



BINNENHUISREGLEMENT

Bepaling vooraf

De openbare vastgoedmaatschappij "LOJEGA", te 1083 Ganshoren, geeft haar woningen in huur in overeenstemming met de wettelijke bepalingen. Het binnenhuisreglement maakt deel uit van de huurovereenkomst. De huurder zal dus huidig reglement stipt moeten naleven.

Daarom zal dit reglement uitgelegd en overhandigd worden aan de huurder bij de ondertekening van het contract.

Aan de personen die reeds huurder zijn van LOJEGA bij het in voege treden van dit reglement, zal een circulaire overgemaakt worden om hen op de hoogte te brengen van dit nieuwe reglement. Een exemplaar zal hen overhandigd worden bij hen thuis tegen ondertekening voor ontvangst.

Dit reglement zal in voege treden bij ontvangst ervan.

ARTIKEL 1 : Huur en huurlasten

De woningen worden per maand verhuurd. Het huurgeld zal vooraf worden betaald tegen de 10de van elke maand, door storting of overschrijving op rekening BE 75 0910 1805 3951 van de maatschappij met als enige vermelding de gestructureerde mededeling die vermeld staat op de huurberekening die aan de huurder gegeven wordt.

Bij niet tijdige betaling van de huur en/of bij overtreding van huidig reglement, zal de maatschappij of ten minste een eerste, tweede aanmaning sturen en/of ingebrekestelling sturen waarna het dossier zal worden overgemaakt aan de leden van de Beheerraad die zullen beslissen over een vervolging op het Vredegerecht, of zal de maatschappij het recht hebben om de huurovereenkomst te ontbinden door het versturen van een aangetekende zending.

De kosten van water-, gas- en elektriciteitsverbruik, huurkosten en kosten van de telleropname zijn ten laste van de huurder. De provisie van de lasten is begrepen in het huurbedrag. Deze provisie kan op elk moment veranderd worden door de maatschappij indien het bedrag van de lasten hoger komt te liggen dan dit bedrag.

Volgens de noodzakelijkheden en omstandigheden waarvan zij alleen rechter is, mag de maatschappij, mits voorafgaande kennisgeving van 1 maand en na akkoord van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, de huur en de gemeenschappelijke lasten herzien.



ARTIKEL 2 : Einde huurovereenkomst

De huurovereenkomst mag door de huurder niet als een blijvend privilege worden aanzien. Zij kan door beide partijen worden opgezegd, zonder vergoeding, mits daarvan een per post aangetekende brief wordt verzonden, drie maanden vóór het verstrijken van de termijn voor de huurder en zes maanden voor de verhuurder.

Voorts kan de huurovereenkomst nog worden opgezegd door de verhuurmaatschappij, indien het aantal slaapkamers van een woning het aantal gemachtigde bewoners tot het betrekken van de woning overtreft, wegens vermindering volgend uit blijvende omstandigheden. In dat geval zal de maatschappij, echter zonder enige waarborg van harentwege, pogen aan de huurder een andere, aan de nieuwe gezinssamenstelling aangepaste woning, te verschaffen, conform aan de regels van mutatie voorgeschreven door het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die de verhuring regelt van de woningen die door Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij beheerd worden of door de openbare vastgoedmaatschappijen van 26 september 1996 en ordonnantie van 17 juli 2003 van de Brusselse Huisvestingscode.

ARTIKEL 3 : Huurwaarborg

De huurder is verplicht een brandverzekering af te sluiten "Top global" voor het gebouw, zijn meubels en zijn burgerlijke aansprakelijkheid conform artikel 22 van de huurovereenkomst, bij een algemeen bekend en kredietwaardige verzekeringsmaatschappij.

De maatschappij behoudt zich te allen tijde het recht voor, en dit is onder andere het geval bij afgifte van de documenten voor de jaarlijkse huurberekening, het bewijs van de verzekering alsook het bewijs van de jaarlijkse betaling van de premie op te vragen.

Het is de huurders ten eerste aangeraden om ook een familiale verzekering te nemen, om de aangerichte schade van de familieleden te dekken. De ouders zijn inderdaad verantwoordelijk voor de daden van hun kinderen indien zij schade aan het goed van de maatschappij aanrichten, alsook aan de woning of aan de aanpalende woningen of aan de omgeving of de gemeenschappelijke delen (graffiti, aantekeningen, glasbreuk,...). Het kan ook nuttig zijn om een antidielstalverzekering af te sluiten voor uw persoonlijke goederen.



ARTIKEL 4 : Verzekering

De huurder is verplicht een brandverzekering af te sluiten "Top global" voor het gebouw, zijn meubels en zijn burgerlijke aansprakelijkheid conform artikel 22 van de huurovereenkomst, bij een algemeen bekend en kredietwaardige verzekeringsmaatschappij.

