



INFOBROCHURE

ONDERHOUD & HERSTELLINGEN

Rechten en plichten van huurder en verhuurder

Welkom bij Kantonnale Bouwmaatschappij Beringen!

Welkom als huurder bij KBM! We zijn blij dat we je konden helpen met het vinden van een perfecte thuis. In deze brochure vind je meer uitleg over de rechten en plichten, zowel voor ons als verhuurder als voor jou, de huurder.

Na het ondertekenen van een huurcontract zijn er twee partijen, met elk bepaalde verantwoordelijkheden voor de verhuurde woning:

- Jij, de huurder;
- En wij, de verhuurder (KBM).

Zowel de huurder als de verhuurder hebben rechten, maar ook plichten.

KBM levert de woning af in een goede staat. Alle onderhouds- en herstellingswerken die ten laste zijn van KBM, de verhuurder, voeren we kosteloos uit.

Jij als huurder moet de woning bewonen en mag de woning alleen gebruiken om in te wonen. Je moet als een **'goede huisvader of -moeder'** je woning en tuin onderhouden. Ook sta je in voor alle herstellingen die ten laste zijn van de huurder. Je moet zelf deze huurdersherstellingen uitvoeren of laten uitvoeren door iemand anders. De huurder draagt hierbij alle kosten!

Herstellingen ten laste van KBM worden door KBM zelf of een onderaannemer van KBM uitgevoerd.

Voor enkele huurdersherstellingen kan je als huurder een beroep doen op KBM. Dit is altijd **tegen betaling**, waarbij volgende zaken worden aangerekend: materiaalkosten, werkuren en verplaatsingskosten.

Maar KBM doet zeker niet alles! Meestal is het zelfs in jouw voordeel om kleine herstellingen zelf uit te voeren.

De huurder is altijd aansprakelijk voor schade die door de huurder of derden is aangebracht aan de woning en omringende bijhorigheden.

In deze brochure vind je een handig overzicht van welke onderhouds- en herstellingswerkzaamheden ten laste zijn van de huurder en welke ten laste van KBM zijn.

Wil je **wijzigingen** doen in of rondom je nieuwe woning? Dan moet je dit **schriftelijk aanvragen aan de dienst patrimonium!**

Heb je na het lezen van deze brochure toch nog vragen over onderhoud en herstellingen?

Aarzel dan niet! Neem contact op via het nummer **011 24 60 60**.

Wat vind je terug in deze brochure?



Onderhoud en herstellingen **in** de woning

1.1	Vloer en vloerbedekking	5
1.2	Plafonds	7
1.3	Binnenmuren en muurbekleding	8
1.4	Binnendeuren	9
1.5	Keuken	10
1.6	Sanitair	11
1.7	Elektriciteit	14
1.8	Lift	14
1.9	Trappen	15
1.10	Schoorsteen	15
1.11	Centrale verwarming (CV)	16



Onderhoud en herstellingen **aan de buitenkant** van de woning

2.1	Buitengevel	18
2.2	Buitenschrijnwerk	19
2.3	Sleutels	20
2.4	Brievenbus	21
2.5	Dak, kroonlijst, dakgoot en regenafvoerbuizen	21
2.6	Garage	22
2.7	Balkon	23
2.8	Tuin	24
2.9	Oprit naar de garage	27
2.10	Riolering en septische put	28



Algemene opmerkingen

3.1	Schotelantennes	30
3.2	Verdelgen van ongedierte	31
3.3	Rookmelders	31
3.4	Vervuiling door nicotine	31
3.5	Vocht- en schimmelproblemen door condensatie	32



Nuttige telefoonnummers

4.1	KBM	34
4.2	Cofely	34
4.3	Inboedelverzekering Ethias	34



Hoi, ik ben conciërge Cis!

Doorheen deze brochure geef ik je handige tips over onderhoud en herstellingen. Je kan ze herkennen aan de oranje tekstballonnetjes. Veel leesplezier!



1. Onderhoud en herstellingen **in** de woning

1.1 Vloer en vloerbedekking

Linoleumvloer en PVC tegels

HUURDER

- Regelmatig dweilen met een vochtige doek
- Een zeepoplossing gebruiken die op de vloer een beschermende zeepfilm achterlaat (vb. lijnoliehoudende bruine zeep)
- Nooit water op een linoleumvloer laten staan (zeker niet op de naden langs de muren en deuren)
- Geen bijtende producten of bleekwater (javel) gebruiken

KBM

- Losliggende PVC-tegels terug vastleggen
- Vloer ouder dan 30 jaar én versleten wordt vervangen



Is de vloer ouder dan 30 jaar maar nog in goede staat?
Dan wordt de vloer niet vervangen!

