

## ALGEMENE VOORWAARDEN UPKOT voor een ideale studie-en leefomgeving

### RESIDENTIE BRO (gehuurd door UGent) academiejaar 2025-2026

#### Voorafgaand Definities

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

<b>Upgrade Estate Group:</b>	BV Upgrade Estate Group, met maatschappelijke zetel te 9051 Gent, Burgravenlaan 31/101 en met ondernemingsnummer 0400.927.922.
<b>Limoengroen:</b>	BV Limoengroen, met maatschappelijk zetel te 9051 Gent, Burgravenlaan 31/201 en met ondernemingsnummer 0840.067.015.
<b>Upkot Coach:</b>	De medewerker van Upgrade Estate Group die de huurders met raad en daad bijstaat voor alle vragen of problemen.
<b>Verhuurder:</b>	De eigenaar, of diens bijzondere gevolmachtigde, van het studieverblijf.
<b>Huurder:</b>	Elke persoon die via Universiteit Gent een huurovereenkomst afsluit.
<b>Studieverblijf:</b>	De door de huurder gehuurde kamer of studio.
<b>Gebouw:</b>	Het onroerend goed waarin het studieverblijf is gevestigd.
<b>Plaatsbeschrijving:</b>	De opgemaakte gedetailleerde opsomming en vaststelling van de staat van het studieverblijf.
<b>EGWI:</b>	De verzamelnaam voor elektriciteit, gas, water en internet.
<b>Huurovereenkomst:</b>	De overeenkomst tussen de huurder en Universiteit Gent betreffende de huur van het studieverblijf met daarin de bepalingen inzake de huurprijs, EGWI, waarborg en de duurtijd.
<b>Algemene voorwaarden:</b>	De onderhavige algemene voorwaarden van toepassing op alle huurders.

De huurovereenkomst en de algemene voorwaarden worden samen de **overeenkomst** genoemd.

#### Artikel 1 Applicatie – Selectie – Toewijzing

- 1.1 Bij reguliere studenten die gedomicilieerd zijn bij hun ouder(s) dekt de brandverzekering van de hoofdverblijfplaats vaak ook het kot als tweede verblijfplaats. Vraag dit zeker na bij uw verzekeraar.
- 1.2 Om in aanmerking te komen, moet een aanvrager voldoen aan deze voorwaarden:
  - 1.2.1 Je bent voor het academiejaar ingeschreven aan de UGent met een diplomacontract voor een opleiding tot het behalen van een eerste masteropleiding;
  - 1.2.2 Je studieprogramma omvat minimum 27 studiepunten (dit geldt niet voor één afstudeerjaar voor het behalen van een masterdiploma);
  - 1.2.3 Je bent niet ouder dan 24 jaar op het moment dat je huurcontract ingaat (deze regel geldt niet voor heraanvragers);
  - 1.2.4 Je hebt geen openstaande schulden bij Huisvesting.

De wooneenheden worden toegewezen volgens hiernavolgende **voorranglijst**. Uitzonderingen blijven voorbehouden aan de Sociale Dienst.

Prioriteit	Soort aanvraag
1	Heraanvragers (zolang geen masterdiploma behaald)
2	Nieuwe aanvrager en beurs- of bijna-beursstudent*
3	Nieuwe aanvrager die zich voor de 1ste keer inschrijft voor een 1ste bachelor (en die geen beurs- of bijna-beursstudent is*)
4	Andere nieuwe aanvrager

\* Aanvraag via de Sociale Dienst

Aangepaste wooneenheden kunnen gehuurd worden door studenten (van de UGent of geassocieerde hogescholen) met een functiebeperking, mits de aanvraag verloopt door effectieve tussenkomst van het 'Team student en functiebeperking'.

Elke wijziging in de hoedanigheid van de huurder(s) gedurende de huurperiode (bv. Universiteitsstudent wordt hogeschoolstudent), dient onmiddellijk schriftelijk ter kennis te worden gebracht van Huisvesting.