De maatschappij behoudt zich te allen tijde het recht voor, en dit is onder andere het geval bij afgifte van de documenten voor de jaarlijkse huurberekening, het bewijs van de verzekering alsook het bewijs van de jaarlijkse betaling van de premie op te vragen.

Het is de huurders ten zeerste aangeraden om ook een familiale verzekering te nemen, om de aangerichte schade van de familieleden te dekken. De ouders zijn inderdaad verantwoordelijk voor de daden van hun kinderen indien zij schade aan het goed van de maatschappij aanrichten, alsook aan de woning of aan de aanpalende woningen of aan de omgeving of de gemeenschappelijke delen (graffiti, aantekeningen, glasbreuk,...). Het kan ook nuttig zijn om een antidiestafverzekering af te sluiten voor uw persoonlijke goederen.

ARTIKEL 5 : Onderdak verschaffen aan derde personen

De woning zal uitsluitend en permanent (behalve periode van hospitalisatie of verlof) betrokken worden door de huurder en de personen die deel uitmaken van zijn gezinssamenstelling. Het is ten stelligste aangeraden om de maatschappij bij lange afwezigheid te verwittigen en aan onze sociale dienst de gegevens van een contactpersoon mee te delen.

De woning mag enkel betrokken worden door de personen die rechtstreeks deel uitmaken van het gezin van de huurder: het is deze laatste verboden zijn huurrecht af te staan of de gehuurde woning geheel of gedeeltelijk te onderverhuren. Het is hem eveneens uitdrukkelijk verboden aan personen onderdak te verschaffen die vreemd zijn aan zijn gezin.

De huurder ondertekenaar van huidig reglement erkent dat bij ondertekening geen enkele aanvraag tot een gezinshereniging lopende is die niet medegedeeld is aan de maatschappij en dat zijn gezin enkel bestaat uit volgende personen, buiten zichzelf :

NAAM - VOORNAAM	NATIONAAL NUMEER

De huurder moet de maatschappij binnen de maand op de hoogte brengen van iedere wijziging van de burgerlijke staat, van zijn gezinssamenstelling alsook van geboortes en overlijdens.



Bij overlijden van de huurder zullen/zal de personen/persoon die onder hetzelfde dak wonen/woont, die de huurovereenkomst niet ondertekend hebben/heeft, die er gedomicilieerd zijn/is en wiens naam opgenomen zijn/is op de huurdersfiche van het appartement, een aanvraag kunnen indienen om een sociale woning te bekomen conform aan zijn gezinssamenstelling. Dit echter zonder enige waarborg van de maatschappij tot toewijzing van een woning, rekening houdend met artikel 3 en met de Huisvestingscode betreffende de sociale sector. De verplichtingen van huidig reglement gelden tegenover de huurder en diens erfgenamen of rechtverkrijgenden te welke titel ook, deze zijn onlosmakelijk verbonden.

ARTIKEL 6 : Bezoek en toegang tot de woning

De maatschappij behoudt zich het recht voor de gebouwen en woningen te allen tijde te laten bezoeken door haar afgevaardigden. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zal dezelfde bezoeken mogen laten afleggen door haar afgevaardigden.

Op eenvoudige aanvraag van de afgevaardigde van de maatschappij zal de huurder toegang moeten verlenen tot zijn woning om alle herstellingen, nazichten van de elektrische installaties, sanitair of andere te laten gebeuren. Indien er daarna een eventuele "hygiënische" opvolging moet gebeuren zal hij ook daarvoor toegang moeten verlenen.

Bij braak of ongeval waaruit voor het gebouw beschadiging zou kunnen ontstaan, is het de afgevaardigde van de maatschappij, vergezeld van de huisbewaarder en een vertegenwoordiger van de politie of eventueel een derde, geoorloofd zich toegang te verschaffen tot een woning welke als gevolg van de afwezigheid van de huurder of om eender welke andere reden gesloten is. De nodige maatregelen zullen worden getroffen om zich toegang te verschaffen tot de woning en om er tevens over te waken dat de roerende goederen van de afwezige huurder niet aan misbruik worden blootgesteld.

De huurders zullen, zonder enige vergoeding, de normale lasten moeten dragen welke mochten voortvloeien uit een reparatie in hun woning.

ARTIKEL 7 : Bestemming van de woning

Het is de huurder ten strengste verboden om de verhuurde woning voor andere doeleinden te gebruiken dan voor een woonst. De huurder mag er dus in geen geval een hoofdzetel van een maatschappij of vereniging vestigen.

De huurder mag geen enkel beroep uitoefenen die overlast zou berokkenen aan zijn burens of die schade zou berokkenen aan de lokalen. De huurder mag er bovendien geen enkel product of materiaal maken, verkopen of bewaren.



