			X
Vervangen t.g.v. einde levensduur	X		
GEBOUW BUITENKANT			
Balkons, balustrades, gallerijen			
Reinigen, schoonhouden, onderhoud		X[2]	X[2]
Herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik		X[3]	X[3]
Herstel en vernieuwing overig	X		
Brievenbus, vaste asbakken			
Schoonmaken, onderhoud, herstel en vernieuwing			X
Buitendeuren, kozijnen, schuifdeuren, dakkapellen			
Schoonhouden, onderhoud en herstel t.g.v. normaal gebruik			X
Herstel en vernieuwing t.g.v. inbraak(poging)	X		
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik		X[3]	X[3]
Vernieuwing t.g.v. einde levensduur	X		
Dakbedekking, goten en hemelwaterafvoeren, dakdoorvoeren, dakranden			
Periodiek reinigen, onderhoud en herstel en ontstoppen			X
Herstel t.g.v. oneigenlijk gebruik en vandalisme		X[3]	X[3]
Herstel t.g.v. andere oorzaken	X		
Vernieuwing t.g.v. einde levensduur	X		
Vernieuwing t.g.v. stormschade	X		
Funderingen, dakconstructie, hoofddraagconstructie			
Onderhoud, herstel en vernieuwing	X		
Gevels, metselwerk, voegwerk			
Regulier(e) schoonmaak en onderhoud			X
Schoonmaak, herstel en vernieuwing t.g.v. vandalisme (graffiti)			X
Herstel en vernieuwing overige redenen	X		
Naambordjes, gevelreclame, reclameverlichting			
Eerste naambordje bij huurovereenkomst	X		
Ten behoeve van huurder: reinigen, onderhoud, herstel en vernieuwing		X	
Ten behoeve van pand: reinigen, onderhoud, herstel en vernieuwing			X
Schilderwerk buiten			
Reinigen			X
Onderhoud, herstel en vernieuwing	X		
Herstel en vernieuwing t.g.v. inbraak(poging)	X		
Herstel en vernieuwing t.g.v. vandalisme (graffiti)			X
Zonwering buiten (gebouwgebonden)			
Reinigen, onderhoud en herstel		X	X
Herstel en vernieuwing t.g.v. vandalisme		X	X
Vernieuwing t.g.v. einde levensduur	X[5]		

Onderwerp	*Verhuurder*	*Huurder*	*Service-kosten*
GEBOUW BINNENKANT			
Binnendeuren, kozijnen (deuren en ramen) en drempels			
In gemeenschappelijke ruimtes			
Schoonmaak, onderhoud, herstel, schilderwerk			X
Vernieuwing t.g.v. einde levensduur	X		
In/naar eigen ruimte			
Schoonmaak, onderhoud, herstel, schilderwerk		X	
Herstel en vernieuwing t.g.v. inbraak(poging)	X		
Vernieuwing t.g.v. einde levensduur	X		
Datakabels, switches, access points, routers e.d.			
In eigen ruimte			
Schoonmaak, onderhoud, herstel en vernieuwing		X	
In gemeenschappelijke ruimtes			
Schoonmaak, onderhoud, herstel en vernieuwing		X[7]	X[7]
Bewegwijzeging, inventaris, postvakken e.d. in gemeenschappelijke ruimtes			
Reinigen, onderhoud, keuringen, herstel en vernieuwing			X
Inpandige hemelwaterafvoer			
Periodiek reinigen, onderhoud en herstel en ontstoppen			X
Schoonmaak en herstel en overige kostenvervolgschade lekkages			X
Vernieuwing t.g.v. einde levensduur	X		
Keukens en pantry's			
In gemeenschappelijke ruimtes			
Schoonmaak		X[4]	X[4]
Onderhoud en herstel			X
Vernieuwing t.g.v. einde levensduur	X[5]		
Onderhoud, herstel en vernieuwing keukenapparatuur			X
In eigen ruimte			
Schoonmaak, onderhoud en herstel		X	
Vernieuwing t.g.v. einde levensduur		X[6]	
Onderhoud, herstel en vernieuwing keukenapparatuur		X	
Kitvoegen			
Schoonmaak, onderhoud, herstel, vernieuwing in eigen ruimte		X	
Onderhoud, herstel vernieuwing in gemeenschappelijke ruimtes			X
Schoonmaak in gemeenschappelijke ruimtes		X[4]	X[4]
Ongediertebestrijding			
Bestrijden ongedierte en schimmelplekken in gemeenschappelijke ruimtes en buitenterrein			X
Bestrijden ongedierte en schimmelplekken eigen ruimte		X	
Wespennesten verwijderen op bereikbare hoogte		X	
Wespennesten verwijderen op niet bereikbare hoogte			X
Plafonds			
In eigen ruimte			
Schoonmaak, onderhoud, herstel, schilderwerk		X	
Vernieuwing vaste plafonds t.g.v. einde levensduur	X		
Vernieuwing systeemplafonds		X	
In gemeenschappelijke ruimtes			
Schoonmaak		X[4]	X[4]
Onderhoud en herstel, schilderwerk			X
Vernieuwing vaste plafonds t.g.v. einde levensduur	X		
Vernieuwing systeemplafonds			X