- 1.3 Heraanvragen dienen online te gebeuren op oasis.ugent.be vanaf 16 februari tot uiterlijk 28 februari. Alle huurvoorwaarden en info rond je kameraanvraag vind je terug op ugent.be/kameraanvraag. Na 28 februari kan geen heraanvraag meer worden ingediend, enkel nog een nieuwe aanvraag, waarbij je je voorrang én je wooneenheid verliest. Heraanvragen worden enkel in overweging genomen op voorwaarde dat er geen huurachterstand is.
- 1.4 Nieuwe aanvragen dienen online ingediend te worden op www.ugent.be/huisvesting vanaf 1 maart tot uiterlijk 1 mei.
- 1.5 Nieuwe aanvragen die na 1 mei worden ingediend krijgen geen voorrang en worden volgens het first come, first serve principe toegewezen.

## **Artikel 2** Annulering van de aanvraag

- 2.1 Het annuleren van een kameraanvraag gebeurt via mail.
- 2.2 Het annuleren van een aanvraag is kosteloos tot op het moment dat de aanvraag door Huisvesting is toegewezen (de aanvrager ontvangt dan een mail met bevestiging van accommodatie en/of met de huurovereenkomst).

In het geval een aanvrager zijn/haar aanvraag annuleert nadat de aanvraag door Huisvesting is toegewezen wordt een administratieve vergoeding van €100 aangerekend. Een vrijstelling is voorzien voor aanvragers die in het academiejaar waarvoor ze de aanvraag indienen, niet zullen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden om een wooneenheid te huren. Het niet terugzenden van de huurovereenkomst binnen de 7 kalenderdagen na ontvangst wordt eveneens als een annulering beschouwd en geeft aanleiding tot het aanrekenen van een administratieve kost van €100. In dat geval is geen vrijstelling mogelijk.

## **Artikel 3** Duur van de overeenkomst

- 3.1 De standaardduur van de huurovereenkomst is 12 maanden.

## **Artikel 4** Onderhuur en huuroverdracht

- 4.1 Huurders die deelnemen aan een uitwisseling of stage kunnen hun wooneenheid overdragen of onderverhuren. De overnemer/onderhuurder moet UGent-student zijn.
- 4.2 De huurder communiceert minstens twee weken voorafgaand aan de ingangsdatum van de onderverhuring/huuroverdracht de adres- en contactgegevens van de overnemer/onderhuurder. In het geval van onderverhuring dient ook een ondertekende versie van de onderverhuringsovereenkomst te worden aangeleverd aan Huisvesting.

## **Artikel 5** Beëindiging van de huurovereenkomst

- 5.1 Tot 3 maanden vóór de startdatum van de huurovereenkomst kan de huurder deze kosteloos beëindigen.
- 5.2 De huurder kan de huurovereenkomst beëindigen minder dan 3 maanden vóór de startdatum van de huurovereenkomst, mits een opzeggingsvergoeding van 2 maanden huur. Een vrijstelling is voorzien voor huurders die in het academiejaar waarvoor ze een huurovereenkomst zijn aangegaan, niet zullen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden om een wooneenheid te huren.

- 5.3 Vanaf inwerkingtreding van de huurovereenkomst kan de huurder de huurovereenkomst beëindigen in de volgende gevallen:

- als de huurder zijn studie beëindigt. In dat geval bedraagt de opzeggingstermijn 1 maand,
- als de huurder afstudeert tijdens de eerste zitting en verklaart niet de intentie te hebben om opnieuw een kamer te huren in een studentenhome. In dit geval wordt de huurovereenkomst beëindigd op 15 februari of 15 juli van het lopende academiejaar voor afstuderen in de eerste of tweede examenperiode,
- bij overlijden van één van de ouders van de student of een andere persoon die instaat voor het onderhoud van de student. In dat geval bedraagt de opzeggingstermijn 1 maand,
- na sociaal en/of financieel onderzoek door de Sociale Dienst, zonder opzegtermijn.