ARTIKEL 8 : Gedrag van de huurder

De huurder moet zich waardig gedragen zoals het leven in een gemeenschap het voorschrijft. Elke huurder die zich schuldig maakt aan wanordelijkheden of aan een immorele of onwaardige daad zal de huuropzeg kunnen krijgen. In het bijzonder in appartementsgebouwen, is het de huurders ten strengste verboden om zich te vertonen in onzedige of onvolledige, niet met de openbare zedelijkheid strokende kledij.

ARTIKEL 9 : Beheer van de woning als goede huisvader

De huurder moet de hem ter beschikking gestelde lokalen beheren als een goede huisvader, dat wil zeggen alsof het zijn eigen woning is. Hij zal erover waken dat geen genotsmisbruik begaan wordt door de zijnen of door de personen die hij bij hem thuis ontvangt. De huurder is verantwoordelijk voor de gedragingen van de leden van zijn gezin, bezoekers, vrienden, enz...

De huurder zal aan zijn gezinsleden uitleg geven over huidig reglement en waken over de navolging ervan.

In de regel zijn alle kosten die door de huurders, rechthebbenden, bezoekers of andere door hen binnen het gebouw gebrachte personen zouden worden veroorzaakt aan de gemeenschappelijke of persoonlijke installaties, ten laste van de betrokken huurder. Deze zal nooit zelf de vereiste reparaties mogen uitvoeren zonder daartoe geschreven machtiging te hebben gekregen van de afgevaardigde van de maatschappij.

In geval niet juist kan worden nagegaan wie verantwoordelijk is voor de schade, zullen de kosten van de herstelling in gelijke delen worden verdeeld onder al de huurders die de schade zouden kunnen veroorzaakt hebben.

De verschillende delen van de woning, mits inbegrip van het terras en de installaties die hem voorbehouden zijn, zullen goed onderhouden worden (afstoffen, borstelen, schoonmaken,...). De huurder zal de woning bij vertrek in goede staat teruggeven.

Indien bij bezoek van een afgevaardigde van de maatschappij vastgesteld wordt dat de woning niet goed onderhouden wordt, zal de maatschappij het recht hebben om een "hygiënische opvolging" op te starten, die zal verzekerd worden door de sociale en technische dienst. Elk gebrek aan samenwerking kan gevolgen hebben, waaronder mogelijk de huuropzeg.

ARTIKEL 10 : Onderhoud van de woning

De huurder moet alle delen van de woning onderhouden en zal de kosten moeten dragen bij slecht onderhoud. Hij zal onder andere zorg dragen voor:



- Sanitaire apparaten :
 - kalksporen verwijderen
 - ontkalken van de kraanschuimer
 - schoonmaken van de wasbakzeef
 - schoonmaken van de apparaten, silicone dichtingen
 - nazicht, onderhoud en vervanging van de dichtingen (vb. tussen waterbak en wc, wc en grond,...)
- Kasten, werkbladen
 - normaal onderhoud : vlekken en krabben vermijden die zouden kunnen aangebracht worden bij gebruik van allerlei keukengerei (bescherming plaatsen)
 - regelmatige verluchting
 - nazicht scharnieren
 - regelmatige schoonmaak van meubels
- Bodemroosters, sterfputten, regenwaterafvoeren :

De huurder moet erop toezien dat het water goed wegloopt. Hij zal dus :

 - regelmatig schoonmaken
 - afval wegnemen
- Balkons - terrassen :
 - regelmatig de grond schoonmaken
 - toezicht houden op de veiligheidselementen (trapleuning, balustrade). De huurder zal onmiddellijk de maatschappij contacteren in geval van een probleem
 - wegnemen van vogelnesten
- Afvoeren en buizen
 - meerdere keren per jaar aan de afsluitkranen en de kranen draaien om de kalkresten te verwijderen
 - de buizen en kranen die vorstgevoelig zijn goed beschermen en eventueel afsluiten
 - voor een goede waterafloop zorgen in de afvoerbuizen, sifons en goten

In ieder geval is de huurder verantwoordelijk voor de corrosie die hij zou aangericht hebben en voor de schade die zou voortkomen uit obstructie van de buizen.

In geval van obstructie van de buizen, moet de huurder al het nodige doen om ze te ontstoppen. Als laatste redmiddel, kan hij beroep doen op de Villa's van Ganshoren die op haar beurt een ontstoppingsfirma zal contacteren. In functie van de aard van verstopping zal de interventie aan de huurder verrekend worden.