Onderwerp	*Verhuurder*	*Huurder*	*Service-kosten*
Tegelwerk			
In eigen ruimte			
Schoonhouden, onderhoud en herstel		X	
Herstel en vernieuwing t.g.v. boorgaten of beschadigingen t.g.v. gebruik		X	
Vernieuwing t.g.v. einde levensduur tegels, lijm of voegwerk	X[5]		
In gemeenschappelijke ruimtes			
Schoonmaak		X[4]	X[4]
Onderhoud en herstel			X
Vernieuwing t.g.v. einde levensduur tegels, lijm of voegwerk	X[5]		
Timmerwerk			
In eigen ruimte			
Schoonhouden, onderhoud, herstel, schilderwerk		X	
Herstel en vernieuwing t.g.v. wijzigingen huurder/gebruik		X	
Vernieuwing t.g.v. einde levensduur	X[5]		
In gemeenschappelijke ruimtes			
Schoonmaak		X[4]	X[4]
Onderhoud en herstel, schilderwerk			X
Herstel en vernieuwing t.g.v. wijzigingen huurder/gebruik		X	
Vernieuwing t.g.v. einde levensduur	X[5]		
Toiletaccessoires, handdoek- en zeepautomaten, toiletrolhouders			
Schoonmaak		X[4]	X[4]
Onderhoud, herstel en vernieuwing			X
Vaste wanden			
In eigen ruimte			
Schoonmaak, onderhoud, herstel		X	
Vernieuwing wanden t.g.v. einde levensduur	X[5]		
Schoonmaak, onderhoud, herstel en vernieuwing wandafwerking (incl. lambrisering, behang, schilderwerk, alsmede opvullen gaatjes, butsen en scheuren in stucwerk), ook in geval van waterschade of vochtdoorslag		X	
Herstel van gaten in stucwerk vanaf ca 10 bij 10 centimeter	X[5]		
In gemeenschappelijke ruimtes			
Schoonmaak		X[4]	X[4]
Onderhoud en herstel			X
Vernieuwing t.g.v. einde levensduur	X[5]		
Onderhoud, herstel en vernieuwing wandafwerking (incl. lambrisering, behang, schilderwerk alsmede opvullen gaatjes, butsen en scheuren in stucwerk), ook in geval van waterschade of vochtdoorslag			X
Herstel van gaten in stucwerk vanaf ca 10 bij 10 centimeter	X		
Vensterbanken (binnen)			
In eigen ruimte			
Schoonmaak, onderhoud, herstel		X	
Vernieuwing t.g.v. beschadiging door huurder		X	
Vernieuwing of afdekken t.g.v. einde levensduur	X[5]		
In gemeenschappelijke ruimtes			
Schoonmaak		X[4]	X[4]
Onderhoud en herstel			X
Vernieuwing t.g.v. beschadiging		X[3]	X[3]
Vernieuwing t.g.v. einde levensduur	X		

Onderwerp	*Verhuurder*	*Huurder*	*Service-kosten*
Vloeren, trappen, balustrades			
In eigen ruimte			
Schoonmaak, onderhoud, herstel, schilderwerk		X	
Vernieuwing vloer- en trapafwerking (incl. plinten, vloerbedekking, marmoleum, laminaat, linoleum, PVC, gietvloeren e.d., m.u.v, tegelwerk)		X	
Vernieuwing constructieve vloer, vaste trap, trapleuning, balustrade bij constructieve vloer t.g.v. einde levensduur	X[5]		
Vernieuwing losse trap of niet-constructieve vloer (bijv. van een entresol)		X	
Uitvlakken van vloer t.b.v. vloerafwerking		X	
In gemeenschappelijke ruimtes			
Schoonmaak		X[4]	X[4]
Onderhoud, herstel, schilderwerk			X
Vernieuwing vloer- en trapafwerking (incl. plinten, vloerbedekking, marmoleum, laminaat, linoleum, PVC, gietvloeren e.d., m.u.v. tegelwerk)			X
Vernieuwing constructieve vloeren, vaste trap, trapleuning, balustrade bij constructieve vloer t.g.v. einde levensduur	X[5]		
Zonwering binnen, luxaflex, (rol)gordijnen, gordijnrails, lamellen e.d.			
Schoonmaak, onderhoud, herstel en vernieuwing in eigen ruimte		X	
In gemeenschappelijke ruimtes			
Schoonmaak		X[4]	X[4]
Onderhoud, herstel en vernieuwing			X[5]
BUITENTERREIN			
Erfafscheidingen, bestrating, straatmeubilair, fietsenstallingen, toegangspoorten			
Schoonmaak, onderhoud, herstel, schilderwerk, beitsen			X
Verwijderen onkruid en mos		X[4]	X[4]
Vernieuwing t.g.v. einde levensduur	X[5]		
Tuinonderhoud, bomen, beplantingen, bloembakken, perken, borders			
Schoonmaak, onderhoud, herstel, vervangen, inspecties, maaien, snoeien		X[4]	X[4]
Verwijderen onkruid		X[4]	X[4]
Vervangen gebroken tegels			X

1. In overleg met huurders kan verhuurder een glazenwasser inhuren waarbij de kosten over de huurders worden verdeeld. Schoonmaak dakkoepels en lichtstraten in overleg wanneer deze slecht bereikbaar zijn.
2. Afhankelijk van de vraag of het een gemeenschappelijke zaak betreft, of een zaak die gebruikt wordt door slechts één enkele huurder.
3. Wanneer veroorzaker bekend is, zullen kosten bij hem/haar in rekening worden gebracht.
4. Afhankelijk van de vraag of schoonmaak door verhuurder namens de gezamenlijke huurders wordt geregeld of niet. Dit verschilt van pand tot pand.
5. Verhuurder kan besluiten zaak of dienst te laten vervallen.
6. Tenzij schriftelijk anders is vastgelegd.
7. Afhankelijk van de vraag of internet een onderdeel is van de servicekosten of als abonnement wordt aangeboden.