

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE / BIJKOMENDE AANBEVELINGEN LASTENS DE HUURDER IN VERBAND MET ONDERHOUD VAN DE WONING

De bepalingen van deze tekst die strijdig zouden zijn met de beschikkingen van het huurcontract en de plaatsbeschrijving worden voor niet geschreven gehouden.

1. Waterleiding

De waterleidingen worden gedurende de wintermaanden afdoende beschermd tegen lage temperaturen:

- isoleren van de leidingen en kranen in de kelder of garage (kranten, karton, isolatie, volledig rond de buizen en kranen te wikkelen);
- aflaten van die delen van de installatie die deze periode niet in gebruik zijn (desnoods elke avond volledig aflaten van de hele installatie);
- beschermen van bepaalde onderdelen (boiler, wc-spoelbak);
- regelmatig gebruiken van alle kranen;
- strooien van wat zout in de sifon van niet gebruikte toestellen;
- beschermen van de leidingen in de woning door:
 - verwarmen van alle kamers;
 - het verwarmen van eventueel aangevroren buizen, zacht laten stromen van het water in buizen die dreigen te bevriezen;
 - isoleren van delen tegen buitenmuren.

2. Kelder, garage en zolder en veranda

Kelder, garage, zolder en veranda zijn niet geschikt voor het opbergen van vochtgevoelige materialen.

Tijdens de zomermaanden wordt de kelder zoveel mogelijk verlucht (openen van de ramen). Tijdens de wintermaanden worden de ramen en keldergaten gesloten en bijkomend volledig afgedicht met isolatie of doeken bij extreem lage temperaturen. Er mag geen nat hout opgestapeld worden.

3. Riolering

De riolering regelmatig onderhouden (geen vreemde voorwerpen, frituurvet of papier in de riolering, regelmatig proper maken van de sifons, klokputje, e.d.).

Ingeval de woning beschikt over een beerput dient deze minimaal 5-jaarlijks geledigd te worden. Bij verhuis dient een bewijs van de reiniging van de beerput voorgelegd te worden (jonger dan 5 jaar). Een septic tank dient geledigd te worden wanneer de noodzaak zich voordoet.

Regenwaterputten (het slib onderaan de putten wegscheppen/niet reinigen met detergents of dergelijke) en filters dienen regelmatig gereinigd te worden. De pompen dienen onderhouden te worden volgens de overhandigde voorschriften van de fabrikant.

Elke ontstopping van de huisriool en de afvoerleidingen zal op kosten van de huurder worden uitgevoerd.

4. Schouwen

De schouwen werden voor de inhuurgeving gereinigd en dienen verder jaarlijks en voor de verhuis gekuist te worden door een bevoegde firma. Tenminste de attesten van de laatste twee onderhoudsbeurten dienen bewaard en ter beschikking gehouden

Het gebruik van allesbranders geeft dikwijls problemen in schouwkanalen waarop ze zijn aangesloten en zijn af te raden.

5. Nutsvoorzieningen

De huurder staat zelf in voor de aansluiting op radio- en TV-distributie, telefoon, elektriciteit, gas, water en eventueel andere nutsvoorzieningen. Het plaatsen van antennes aan gevels, op daken of op enige andere plaats van het goed is niet toegelaten.

6. Sneeuwoverlast

Tijdig vrijmaken van sneeuw aan dakranden en afvoerpijpen teneinde ervoor te zorgen dat bij dooi het water langs de normale weg kan afvloeien en ongewenste overlast te vermijden. Tijdig verwijderen van opgehoopte sneeuw of stuifsnieuw aan raamdorpels, in zolderkamers, e.d.

7. Condensatie

In de lucht is er veel waterdamp aanwezig. Mensen “produceren” ook veel damp (tijdens de slaap bv.) en bovendien komt bij heel wat huishoudelijke karweien ook veel water te pas (wassen en drogen, afwassen, kuisen, ...).

Als het kouder wordt, kan die waterdamp zich omzetten in druppels. Dit gebeurt eerst op koude oppervlakken zoals ramen en buitenmuren (bv. op een koude fles die uit de ijskast komt, verschijnen ook onmiddellijk druppels).

Dit kan problemen opleveren zoals schimmelvorming (vooral in hoeken verschijnen zwarte spikkels op het behangpapier).

Twee elementen zijn zeer belangrijk om deze problemen te vermijden:

- verwarming: in plaatsen die weinig of niet verwarmd worden, zijn de muren kouder en komt sneller schimmelvorming voor; een basisverwarming is dus aan te raden.
- verluchting: het teveel aan waterdamp in de woning moet een uitweg krijgen om problemen te voorkomen, een zeer regelmatige verluchting is dus aan te raden.