Ingeval niet juist kan nagegaan worden wie verantwoordelijk is voor de verstopping, zullen de kosten van de herstellingen in gelijke delen worden verdeeld onder al de huurders die de verstopping zouden kunnen veroorzakt hebben.



o Betelgeling :

- regelmatig schoonmaken, indien de voegen loskomen : de eigenaar verwittigen
- muurtegels : de huurder vermijdt om de tegels te doorboren om toebehoren op te hangen, (het boren van gaten gebeurt in de voegen).

o Kelders, zolders, opbergruimtes :

Bij het verlaten van de woonst moet de huurder kelders, zolders en opbergruimtes leegmaken en schoonmaken. Indien de maatschappij zelf deze werken moet uitvoeren zullen de kosten hiervan aangerekend worden aan de huurder.

o Dakgoten en afvoeren :

Indien de dakgoten normaal te bereiken zijn, met name door een ladder, moet de huurder deze regelmatig schoonmaken om het regenwater goed te kunnen laten aflopen, dit vooral voor de huizen.

o Sleutels et badges :

De huurder krijgt een aantal sleutels en badges bij het binnenkomen in de woning conform aan de ingaande plaatsbeschrijving. Wanneer de huurder de woning opzegt en dus verlaat, moet hij alle sleutels en badges teruggeven. Bij het ontbreken van sleutels of badges worden deze in rekening gebracht.

Indien de huurder meer sleutels of badges koopt dan deze die hem gegeven werden, zal hij ze ook moeten teruggeven bij de uitgaande plaatsbeschrijving. De gegeven waarborg voor de badges zal teruggegeven worden bij de eindafrekening.

o Spoelbak et WC :

- de huurder moet de bereikbare delen van de wc onderhouden en schoonmaken
- hij moet ervoor zorgen dat de closetpot niet bevroest en zal de eventuele lekken moeten herstellen
- voor de spoelbakken moet de huurder de gewone onderhoudshandelingen doen, die o.a. omvatten: het vervangen van het afloopmechanisme en dichting, kalk en ijzeroxidatie verwijderen.

o Ontsmetting :

Het kan gebeuren dat de woning besmet is door o.a. parasieten, door kakkerlakken, luizen of andere insecten, door mijtachtigen, knaagdieren,... De huurder zal de kosten van de ontsmetting dragen, daar hij zich moet aanpassen aan de hygiënevoorschriften. De kosten worden doorgerekend in zijn huurlasten.

o Vensters :

- de huurder moet de ruiten schoonmaken, zowel binnen- als buitenkant
- de afvoergaten van condensatie moeten vrij blijven



o Vocht :

Vochtigheid wordt veroorzaakt door zowel gebruik van de badkamer en keuken, als door de lucht die wij uitademen. Het te weinig verluchten samen met niet voldoende verwarmen kunnen zwarte puntjes doen ontstaan die daarna zwarte vlekken worden die leiden tot schimmels. De condensatie komt vooral voor op koude delen zoals : metalen chassis, buitenmuren en in keukens, badkamers en slaapkamers.

De condensatie wordt over het algemeen veroorzaakt door de huurder die ervoor verantwoordelijk zal gesteld worden, alhoewel deze laatste zich geen rekenschap geeft van zijn verantwoordelijkheid daarvoor. Het is dus ten zeerste aangeraden :

- dagelijks te verluchten
- alle delen van de woning genoeg te verwarmen

o Electrische installaties :

De huurder wordt ertoe gehouden :

- defecte gloeilampen te vervangen
- geen draden af te knippen
- de loshangende stopcontacten en schakelaars vast te maken
- de uitrustingen af te dekken bij schilderwerken.

o Tuin :

- private tuinen van de woningen moeten aangenaam ingericht en goed onderhouden worden
- de grasperken – zowel vooraan als achteraan – moeten regelmatig gemaaid worden (gemiddeld om de 2 weken)
- de hagen moeten minstens 2 keer per jaar gesnoeid worden
- de huurder moet het gazon, de bomen, struiken, wegen, ... onderhouden
- de huurder moet ook regelmatig de tuinplanten snoeien

o Muren – plafonds :

Normaal Onderhoud :

- vuile muren schoonmaken en regelmatig ontvetten met aangepaste producten
- plafonds afstoffen en schoonmaken

Bij vertrek van de huurder:

- vijzen, nagels en pluggen uit de muren halen
- dichtmaken en herschilderen van de dichtgemaakte plaatsen in dezelfde kleur als de muur (zonder sporen)
- vuile muren afwassen
- plafonds afstoffen en vooral de plafonds van keuken en badkamer schoonmaken



- Deuren en klapdeur :
 - de huurder moet toezien op de goede werking van de deuren en smeedwerk, door o.a. regelmatig oliën van de scharnieren, stiftscharnier, sloten en hen beschermen tegen roest
 - de huurder is verantwoordelijk voor schade aan deuren en houtwerk
 - de huurder mag geen stickers, foto's,... op de deuren kleven.