Opzeggen moet per mail of brief worden verstuurd naar Huisvesting met opgave van de reden en bijvoegen van de nodige bewijsstukken.

- 5.4 De UGent beëindigt de huurovereenkomst, vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, indien de huurder reeds over een masterdiploma beschikt.
- 5.5 De UGent beëindigt de huurovereenkomst door het geven van een opzegging van een maand als, bij controle in het lopende academiejaar, blijkt dat de huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden om een wooneenheid te huren.

## **Artikel 6** Huurprijs

- 6.1 Jaarlijks wordt een standaardhuurprijs vastgelegd voor elk type wooneenheid. Een deel van de huurprijs is voor de huur van meubels.

De energiekosten, het poetsen van de gemeenschappelijke ruimten, de hersteldienst, het gebruik van internet en kabeldistributie (indien aanwezig) zijn in de huurprijs begrepen.

## **Artikel 7** Sleuteloverdracht

Samen met de sleuteloverdracht zal een intredende plaatsbeschrijving worden opgemaakt. De afspraak hiervoor wordt op voorhand vastgelegd via een online afsprakenplanner (first come, first served).

De huurder ontvangt één exemplaar van de sleutel of badge welke zowel toegang verleent tot de voordeur, de gemeenschappelijke delen van het gebouw, alsook het studieverblijf. Bij verlies of beschadiging wordt onmiddellijk de Upkot Coach of een andere medewerker van Upgrade Estate Group verwittigd. Na aankoop via [www.upkot.be/webshop](http://www.upkot.be/webshop), wordt een nieuw exemplaar bezorgd. Ook extra exemplaren kunnen aan deze tarieven worden verkregen. Extra aangekochte exemplaren worden op het einde van de huurovereenkomst niet terugbetaald.

## **Artikel 8** Brandveiligheid

**8.1** De huurder is verplicht een verzekering te onderschrijven bij een erkende Belgische verzekeringsmaatschappij ter dekking van zijn/haar aansprakelijkheid en inboedel tegen brand, storm, ontploffing, blikseminslag en waterschade, en dit volgens de wettelijke normen en verplichtingen. Het is de verantwoordelijkheid van de huurder om ervoor te zorgen dat zijn inboedel afdoende verzekerd is.

Bij reguliere studenten die gedomicilieerd zijn bij hun ouder(s) dekt de brandverzekering van de hoofdverblijfplaats vaak ook het kot als tweede verblijfplaats. Vraag dit zeker na bij uw verzekeraar.

**8.2** Om de veiligheid van alle huurders te garanderen, geldt er een algemeen rookverbod in alle gebouwen en studieverblijven die door Upgrade Estate Group verhuurd en/of beheerd worden. Roken en vaperen (of enige andere vorm van elektronische sigaret) is enkel op de aangegeven buitenruimtes toegestaan. Peuken worden steeds uitgedoofd in de voorziene asbakken.

**8.3** Om goed ingelicht te zijn, verbindt de huurder zich er toe ten volle mee te werken en deel te nemen aan de periodieke brandoefeningen die georganiseerd worden door Upgrade Estate Group.

**8.4** Er mogen geen voorwerpen in gemeenschappelijke gangen of trappenhuisen van het gebouw geplaatst worden.

**8.5** Frietketels, bbq- en fonduetoestellen, kaarsen, wierook en dergelijke meer zijn niet toegelaten in het studieverblijf, noch in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

**8.6** Het is niet toegestaan om te koken in het studieverblijf wanneer deze niet uitgerust is met een geïnstalleerde keuken. Onder koken wordt verstaan: het bereiden van warme maaltijden of het gebruik van keukentoestellen die damp produceren.