Stenen vloer

HUURDER

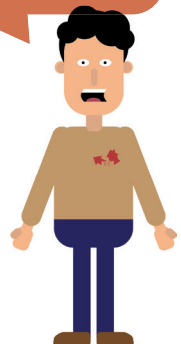
- Regelmatig reinigen met aangepaste producten
- Niet schuren met bleekwater

KBM

- Losliggende tegels terug vastleggen
- Vloer ouder dan 30 jaar én versleten wordt vervangen

Het is **verboden** om:

- De bestaande vloer te verwijderen
- Op de bestaande vloer een andere stenen vloer te plaatsen
- Op de bestaande vloer een vloerbedekking te lijmen



De huurder is verantwoordelijk voor beschadigingen aan de vloer.
Ook voor sporen, schrammen en/of scheuren die het gevolg zijn van vb. zware meubelen, naaldhakken, sigarettenpeuken, onaangepaste onderhoudsproducten, ...

Voor alle grote wijzigingen die een huurder wil doen in en rond de woning, moet de huurder altijd eerst schriftelijke toestemming vragen aan KBM!



Overnames

In sommige gevallen werd de vloer toch aangepast of bedekt met een andere vloerbekleding, zonder toestemming van KBM. Op de plaatsbeschrijving kan je als nieuwe huurder deze vloerbedekking (en andere elementen in en rondom de woning) overnemen van de vertrekkende huurder, **enkel en alleen als deze vloer of andere elementen in goede staat zijn.**

Vertrek jij ooit uit de woning en de huurder na jou wil deze vloerbedekking en/of andere elementen niet overnemen? Dan ben **jij (als overnemer)** verantwoordelijk om alles te verwijderen (ook al is dit 20 jaar later).

1.2 Plafonds

HUURDER

- Het plafond regelmatig afwassen
- Het plafond herschilderen wanneer nodig
- Vocht- en schimmelvlekken (door condensatie) verwijderen met bleekwater (javel)
 - > Hierna kan je het plafond schilderen met schimmelwerende verf.

Meer info over vochtproblemen door condensatie vind je terug op pagina 32!

KBM

- Ernstige barsten en/of scheuren door ouderdom of een constructiefout herstellen
- Schade aan het gebouw door een lek in het dak of langs de schouw herstellen (schade aan je inboedel of verfraaiingswerken zijn wel ten laste van de huurder)
 - > Dit probleem kan je herkennen aan kringvormige vlekken!



Het is **verboden** om plafonds te behangen of een vals plafond te plaatsen!



1.3 Binnenmuren en muurbekleding

Met muurbekleding bedoelen we:

- Behang
- Muurtegels
- Plinten
- Andere materialen waarmee de muren bedekt zijn

HUURDER

- Regelmatig reinigen van de binnenmuren en muurbekleding
- Muren enkel behangen met afstoombaar behang
- Muren herschilderen
- Vocht- en schimmelvlekken (door condensatie) verwijderen met bleekwater (javel)
 - > Hierna kan je de muren schilderen met schimmelwerende verf.

Meer info over vochtproblemen door condensatie vind je terug op pagina 32!

KBM

- Schade aan de muren door een lek in het dak of langs de schouw herstellen
 - > Dit probleem kan je herkennen aan kringvormige vlekken!
- Loskomende plinten en tegels vasthechten
- Grote delen losgekomen bepleistering herstellen (> 0,5 m²)

Het is **verboden** op de muren sierpleister aan te brengen of de muren te verven met structuurverven!



1.4 Binnendeuren

HUURDER

- Deuren en deuromlijstingen reinigen, verven en/of vernissen
- Sloten en scharnieren smeren met fijne smeerolie
 - > Nooit smeren met sla- of motorolie!

Wat moet ik herstellen of vervangen als huurder?

- Schade veroorzaakt door de huurder
 - > vb. afgerukte deuren, gat in de deur, ...
- Losgekomen scharnieren
- Defecte deurklinken
- Versleten sloten

KBM

- Losgekomen deuromlijsting herstellen



De huurder is aansprakelijk voor scheuren, schrammen, inkervingen en/of barsten in de deuromlijstingen en de deuren.



Heb je de deur beplakt met stickers of behangen? Dan is het ook jouw taak om dit te verwijderen bij het vertrek.



KBM vervangt geen binnendeuren, ook niet tegen betaling!
Wil je zelf je binnendeuren vervangen? Dan moet je dit schriftelijk aanvragen bij de dienst patrimonium.



1.5 Keuken

HUURDER

Hoe onderhoud ik mijn keuken?

- Keukenkasten en werkbladen regelmatig reinigen
- Nooit bijtende of zure reinigingsproducten gebruiken
- Geen water op het werkblad laten staan. Zo voorkom je waterindringing en schade!
- Rails en scharnieren (van vb. schuiven) smeren met aangepaste smeerolie
- Defecte rails en scharnieren van schuiven vernieuwen
- De filter van je dampkap regelmatig reinigen en vervangen

Wat moet ik zelf herstellen in mijn keuken?