- Radiators :

De huurder moet :

- Afstoffen
- radiator en kranen afwassen met licht sopje
- regelmatig aan de kranen draaien en de beugels vastschroeven indien nodig

- Vloerbekleding:

- de vloerbekleding moet regelmatig onderhouden worden door de huurder, met aangepaste producten
- de huurder is verantwoordelijk voor alle buitensporige sporen nagelaten door meubels
- hij zal ook verantwoordelijk geacht worden voor brandsporen en krassen, enz... die hij veroorzaakt heeft

- Rolluiken

De huurder moet deze regelmatig schoonmaken.

ARTIKEL 11 : Huurschade

Tijdens het huren en bij de uitgaande plaatsbeschrijving, draagt de huurder onder meer de kosten voor :

- het vervangen van de gebroken ruiten in hun woningen
- verloren of vervormde sleutels en badges
- schade aan schilderwerken, aan plamuren
- schade aan de deuren, vensters, dakramen. De huurders moeten de schade herstellen zowel binnen als buiten die het gevolg is van een diefstal of van vandalisme aan de private delen van de woning en aan de inkomdeur.
- schade aan het smeedwerk
- schade aan de gas-, elektriciteits- en waterinstallatieschade aan de huishoudelijke apparaten zoals waterverwarmers, badverwarmers, boilers en muurverwarmingsketels
- schade aan de liften
- ontstopping van de apparaten, buizen, toiletten, wasbakken, spoel tafels en andere waarvoor een externe ontstoppingsfirma moet komen
- ...en alle hem toe te schrijven schade



Indien de huurder zijn verplichtingen i.v.m. het onderhoud van zijn woning niet nakomt zoals beschreven in huidig reglement, kan de verhuurder de nodige onderhoudswerken laten uitvoeren op koste van de huurder. De huurder zal verantwoordelijk gesteld worden voor de ongevallen die zouden veroorzaakt worden door slecht gebruik of slecht onderhoud van het genoemde materiaal.

De huurder heeft 1 maand vanaf verzending van de factuur voor het vereffenen van het bedrag, die door de maatschappij gevorderd wordt i.v.m. herstellingen ten laste van de huurder. Vrijwillige beschadigingen zullen aanleiding geven tot gerechtelijke vervolgingen.

De maatschappij draagt alleen de kosten van onderhoud voor dak-, gevel- en omvangrijke herstellingen.

De huurder zal de ongemakken moeten verdragen die kunnen voortkomen uit grote en noodzakelijke herstellingen en verbeteringswerken, tijdens de huurperiode, zelfs al zouden de werken langer dan veertig dagen duren.

Indien deze grote herstellingen het noodzakelijke woongedeelte voor de huurder en zijn familie onleefbaar maken, zal deze de huur kunnen opzeggen.

Indien deze grote herstellingen veroorzaakt zijn door toevalligheden (brand, waterschade,...) zal de maatschappij de keuze hebben tussen het herstellen van de woongedeelten of het opzeggen van de huur om over te gaan tot herstelling. De huurder zal in geen enkel geval een vergoeding of vermindering van de huur kunnen eisen.

ARTIKEL 12 : Verandering van de woning

De huurder gaat de verbintenis aan geen enkele verandering aan het door hem in huur genomen goed uit te voeren zonder uitdrukkelijke en geschreven toelating van de maatschappij. Iedere toegelaten verandering of verbetering blijft bij het vertrek van de huurder uitsluitend eigendom van de maatschappij zonder vergoeding. In geval bij inbreuk kan de maatschappij eisen om alles in oorspronkelijke staat te herstellen, en dit op kosten van de overtreder.

Daarenboven is het de huurder verboden :

- Om reclames, opschriften of parabolische antennes te plaatsen, op één van de gevels, op de daken van de huizen of appartementsgebouwen of op de balkons en dit zelfs verstopt door rietschermen, doeken of dergelijke. Overigens is er een gemeentelijk politiereglement van toepassing.
- Om krammen en nagels in deuren en binnen-en buitenhoutwerk te slaan, plinten of enig ander houtwerk te verwijderen. Eventuele herstellkosten zullen door de huurder worden betaald.