Belangrijk is wel aan te stippen dat een goede verluchting gedurende een korte periode (bv. 1 uur per dag) een grote invloed heeft op de condensatie, maar slechts een kleine invloed op de temperatuur in de kamer (en de stookkosten m.a.w.).

De filter van de dampkap in de keuken moet regelmatig gereinigd en/of vervangen worden om een goede afvoer van waterdamp te kunnen waarborgen.

Ventilatoren moeten regelmatig gereinigd (gestofzuigd) worden.

Het is ook zo dat bij de bouwwerken zeer veel water gebruikt wordt (vooral bij metsen, bezetten en behangen). Dit vocht moet gedeeltelijk verdwijnen, de woning moet kunnen “uitzweten”. Verluchting is dus van bij het begin zéér belangrijk.

De volgende zaken dienen vooral vermeden te worden:

- drogen van was kan dus ook beter in een goed verluchte ruimte (bv. in de kelder) in plaats van voor de kachel;
- veel planten, aquariums of andere waterreservoirs zorgen ook weer voor waterdamp en kunnen problemen dus mee in de hand werken;
- houten trappen en vloeren liefst niet met te veel water kuisen;
- petroleum- of gaskacheltjes zonder afvoer naar buiten produceren niet alleen afvoergassen maar ook veel waterdamp en zijn daarom ten zeerste af te raden.

8. Sanitaire installaties

Bad, lavabo, gootsteen, bidet, wc en faiencetegels dienen onderhouden te worden met niet-bijtende en niet-zure producten (bv. het bad reinigen om water-, kalk- en roestsporen te vermijden).

Afsplinteringen, breuken en schrammen aan de sanitaire toestellen en het keukenmeubilair zijn ten laste van de huurder.

De wc herstellen en de trekknop van de monoblok-wc met ingebouwde waterbak gebeurt door de huurder, behalve als ze het gevolg zijn van de slijtage door ouderdom of een constructiefout.

Reinigen, ontkalken en vernieuwen van de dichting van kranen met inbegrip van de straalbrekers.

9. Fornuis

Gasdarm van het fornuis vervangen bij vervaldatum als het fornuis geplaatst is door de huurder.

10. Vloerbekleding

De huurder is verantwoordelijk voor scheuren, vlekken, barsten en sporen achtergelaten door te zware meubelen of door gebruik. Hij is gehouden beschadigde vloeren te herstellen.

11. Plafonds, binnenbepleistering muren en binnenschilderwerk

De plafonds en wanden dienen regelmatig gereinigd te worden van stof, vuil en vet. Gaten dienen te worden gedicht.

Voor het herschilderen van het plafond wordt de huurder aangeraden het advies van de verhuurder in te winnen en met hem een akkoord af te sluiten over de kwaliteit en de kleur van de verflaag.

Nagels, krammen, en vijzen verwijderen en schade herstellen.

Schade door onvoldoende ventilatie herstellen (als er voldoende ventilatiemogelijkheden zijn).

De huurder moet het schilderwerk in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen, ... verwijderen en schade aan de muur (putten, gaten,...) herstellen. Kleurverschil door meubels of kaders valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder moet herschilderen als hij moeilijk overschilderbare kleuren heeft gekozen.

De huurder moet het behangpapier in goede staat houden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen,... verwijderen). Kleurverschil door meubels of kaders valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder moet opnieuw behangen als hij onredelijke kleuren heeft gekozen.

12. Houtwerk

Plinten die zijn losgekomen dienen te worden vastgehecht.

De huurder is verantwoordelijk voor insnijdingen in het schrijnwerk, boren van gaten voor de plaatsing van nagels en ringschroeven in plinten.

13. Deuren, vensters en bijhorigheden

Jaarlijks smeren van sloten, scharnieren en hengsels. Met name de dakvensters dienen zeer regelmatig gesmeerd te worden.

Vrijhouden van de afvoer van condensatiewater in deuren en raamwerk.

De huurder is verantwoordelijk voor hengsels die zijn losgekomen of deuren die afgerukt werden, voor schrammen of barsten, boren van gaten, plaatsing van nagels en schroeven, inkervingen in ramen en deuren .

Reinigen van vensters en de PVC-vensterramen met een licht zeepsop.

De gebroken glasruiten vervangen, behalve indien het breken ervan aan overmacht te wijten is .

Het onderhoud van het schilderwerk aan de binnenzijde van het buitenschrijnwerk is ten laste van de huurder.

14. Sleutels

De huurder is in het bezit van 2 sleutels van de voordeur, 1 van de achterdeur, 1 van de garage en 1 van de brievenbus.

De sleutels dienen bij vertrek uit het gehuurde pand overhandigd te worden aan de verhuurder alsmede de bijkomende sleutels die hij op zijn kosten heeft laten bijmaken.

Indien sleutels ontbreken of buiten gebruik gesteld zijn, dienen deze te worden vervangen of dient de kostprijs ervan te worden betaald.