- Klein (technisch) onderhoud van een dampkap van KBM (indien aanwezig)
 - > vb. lampen, schakelaars, ...
- Een vaatwasser plaatsen
 - > Hiervoor kan je een kast verwijderen als het ontwerp van de keuken dit toelaat. Deze kast moet worden bijgehouden en bij vertrek in dezelfde staat worden terug geplaatst.

Let wel! Vanaf 2021 is het **niet** meer toegestaan zelf een gasaansluiting te laten aanleggen voor een fornuis. De bestaande gasaansluitingen in KBM woningen blijven wel behouden.



KBM

- Keukenkasten ouder dan 30 jaar **én** versleten worden door ons vervangen
- Bijwerken van de muurtegels rond de keukenkasten
- Versleten toestellen vervangen **als die eigendom zijn van KBM**

Zijn de keukenkasten ouder dan 30 jaar maar nog in goede staat?
Dan worden ze niet vervangen!



Het is **verboden** om afval, dierlijke resten, vuilnis, frituurvet en/of andere voorwerpen door de afvoer te gieten!



1.6 Sanitair

Bad, lavabo, gootsteen en uitgietbak

HUURDER

- Alle onderdelen regelmatig reinigen
- Water- en roestsporen behandelen
- Afvoerleidingen ontstoppen
- De vloerroosters van de geurafsluitingsputjes onderhouden
- Regelmatig water op de geurafsluitingsputjes gieten tegen reukhinder

Jij als huurder bent verantwoordelijk voor schade aan je sanitaire toestellen!



KBM doet geen herstellingen aan sanitaire toestellen geplaatst door de huurder zelf.

KBM

- Baden of lavabo's ouder dan 30 jaar én versleten worden vervangen
- Versleten muurtegels, ouder dan 30 jaar vervangen
- Schade door slijtage, ouderdom of een constructiefout



Zijn de baden of lavabo's ouder dan 30 jaar, maar nog in goede staat? **Dan worden ze niet vervangen!**



Het is **verboden** om afval, dierlijke resten, vuilnis, frituurvet en/of andere voorwerpen door de afvoer te gieten!



Welke herstellingen of vernieuwingen doet KBM tegen betaling? (kosten materiaal, verplaatsingskosten en werkuren)

> **Kranen herstellen of vernieuwen**

* **Herstellen: ten laste van huurder**

* **Vernieuwen: ten laste van KBM**



Gasgeiser en elektrische boiler

HUURDER

- De toestellen beschermen tegen vorst (vriesweer)
- De gasmond van de waterverwarmer reinigen

KBM

- Versleten geisers of elektrische boilers herstellen of vervangen

Om verkalking te voorkomen kan je de watertemperatuur instellen op **maximaal 60 graden!**



Heb je een probleem met je gasgeiser of elektrische boiler?

Dan ben je verplicht het probleem onmiddellijk te melden!

Zo kan KBM de nodige herstellingen laten uitvoeren.



WC

HUURDER

- De WC regelmatig reinigen
- Defecte onderdelen herstellen of vervangen
 - > de dichtingen, de vlotter, het doortreksysteem of de drukknoppen
- Beschadigde WC brillen vervangen
- Gebarsten WC potten vervangen
- Verstopte WC

KBM

- Losgekomen WC potten terug vastzetten
- WC potten en/of jachtbakken ouder dan 30 jaar **én** versleten vervangen

Is de WC pot ouder dan 30 jaar, maar nog in goede staat?

Dan wordt de WC niet vervangen!



Welke herstellingen of vernieuwingen doet KBM tegen betaling?
(kosten materiaal, verplaatsingskosten en werkuren)

> **Herstellingen van WC's die blijven lopen, ouder dan 20 jaar.**



Kranen, waterleiding, afvoer

HUURDER

- Kranen onderhouden en herstellen wanneer nodig
 - > incl. de vlotter van je toilet
- Kranen reinigen en ontkalken
- Dichtingen vervangen
- Leidingen tegen vorst (vriesweer) beschermen
- Rioleringen en afvoerleidingen ontstoppen

KBM

- Vernieuwen van versleten en niet meer te herstellen kranen
 - > incl. de vlotter van je toilet
- Zichtbare lekken van je waterleiding en/of lekken in de muren en onder de vloeren herstellen
 - > Uitzondering: we doen dit niet als het te wijten is aan vorstschade
- Defecte en/of versleten buizen en leidingen herstellen of vernieuwen
- Problemen met de terugslagklep en/of drukregelaar oplossen
- Buitenkraan vernieuwen als deze geplaatst is door KBM
 - > Heb je zelf een buitenkraan geplaatst?
Dan sta je zelf in voor onderhoud, herstelling en/of vernieuwing!
- Waterfilters vervangen van de regenwaterpomp



Als je watermeter lekt, moet je zo snel mogelijk contact opnemen met de watermaatschappij!