- Om veranderingen aan te brengen of gaten te boren in de **brandwerende deur(en)**, door er nagels in te slaan, een kijkgaatje of een veiligheidsslot te plaatsen. De deur(en) moet(en) in haar/hun oorspronkelijke staat blijven. De vervangkosten moeten door de huurder gedragen worden.
- **De branddetectors** af te vijzen, te verplaatsen of te openen. De huurder moet hen zichtbaar laten en ze moeten ook op elk moment toegankelijk kunnen zijn. Hij mag ze in geen enkel geval onbruikbaar maken of de batterij eruit nemen (over het algemeen zal een bieptoon te horen zijn als de batterij leeg is). Hij mag ze niet schilderen of niet in contact brengen met producten die er de goede werking van zouden kunnen schaden. Bij gebrek aan de branddetector zal een nieuwe geplaatst worden door de verhuurder.
- Hout te hakken in de woonruimten of in de bijgebouwen. In geval van inbreuk en beschadiging van de vloerbekleding of vloer, zal de huurder de schade betalen.
- Op de terrassen, binnenkoeren en bijgebouwen van de woningen hokken, kooien, schuurtjes of andere te bouwen.
- Rietschermen, doeken of andere te plaatsen om de terrassen te verstoppen, deze terrassen moeten van buitenaf zichtbaar zijn. Op de terrassen mogen ook geen fietsen, ladders, caddie's, meubels,... geplaatst worden.
- Om de burens te hinderen met rook, geuren of allerlei dampen, of stof en projectielen van allerlei aard. Er kan dus echt geen sprake zijn van een elektrische, houtskool of met gas voorziene barbecue op een terras, platform, dak of op een openbare ruimte.
- **Wasgoed te hangen** aan of buiten aan de ramen, terrassen en langs de gevels, tapijten of deurmatten aan de ramen uit te schudden, op de terrassen voorwerpen te plaatsen die van op de straat zichtbaar zijn.
- Om vuil of afval in de wc, gootstenen, spoelbakken, tuinen, grasperken of op voetpaden te werpen.
- Om niet verpakt afval in de ter beschikking gestelde vuilbakken te gooien
- Om **allerhande voorwerpen** achter te laten op de gemeenschappelijke delen of rond de gebouwen, of naast de vuilnisbakken
- Om de eventuele kelder, die bij het appartement behoort, in te richten als woonruimte.

ARTIKEL 13 : Dampkap, wasmachine en droogkast

Het is ten strengste verboden aan de huurder :

- Om de dampkap aan de verluchtungsleiding van de keuken aan te sluiten. De dampkap zal bij vertrek van de huurder moeten weggenomen worden door de huurder zelf. Indien deze laatste dit niet doet, zal het gebeuren door de maatschappij op kosten van de huurder.



- Om een wasmachine in de badkamer te installeren. Naargelang het bewoonde gebouw, zal de wasmachine moeten geplaatst worden in het berghok en/of de daartoe voorziene plaats door de maatschappij. Op deze plaats zal dan ook een speciaal stopcontact voorzien zijn alsook een watertoevoer en afvoer. Indien de installatie niet voorzien is zal de huurder een schriftelijke aanvraag moeten indienen voor de plaatsing van een wasmachine. Indien de maatschappij vaststelt dat de huurder de wasmachine niet heeft geplaatst op de voorziene plek en/of een nieuwe aansluiting heeft geplaatst zonder toestemming, zal de maatschappij zich het recht voorbehouden deze plaatsen in hun oorspronkelijke staat terug te zetten op kosten van de huurder indien deze laatste het niet zelf heeft voorzien.
- Om een droogkast in de badkamer te plaatsen en deze aan te sluiten op de verluchtungsleiding voorbehouden voor de verluchting van de badkamers.

ARTIKEL 14 : Muren en vloeren – schilderen, behangen en plaatsen van vast tapijt

Indien de huurder de net door de maatschappij geverfde plaatsen van de woning wenst te schilderen, zal hij dit moeten doen in neutrale kleuren (bv. wit, crème,...). De kleur van de deuren, raamwerk en andere door de maatschappij geschilderde delen van de woning zal moeten behouden worden indien de huurder deze wenst op te frissen. Tijdens deze schilderwerken zal de huurder de plafonds, de vloer, de plinten, de deurlijsten en deuren beschermen en ze afwassen in geval van verfvlekken. Echter, indien de huurder zijn woning reeds heeft geschilderd in niet aangepaste kleuren op het moment van het in voege treden van huidig reglement, zal deze laatste de plaatsen op het moment van het verlaten van de woning moeten herschilderen in neutrale kleuren. Zo niet zullen de kosten van het herschilderen ten laste vallen van de huurder.

In de appartementsgebouwen is het voor de huurder verboden schilderwerken uit te voeren of te laten uitvoeren aan de buitenzijde van de woning.