15. Kroonlijst, dakgoten, afvoerbuizen en daken

Er moet voor gezorgd worden dat de dakgoten niet verstopt geraken, zoals door ophoping van dode bladeren, ballen, ...

De huurder dient de verhuurder in kennis te stellen van eventuele lekken.

16. Verwarming en warm water

- onderhoud en bescherming tegen vorst en roest van de ketel, de radiatoren, de boiler, het expansievat en de bijhorigheden;
- in goede staat behouden van de installatie en het kraanwerk, door regelmatige ontkalking en toezicht op de regelings- en afsluitkranen;
- waterdichtheid van de leidingen controleren;
- radiatoren regelmatig ontluichten en bijvullen;
- slechts brandstoffen gebruiken waarvoor de installatie gemaakt en afgesteld is;
- de verwarmings- en warmwatertoestellen werden voor de inhuurgeving nagezien en dienen verder jaarlijks en maximaal 3 maanden voor de verhuis nagezien en onderhouden worden, zowel op het vlak van verbranding als de staat van de leidingen; dit onderhoud veronderstelt het schouwvegen, het reinigen van de leidingen der verbrandingsgassen van de toestellen, nazicht van de veiligheids- en ontluichtingsklep, het nazien van de leidingen wat betreft dichtheid en kalkaanslag, de installatie in goede staat van werking stellen.

Het nazicht en het afregelen van waterverwarmers en/of cv-toestellen moeten door een gekwalificeerd en erkend technicus uitgevoerd worden. Tenminste de attesten van de laatste twee onderhoudsbeurten dienen bewaard en ter beschikking gehouden.

Indien schade aan de toestellen geheel of gedeeltelijk werd veroorzaakt door een gebrekkig onderhoud door de huurder, zullen de herstellingskosten geheel of gedeeltelijk ten laste van de huurder worden gelegd.

- de verluchtingen, binnen en buiten, van de plaatsen waar verwarmings- en/of warmwater-toestellen opgesteld staan open te houden.

17. Elektriciteit

De huurder ontvangt de elektrische installatie met gebruiksklare leidingen en is gehouden:

- bij vertrek uit het gehuurde pand een voldoende leidinglengte achter te laten om de elektrische apparaten aan te koppelen;
 - tot geringe herstelling aan of vervanging van de schakelaars, stopcontacten en stekkers die niet meer behoorlijk werken of beschadigd werden, zelfs bij normale sleet;
 - tot het vernieuwen van automatische zekeringen indien deze stuk zijn; er geldt een absoluut verbod te "pointeren";
 - een bestaande leiding te herstellen mits voorafgaandelijk de verhuurder hiervan op de hoogte te hebben gesteld;
 - de elektrische huishoudapparaten, waaronder waterverwarmer en de afzuigkap te onderhouden.
- De plaatsing van bijkomende leidingen is niet toegestaan.

18. Rookmelders

Plaatsen, controleren en vervangen van de batterijen. Regelmatig testen en schoonmaken van de toestellen.

19. Tuin/buitenruimte

De tuin onderhouden houdt onder meer in: het regelmatig snoeien van bomen, hagen en onderhoud van planten en bloemen, maaien en besproeien van grasperken, reinigen en wieden van het onkruid op de tuinpaden en opritte, het aanvullen van vastgereden grind op tuinpaden en opritte.

Teruggave van de tuin bij vertrek met hetzelfde aantal bomen als er waren en in de staat waarin de tuin zich naargelang het seizoen dient te bevinden.

Het is niet toegelaten om bergingen, hokken of vijvers in de tuin aan te brengen en afsluitingen rondom de woning te plaatsen of te wijzigen.

20. Voetpaden

Reinigen van de voetpaden (zeker bij sneeuwoverlast) en de verplichting de verhuurder te verwittigen van de slechte staat van de voetpaden opdat de nodige herstellingswerken kunnen worden uitgevoerd; indien niet kan de huurder aansprakelijk worden gesteld bij een ongeval.

21. Ongedierte

Indien de huurder de aanwezigheid vaststelt van ongedierte, muizen, kakkerlakken e.d. dient hij zo vlug mogelijk initiatief te nemen om de verdelging hiervan te bekomen, zodat deze plaag niet overslaat naar de buurwoningen.

22. Gemene delen

Alle huurders zijn hoofdelijk aansprakelijk en gehouden in te staan voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Indien deze onderhoudswerken niet of onvoldoende gebeuren, dan zal het onderhoud uitgevoerd worden door derden op kosten van de huurders.

23. Bestemming huurwoning

De in huur gegeven woning mag enkel voor privédoeleinden worden gebruikt. Zij mag noch geheel, noch gedeeltelijk, gebruikt worden voor andere activiteiten zonder voorafgaande en schriftelijke machtiging van de verhuurder.