De watergroep: 02 238 96 99



1.7 Elektriciteit

HUURDER

- Defecte schakelaars, stopcontacten en/of stekkers vervangen
- Zekeringen vervangen wanneer nodig
- Vernieuwen van de aardlekbeveiliging
- De coax- en telefoniekabel vervangen als er schade is

KBM

- Problemen door de bekabeling herstellen
- In oude woningen vanaf 30 jaar, kan de elektriciteit worden aangepast
> dit wordt enkel gedaan **als dit nodig is**
- Keuringen van de elektriciteit om de 25 jaar

1.8 Lift

HUURDER

Jij als huurder betaalt een bijdrage in de volgende kosten:

- Onderhoudskosten
- Kosten bij schade
- Keuring van de lift

Keuringen, onderhouds- en herstellingswerken aan de liften worden uitgevoerd door een gespecialiseerde firma.

Het is **verboden** de liften te gebruiken voor het verhuizen van meubels en/of zware goederen!



1.9 Trappen

Trappen in je woning

HUURDER

- De trappen regelmatig reinigen
- Losgekomen leuningen vastzetten
- Het herschilderen en/of vernissen van de trappen

KBM

- Trappen behandelen of vervangen indien ze ernstig zijn aangetast door houtworm

Gemeenschappelijke trappen of trappen in de inkomhal van een appartement

HUURDER

Alle huurders van het appartement moeten via een beurtrolsysteem de inkomhal, trappen en lift (indien aanwezig) onderhouden.

Voor de brandveiligheid is het verboden afval of persoonlijke spullen in de gemeenschappelijke gangen te plaatsen.

KBM

- Losgekomen leuningen in de gemeenschappelijke traphal vastzetten



Als een beurtrolsysteem niet lukt, zal het onderhoud gebeuren door een gespecialiseerde firma. Elke huurder betaalt dan een bijdrage in de kosten van het onderhoud!

1.10 Schoorsteen

HUURDER

Huurders die een kachel gebruiken, moeten de schoorsteen waarop deze kachel is aangesloten laten vegen op eigen kosten.

De schoorsteen moet jaarlijks worden geveegd door **een erkende schoorsteenveger** die jou een wettelijk attest kan bezorgen. Je moet dit attest kunnen voorleggen, mocht KBM hiernaar vragen!

KBM

Voor huurders met een **onderhoudscontract** voor de centrale verwarming (zie puntje 1.11) is het vegen van de schoorsteen hierin opgenomen. Deze huurders moeten het onderhoud dus niet zelf doen.

1.11 Centrale verwarming (CV)

Ketel, radiatoren, boiler

HUURDER

2-jaarlijks onderhoud en (tussentijdse) herstellingen aan de centrale verwarming wordt uitgevoerd door **Cofely**.

Dit is de firma die KBM hiervoor heeft gekozen.

Huurders betalen voor deze service een maandelijkse bijdrage!

Heb je een probleem aan je centrale verwarming?

Dan kan je Cofely bereiken op het nummer **011 34 64 23**.

Cofely probeert je te helpen binnen de 24 uur!



Is er schade aan je CV door slecht beheer of beschadigingen door jou aangebracht? Dan worden deze kosten gefactureerd aan jou als huurder.



Ander onderhoud waar jij, als huurder, verantwoordelijk voor bent?

- Radiatoren en leidingen onderhouden en ontroesten
- Radiatoren en leidingen herschilderen in een neutrale kleur
> wit of beige
- Radiatoren en boiler regelmatig ontluchten
- Radiatorknoppen onderhouden, zodat ze hun goede staat behouden
- Je verwarmingsinstallatie beschermen tegen vorst, vriesweer en roest
- Je verwarmingsinstallatie in goede staat van werking houden
- De centrale verwarmingsinstallatie (als nodig) terug onder druk zetten door water bij te laten (1 à 2 bar)
- Vervangen van de batterijen van je thermostaat en rookmelders
- Onderhouden ventilatiesysteem

Er zijn enkele huurders zonder onderhoudscontract van hun individuele CV. Zij staan zelf in voor onderhoud en herstellingen. 2-jaarlijks moet de huurder hiervan een attest bezorgen aan KBM! Indien de huurder dit niet doet, kan KBM weigeren herstellingen uit te voeren.

KBM

- Versleten installaties vernieuwen
- Herstellen van defecte onderdelen door ouderdom of slijtage.
> dit geldt ook voor huurders zonder onderhoudscontract als ze met een attest kunnen aantonen dat de CV 2-jaarlijks werd onderhouden!
- Onderhoud, herstelling of vervanging van gemeenschappelijke installaties



2. Onderhoud en herstellingen aan de **buitenkant** van de woning

2.1 Buitengevel

HUURDER

Je bent altijd aansprakelijk voor schade aan de buitengevel van de woning die door jou of derden werd veroorzaakt!

Heb je gaten geboord in de bakstenen? Dan is de herstelling hiervan ook volledig ten laste van jou.