Het is de huurder eveneens verboden de muren van de woning te behangen en er vast tapijt, vinyl, linoleum, tasso, vezelpapier en andere te kleven. Echter, indien de huurder reeds heeft behangen of tapijt, plinten of andere heeft gekleefd op het moment van het in voege treden van huidig reglement, zal deze laatste ervoor zorgen dat het behang en het vast tapijt en andere zijn verwijderd voor het verlaten van de woning tenzij dat dit opgenomen werd in de ingaande plaatsbeschrijving. Bij niet naleving hiervan zullen de herstellingen moeten uitgevoerd worden door de huurder of zullen de kosten ervan ten laste zijn van de huurder.



ARTIKEL 15 : Gordijnen en overgordijnen

Om ongelijke vensterbekledingen te vermijden moeten deze op kosten van de huurder bekleed worden met witte en effen gewoven gordijnen (zoals Zwitserse voile). De gordijnen, voiles en overgordijnen geplaatst door de huurder moeten zoveel als nodig gewassen worden door en op kosten van de huurder teneinde hen in een nette staat te behouden. De witte kleur moet behouden worden.

Bij vertrek van de huurder moet deze de gordijnen en overgordijnen afnemen. Zo niet zal dit gebeuren door de maatschappij, op kosten van de huurder.

ARTIKEL 16 : Verwarming en warm water

De verwarming van de gehuurde plaatsen wordt rechtstreeks verzekerd door de maatschappij. Het is dus ten strengste verboden apparaten te gebruiken op basis van gasflessen, petroleum, benzine, etc... en deze producten te bewaren.

De huurders zullen voorafgaand verwittigd worden van elke wijziging. De maatschappij zal niet verantwoordelijk kunnen worden gesteld bij toevallige slechte werking of panne van de verwarmingsinstallaties. In deze gevallen zal zij al het nodige doen voor herstelling.

Het is de huurder ten strengste verboden om elke poging tot herstelling uit te voeren aan de verwarmingsinstallaties, waterverwarmers en andere installaties in het appartement. De maatschappij moet onmiddellijk verwittigd worden van elke panne of slechte werking en deze zal al het nodige doen voor herstel. Elke slechte handeling die de buitengebruikstelling van de apparaten veroorzaakt zal hersteld worden ten laste van de huurder.

Voor de woonsten niet uitgerust met een gecentraliseerde warm water bedeling, moet de huurder het elektrisch apparaat (boiler) aanschaffen en het laten plaatsen of door de technische dienst van de verhuurder of door een officieel erkend installateur.

ARTIKEL 17 : Gemeenschappelijke delen

De ingangen, trappen, overlopen, liften, garages en andere gemeenschappelijke ruimtes toegankelijk voor de huurders zullen onderhouden worden door de maatschappij. De klachten hieromtrent zullen schriftelijk gericht worden ter attentie van de directie.

Wat de netheid en het goede onderhoud van de gebouwen en haar gemeenschappelijke delen betreft zullen de huurders zich schikken naar de richtlijnen die hen zullen gegeven worden door de maatschappij. De huurders die deze gemeenschappelijke delen verontreinigen door bv. het transporteren van materialen of door een andere manier, zullen onmiddellijk de betreffende plaats moeten schoonmaken. Zo niet zullen de



schoonmaak en de administratieve kosten hiervan aangerekend worden aan de huurder die verantwoordelijk is voor de verontreiniging.

Het is verboden in deze gemeenschappelijke ruimtes rond te hangen, geluidsoverlast te veroorzaken, kinderen te laten spelen, voorwerpen te deponeren, te eten en er zijn vuilnis achter te laten. Het is de huurder verboden om voor het gebouw of in de gemeenschappelijke ruimten volgende voorwerpen achter te laten : kinderkoetsen, fietsen, steps of andere voertuigen met brandstof (mobylette, booster, enz...). Naargelang het gebouw is hiervoor een apart lokaal voorzien. De huurder zal er dan zijn kinderkoetsen, fietsen, steps of andere voertuigen kunnen plaatsen onder zijn volledige verantwoordelijkheid. De Villa's van Ganshoren dragen hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid, de maatschappij ziet af van elke verantwoordelijkheid in geval van diefstal of vandalisme.

In deze gemeenschappelijke ruimtes is het verboden te roken of om wettelijk geoorloofde of niet geoorloofde substanties te gebruiken.

Het is verboden om op de dakterrassen rond te hangen.

ARTIKEL 18 : Huisbewaarder

De huisbewaarder is aangesteld door de maatschappij. Alle nodige instructies worden hem door de afgevaardigden van de maatschappij verstrekt. Geen enkel bevel mag hem rechtstreeks door de huurders worden gegeven.

De huisbewaarder is er om mede te waken over het naleven van dit reglement en de in gebreke blijvende huurders te wijzen op hun tekortkomingen. Hij zal daarenboven deze tekortkomingen melden aan de afgevaardigde van de maatschappij die, naargelang de situatie, een schriftelijke verwittiging zal richten aan de huurder met eventueel administratieve kosten voor het beheer van het dossier.