KBM

- Algemene herstellingen door slijtage of ouderdom
- Herschilderen van geschilderde buitengevels (in principe om de 10 jaar)
- Herstellen van losgekomen of uitgevallen voegwerk



2.2 Buitenschrijnwerk

Ramen

HUURDER

- Ramen en beglazing regelmatig reinigen
- Smeren van scharnieren, sloten, raampompen en andere mechanismen voor het openen en sluiten van de vensters
- Versleten scharnieren, sloten, raampompen en andere mechanismen herstellen of vernieuwen
- Beschadigde PVC luiken herstellen of vervangen
- Dakvensters gemaakt uit hout vernissen

De huurder is aansprakelijk voor:

- Krassen en/of inkepingen in het raamwerk
- Gaten van nagels en schroeven in het raamwerk, de omkaderingen en de plinten
- In het algemeen voor elk door de huurder veroorzaakte schade

KBM

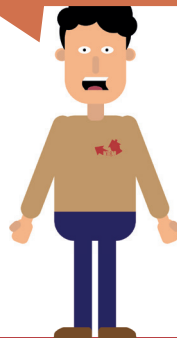
- Verzakkingen van raamdorpels herstellen
- PVC luiken vasthangen
- Vensters met condens tussen de dubbele beglazing vervangen
- Vernieuwen van het buitenschrijnwerk indien nodig



Het is **verboden** om gaten en inkepingen te maken in het schrijnwerk!



Gebroken glasramen worden vervangen op kosten van de huurder!



Buitendeuren, deurbel, parlofoon, buitenlampen

HUURDER

- Buitendeuren regelmatig reinigen
- Sloten en scharnieren regelmatig smeren
- De deurbel onderhouden, ook de elektrische leiding en de drukknoppen
- Schade door jou of derden aan de voordeur herstellen
 - > ook schade door het dichtslaan door hevige wind is ten laste van de huurder!
- Defecte of gestolen buitenlampen herstellen of vervangen

Welke herstellingen of vernieuwingen doet KBM tegen betaling?
(kosten materiaal, verplaatsingskosten en werkuren)
> Deuren openen als je jezelf vb. buitensluit



KBM

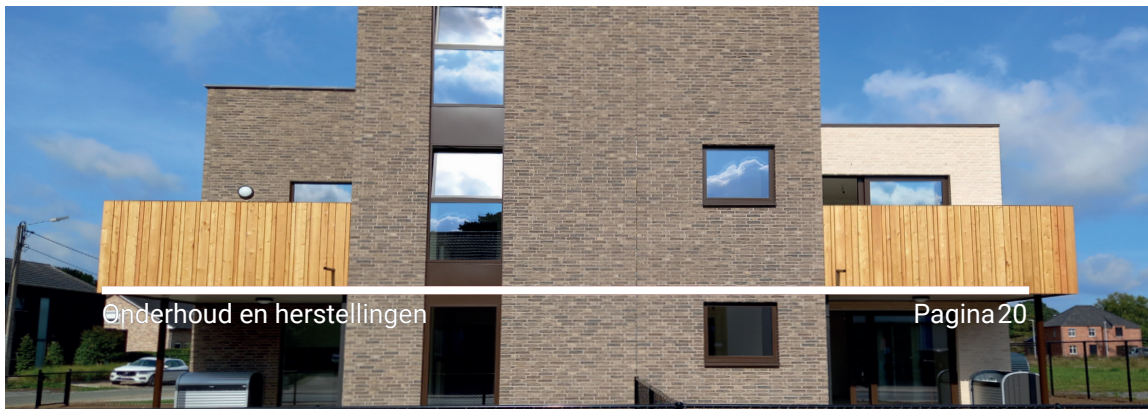
- Versleten buitendeuren herstellen of vervangen
 - > ook losgekomen verbindingen of een deur zonder stevige structuur
- Defecte parlofoons van appartementen en duplexwoningen herstellen of vervangen
 - > is er schade door een ernstige fout van de huurder of derden? Dan worden de kosten gefactureerd!

2.3 Sleutels

Tijdens de plaatsbeschrijving krijg je:

- 2 sleutels per toegangsdeur
- 1 sleutel van de garagepoort

Ben je een sleutel van een buitendeur verloren?
Dan kan je een reservesleutel krijgen bij KBM tegen betaling!



2.4 Brievenbus

HUURDER

- De brievenbus regelmatig reinigen
- De brievenbus herstellen of vervangen bij schade of vernieling
- Het slot smeren (als er een slot is)
- Het slot vervangen of herstellen bij schade of vernieling

Heeft je brievenbus **een vast slot**? Dan krijg je op de plaatsbeschrijving de bijhorende sleutel.

KBM

- Metalen brievenbussen herschilderen

2.5 Dak, kroonlijst, dakgoot, regenafvoerbuizen

HUURDER

- Dakgoten minstens 1x per jaar reinigen
- Verstopping door een ophoping van bladeren en/of dennennaalden in de dakgoten voorkomen en/of oplossen
- KBM onmiddellijk verwittigen ingeval van een lek
> **011 24 60 60**

KBM

- Daken onderhouden
- Schade aan daken herstellen en/of versleten daken vernieuwen
- Schade aan kroonlijsten, dakgoten en afvoerbuizen herstellen en/of vervangen
> alleen als de schade niet door jou of derden is veroorzaakt!
- Onderhoud regenwaterfilter



Welke herstellingen of vernieuwingen doet KBM tegen betaling?
(kosten materiaal, verplaatsingskosten en werkuren)
> **Verstopte dakgoten vrijmaken**

2.6 Garage

HUURDER

- De buitenzijde van de garagepoort regelmatig afwassen
- Sloten, scharnieren, rails en kogellagers smeren
- Afgebroken veren, schade aan sloten of andere defecten aan de garagepoort herstellen en/of vervangen

KBM

- Losgekomen onderlatten van de garagepoort terug vastzetten
- Herstellingen aan garages ouder dan 30 jaar **én** met slijtage
- Herschilderen van de buitenkant van de garagepoort
> in principe om de 10 jaar
- Vervangen van garagepoorten die ouder zijn dan 30 jaar **én** versleten zijn

Is de garage of garagepoort ouder dan 30 jaar maar nog in goede staat? **Dan wordt die niet vervangen!**



Welke herstellingen of vernieuwingen doet KBM tegen betaling? (kosten materiaal, verplaatsingskosten en werkuren)

Vervangen van de garagepoort als er schade is door:

- Een aanrijding door de huurder
- Een aanrijding door derden



2.7 Balkon

HURDER

- Algemeen onderhouden van het balkon
- De afvoeropeningen vrij houden
- Schade aan leuningen of balustrades herstellen

De huurder is aansprakelijk voor schade veroorzaakt aan het balkon, bijvoorbeeld door:

- Het plaatsen of hangen van (zware) voorwerpen aan of op het balkon
- Het verhuis



De huurder is strafrechtelijk en/of burgerlijk aansprakelijk als een voorbijganger verwond wordt door een vallend voorwerp van het balkon!

KBM

- Vervangen of herstellen van versleten leuningen en/of vloeren



2.8 Tuin

Het onderhoud van de tuin moet jij als huurder **zelf uitvoeren**. Dit wil zeggen:

- Het gras maaien
- De hagen en planten snoeien
- Bemesten
- Onkruid verdelgen
- Afgestorven planten verwijderen
- ...

Alleen collectieve tuinen van appartementen worden onderhouden door KBM. De huurders betalen voor dit onderhoud een bijdrage.

Voortuin

HUURDER

- Onderhouden van de voortuin
- Beschadigde planten vervangen en/of afgestorven planten verwijderen

Wil je wijzigingen aanbrengen in je voortuin? Dan moet je dit schriftelijk aanvragen bij de dienst patrimonium.

Voortuinen mogen **niet** beklinkerd worden en mogen niet volledig met kiezels opgevuld worden!

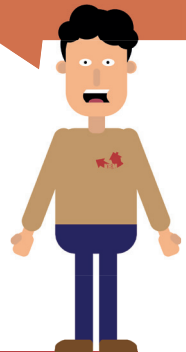
Als je afval, vuilnis, oude materialen en/of dierlijke resten vind in je voortuin, moet je deze onmiddellijk verwijderen.

Een haag, die op de scheiding van de tuin staat, mag niet hoger zijn dan 1m80



Het is verboden auto's, caravans, aanhangwagens of dergelijken op het gras van de voortuin en/of naast de woning te plaatsen.

Beschadigingen aan het gras of omgeving worden op kosten van de huurder hersteld.



Achtertuin

HUURDER

- Gazon, beplanting en haag onderhouden
- Een vernieling aan de omheining of het hekwerk herstellen (als deze omheining eigendom is van KBM)

Wil je een tuinhuisje of ander bijgebouw (vb. een hondenhok) plaatsen in je achtertuin? Dan ben je **verplicht** dit schriftelijk aan te vragen bij de dienst patrimonium. Het tuinhuisje of bijgebouw mag niet groter zijn dan 3 x 3 meter! Ook voor het plaatsen van een terras of een andere verharding moet je schriftelijke toestemming vragen.

Voor sommige aanpassingen of bijgebouwen word je als huurder doorverwezen naar de gemeente. Hier kan je nagaan of je voor je geplande werken een vergunning nodig hebt. Zo ja, dan moet je die vergunning aanvragen voor je de aanpassingen kan uitvoeren!

Bijgebouwen die gebouwd werden zonder toestemming van KBM moeten terug afgebroken worden!



Sinds **2013** is het verboden om veranda's, afdaken, zonneluifels, carports en/of volièrtes te bouwen op KBM domein.
Hiervoor krijg je dus nooit toestemming!

Het is verboden om:

- Oude voorwerpen,
 - Afval,
 - Vuilnis,
 - En/of dierlijke resten
- te stockeren, op te stoken en/of te begraven in de tuin.