Hij staat eveneens in voor de verlichting van de gemeenschappelijke ruimten.

ARTIKEL 19 : Liften

Verhuizen moet gebeuren langs de buitenzijde van het gebouw en via een buitenlift. Elke verhuis van meubels of andere grote voorwerpen langs de traphallen of via de binnenliften is ten strengste verboden. Indien dit toch gebeurt zullen de kosten van de herstelling van eventuele schade in de traphall en van de herstelling van de lift gefactureerd worden aan de verantwoordelijke huurder.

De maatschappij zal aan de huurder en/of toekomstige huurder een kopie kunnen vragen van de factuur van de lift die werd gehuurd bij de verhuis.

Kinderen onder 14 jaar mogen de liften enkel gebruiken wanneer zij zijn vergezeld van een volwassene, uiteraard onder verantwoordelijkheid van de ouders.



De gebruikers van de liften moeten zich gedragen naar de aangebrachte richtlijnen en aanwijzingen van de liftfabrikant, aangaande het maximum aantal toegelaten personen in de lift. De Villa's van Ganshoren ziet af van elke verantwoordelijkheid wat betreft ongevallen met gebruikers van de liften indien zij de aanwijzingen niet hebben nageleefd.

ARTIKEL 20 : Geluidsoverlast

De huurder zal er voor zorgen geen lawaaioverlast te veroorzaken, noch 's nachts, noch overdag. Hiervoor zal het gebruik van de in de woning voorhanden zijnde tv en radiotoestellen en ander muziekinstrumenten op zo een manier gebeuren dat de andere huurders niet worden gestoord. Ze zullen het algemeen politiereglement raadplegen om de richtlijnen omtrent de uren te kennen. Principieel zullen deze toestellen slechts tussen 7 en 22 uur mogen gebruikt worden. Buiten deze uren zal men ze gedempt laten spelen.

ARTIKEL 21 : Huisdieren

Het is de huurder ten strengste verboden in zijn woning of elke andere ruimte van de maatschappij huisdieren te houden, behoudens uitdrukkelijke toelating van de maatschappij.

Het is verboden zijn huisdier zijn behoefte te laten doen op het terras. De huurder moet ervoor zorgen dat hij tijdig zijn huisdier aan een korte leiband uitlaat, en dat hij de uitwerpselen opraapt die het dier achterlaat op de publieke plaatsen. Hij zal er ook voor zorgen dat de gemeenschappelijke delen die door de huisbewaarder worden schoongemaakt, proper blijven. Zo niet zal hij de sporen achtergelaten door zijn huisdier opkuisen.

Het is noodzakelijk dat de huurder het gemeentelijk reglement aangaande gevaarlijke honden (american staff, pitbull, rottweiler,...) naleeft. Het is verplicht de honden behorende tot deze categorie aan de leiband te houden en te voorzien van een muilband.

ARTIKEL 22 : Duiven

Het is verboden eten voor de duiven achter te laten op de terrassen, op de publieke weg, privéwegen, pleinen of andere delen van het gebouw.

Diegene die deze richtlijnen niet naleeft zal hierover aangeschreven worden en zal administratieve kosten aangerekend krijgen voor het beheer van het dossier. Bij herhaling zal een laatste verwittiging verstuurd worden aan de huurder en zal de maatschappij de gemeente op de hoogte brengen van deze situatie die een administratieve boete zal uitschrijven aan de huurder.



ARTIKEL 23 : Overlijden

Bij overlijden van de huurder en indien er zich geen erfgenamen melden bij de maatschappij verhuurder binnen de 30 dagen na overlijden, zal de maatschappij van rechtswege gemachtigd zijn, na het opmaken van een inventaris onder toezicht van een deurwaarder, de goederen van de huurder in een gesloten lokaal onder te brengen met het oog op de herverhuur van de woning.

De huurder verbindt er zich van heden toe, voor zichzelf en voor zijn rechthebbenden, de inventaris niet te betwisten.

ARTIKEL 24 : Eindbepalingen

Alle toegevingen aangaande de voorwaarden vermeld in huidig reglement, welke ook zijn frequentie en duur moge zijn, zullen in geen geval aanzien kunnen worden als wijziging of verwijdering van deze voorwaarden.

De huurder verbindt zich ertoe zich te schikken naar elke wijziging en alle nieuwe voorschriften die later zouden toegevoegd worden aan huidig reglement.

Voor alles wat niet werd opgenomen in huidig reglement, zal enkel en alleen de maatschappij zich het recht kunnen voorbehouden om er een oplossing voor te vinden..

Voor de Beheerraad,

Leticia BERESI,
Algemeen Directrice

Hervé DOYEN,
Voorzitter