KBM

- Vernieuwen van versleten hekwerk of afsluitingen die door KBM geplaatst werden
- Het (terug) rechtzetten van hekwerk of afsluitingen die door KBM geplaatst werden



Regels omheiningen

WAT IS TOEGESTAAN?

Draadafsluiting met paal en draad

- Maximum hoogte: 1.80m
- Privacy creëren (100%) door **enkel vlechtwerk of groenaanplantingen**

WAT IS **NIET** TOEGESTAAN?

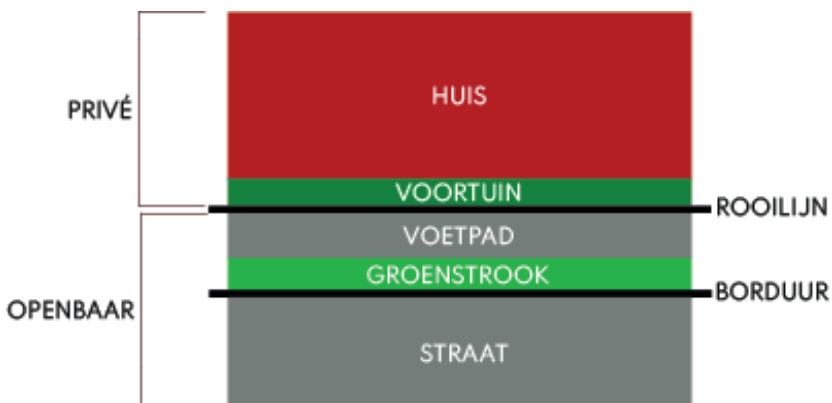
- Betonnen schuttingen
- Houten schuttingen
- Schaduwdoek op draadafsluiting

Wil je iets aanpassen aan je omgeving? Wil je een nieuwe omheining plaatsen? **Dan moet je dit altijd schriftelijk aanvragen aan de dienst patrimonium!**



Openbaar gedeelte aan de straatkant

Het onderhoud van het openbaar gedeelte tussen de weg en de rooilijn (= de grens tussen openbare en private grond) gebeurt door de gemeente.



Het is **verboden** om voorwerpen, afval, vuilnis, dierlijke resten en/of frituurolie in de onderzoeksputjes of rioolmonden te gooien. Zo veroorzaak je verstoppingen en problemen bij hevige regenval.

2.9 Oprit naar de garage

HUURDER

De oprit naar de garage is enkel bestemd voor je auto. Autowrakken en ongebruikte voertuigen (vb. zonder nummerplaat) mogen **niet** op de oprit staan.

Wordt de oprit beschadigd (vb. door een olievlek), dan moet jij als huurder de schade herstellen. Is de schade toegebracht door derden? Dan moet je zelf verhalen op de veroorzaker.

Om de oprit te onderhouden, moet je regelmatig de garageopritten afborstelen en reinigen.

KBM

- Verzakkingen die het gevolg zijn van een zwakke ondergrond, een defecte riolering of andere specifieke oorzaken



Het is **verboden** om een bijkomende oprit voor personenwagens en andere voertuigen te maken. Alleen in uitzonderlijke gevallen geeft KBM hiervoor toestemming.



2.10 Riolering en septische put

HUURDER

Individuele huurders

- Putten leegmaken
- Huisriolering en septische put kuisen en doorspoelen bij verstoppingen (of wanneer nodig)

Huurders met gemeenschappelijke putten

- De huurders van kleine woonblokken en appartementen, waar 2 huurders 1 gemeenschappelijke put delen, moeten zelf de putten laten leegmaken en kuisen. Ook moeten ze zelf de huisriolering en septische put doorspoelen.
- De gemeenschappelijke septische putten, van appartementsgebouwen met 3 of meer huurders, worden leeggemaakt in opdracht van KBM.
 - > In grote appartementsblokken gebeurt dit jaarlijks. Alle huurders van het gebouw betalen een bijdrage voor dit onderhoud.
 - > In andere appartementsgebouwen gebeurt dit wanneer nodig.

Huurders moeten alle problemen met de septische put melden bij KBM. De kosten worden betaald via de aanrekening van een forfaitair bedrag als je verhuist uit het appartement.



KBM

- Herstellingen door verzakkingen, breuken en/of wortelingroei
- Vervangen van gebroken en/of defecte deksels van septische putten





3. Algemene opmerkingen

3.1 Schotelantennes en airco

Een schotelantenne plaatsen is enkel toegestaan na een **schriftelijke aanvraag** bij de dienst patrimonium.

Kreeg je toestemming na deze schriftelijke aanvraag? Dan mag je een (schotel)antenne plaatsen op **een pyloon** in de achtertuin of op **een voetstuk** op het terras.

De (schotel)antenne mag niet vastgemaakt worden aan de muur, het terras, de leuning of alle andere gedeelten van het gebouw!

Het is verboden gaten te boren in de muren.

De (schotel)antenne mag **niet** geplaatst worden op het dak van een woning, een appartement of een garage. Ook mag de (schotel)antenne niet worden geplaatst op een terras aan de voorgevel.

Alle (schotel)antennes moet je als huurder verwijderen bij verhuis!

Voor het plaatsen van **airconditioning** geeft KBM nooit toestemming. Dit zorgt voor schade aan de woning en lawaaioverlast voor de burens. Een alternatieve oplossing is een mobiele airco.



3.2 Verdelen van ongedierte

Het verdelen van ongedierte (zoals ratten, muizen, kakkerlakken, ...) is ten laste van jou als huurder. Dit moet je doen op je eigen kosten, KBM komt hier niet in tussen.

Ook alle kosten voor de ontsmetting van een woning, wanneer dit het resultaat is van vervuiling of verwaarlozing van de woning, is ten koste van jou als huurder.



KBM verdeelt processierupsen in besmette bomen **op het grondgebied van KBM**. Besmette bomen in de omgeving of op openbaar terrein moeten behandeld worden door de gemeente.

3.3 Rookmelder

Rookmelders en/of batterijen van rookmelders vervangen is ten laste van jou als huurder.

Rookmelders met een niet-vervangbare batterij worden op de kosten van en door KBM vervangen.



Een rookmelder geeft via een signaal (een 'piep') aan dat de batterijen leeg zijn!

3.4 Vervuiling nicotine

Verkleuringen van plafonds, muren, stopcontacten, kasten, lichtknoppen, ... en alle door nicotine beschadigde oppervlakken, moeten worden hersteld op kosten van en door de huurder!

3.5 Vocht- en schimmelproblemen door condensatie

Dagelijks produceren mensen vele liters waterdamp in hun woning, door bijvoorbeeld te koken, te wassen, te ademen, ... Als deze waterdamp tegen een koude oppervlakte komt, ontstaat er **condens**.

- Na een douche krijg je een aangedampte spiegel
- Na een nacht slapen zijn de ramen van je slaapkamer aangedampt
- Na het koken van je maaltijd zijn de ramen in de keuken aangedampt
- ...

Door deze **condens** kunnen vocht- of schimmelproblemen ontstaan, **die niets te maken hebben met een lek**. Dit gebeurt vooral in:

- De hoeken van de woning
- Op de slecht-verluchte plaatsen (vb. achter meubels of gordijnen)
- In de badkamer
- In de slaapkamer
- In de keuken

Hoe kan je deze vocht- en schimmelproblemen voorkomen?

- Waterdamp zo snel mogelijk naar buiten krijgen: elke ochtend **alle ramen** 15 minuten openzetten en de woning verluchten
- De ramen tijdens het koken open zetten
- Vermijden dat de warme waterdamp naar een andere ruimte verplaatst
> je kan hiervoor simpelweg tussendeuren sluiten
- De ventilatieroosters open laten staan
- Je gewassen kledij niet in de woonkamer laten drogen
- Bij het poetsen geen water op de vloer laten staan, maar het water opdweilen
- Je kasten niet **tegen de wand** zetten, maar enkele centimeters ruimte laten tussen de meubels en de muur.
- Niet te veel **op** de kasten stapelen en de kast niet overladen (tot aan het plafond) met spullen die in de kast thuis horen.
- De muren schilderen met waterdichte (niet ademende) verf
- De muren behangen met afwasbare, waterafstotende bekleding (vb. vinyl)
- Een dampkap plaatsen en gebruiken!

Heb je toch last van schimmel en vochtvlekken? Dan kan je deze verwijderen met javel (bleekwater). Daarna kan je deze zones overschilderen met een **schimmelwerende verf**. Dit is allemaal ten laste van de huurder!





4. Nuttige telefoonnummers

4.1 Van KBM

Algemeen nummer:	011 24 60 60
Voor herstellingen:	011 24 60 68
Voor wijzigingen in en rond de woning:	011 24 60 63
Bij schade door brand:	011 24 60 68
Dienst huurderszaken:	011 24 60 74

Openingsuren kantoor

www.kbmbe.be

De meest actuele openingsuren vind je op onze website.

Bel bij brand **EERST** naar de brandweer (112) en de politie (101), daarna neem je contact op met KBM! Bij storm of wateroverlast kan je terecht op het noodnummer 1722.



4.2 Cofely

Voor 2-jaarlijks onderhoud en herstellingen aan de centrale verwarming: 011 34 64 23



4.3 Inboedelverzekering Ethias

Om een verzekering afsluiten voor jou zo eenvoudig mogelijk te maken, heeft KBM een voordelige verzekering onderhandeld. Dit bij de firma Ethias.

Deze verzekering houdt het volgende in:

- Inboedelverzekering
- Familiale verzekering (burgerlijke aansprakelijkheid)
- Rechtsbijstand om jouw belangen te garanderen

Meer informatie vind je op onze website.



www.kbmbe.be

Verantwoordelijke uitgever: Ine Baptist
Violetstraat 15 3580 Beringen