**8.7** Het afplakken van de rookmelders is ten strengste verboden.

**8.8** Er geldt een algemeen verbod op het plaatsen van kapstokhaken op de inkomdeur van het studieverblijf. Deze brandwerende deuren moeten te allen tijde vrij blijven.

**8.9** Wanneer de huurder of diens bezoeker(s) verantwoordelijk blijkt/blijken voor het ontbreken van het brandalarm, zal steeds een interventiekost aangerekend worden ten bedrage van 100 EUR (exclusief btw). Indien blijkt dat de brandweer en/of politie is tussengekomen zullen de eventuele kosten hiervan worden doorgerekend.

## **Artikel 9** Rust, kalmte en behoorlijk gedrag

**9.1** De huurder dient zich met respect voor de andere huurders, de Upkot coach en buurtbewoners te gedragen, zowel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw als in zijn/haar studieverblijf. In het bijzonder wordt tussen 22u en 7u

eenieders nachtrust gerespecteerd. Feesten of grote bijeenkomsten in het gebouw zijn niet toegelaten, behoudens het akkoord van de Upkot Coach.

Nachtlawaaï veroorzaakt door de huurder, alsook door iemand anders aan wie hij/zij de toegang tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw of het studieverblijf verleende, wordt niet getolereerd.

- 9.2** Er is een nultolerantie betreffende druggebruik (zowel soft - als harddrugs en het verhandelen ervan) en discriminerend gedrag in het gebouw (zowel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw als in het studieverblijf). Ook het gebruik en verhandelen van producten met cannabidiol (CBD) is verboden. De visuele gelijkenis en associatie met de softdrug cannabis bemoeilijkt het handhaven van een consistent beleid met betrekking druggebruik. Een inbreuk hierop wordt onherroepelijk beschouwd als 3<sup>de</sup> inbreuk vermeld in artikel 23 van deze algemene voorwaarden. In geval van discriminatie en/of drugs kan er te allen tijde anoniem melding gemaakt worden via [respect@upkot.be](mailto:respect@upkot.be).

## **Artikel 10** Orde, netheid en onderhoud

- 10.1** De huurder verbindt zich ertoe het studieverblijf te bewonen en onderhouden als een voorzichtig en redelijk persoon.

- 10.2** Er kan in het studieverblijf minstens twee keer per academiejaar een aangekondigd bezoek uitgevoerd worden door Upgrade Estate Group om na te gaan of er geen technische mankementen zijn, of er door gebrek aan correct onderhoud schade dreigt, teneinde kosten op het einde van de huurovereenkomst te voorkomen. Bij gebrek aan tegenbericht, wordt aangenomen dat de huurder toestemming verleent, ongeacht zijn/haar aanwezigheid bij de rondgang. Een gebrek aan rondgang of een gedogen door de verhuurder of Upgrade Estate Group houdt geen afstand van recht in hoofde van de verhuurder of Upgrade Estate Group.

De verhuurder en Upgrade Estate Group verbinden zich er toe het rustig genot te verzekeren. Upgrade Estate Group zal het studieverblijf enkel betreden tijdens de rondgang met het oog op de controle van de hygiëne, veiligheid, technisch onderhoud/herstellingen of overmacht.

Wanneer blijkt uit het aangekondigd bezoek dat het studieverblijf niet onderhouden wordt conform artikel 4.1 zal een extra aangekondigd bezoek worden uitgevoerd. Indien ook dan het algemene onderhoud nalatigheid vertoont, zal een ingebrekestelling volgen conform artikel 23.

- 10.3** Het onderhoud van de gangen, trappenhal en het gemeenschappelijk sanitair van het gebouw vallen onder de verantwoordelijkheid van de Upkot Coach. De huurder gaat met het nodige respect om met de netheid van deze ruimtes.

Voor de gemeenschappelijke keukens en leefruimtes in het gebouw geldt een systeem van wekelijkse/tweewekelijkse 'floormanagers'. De huurders staan zelf in voor het schoonmaken van deze ruimtes en de toestellen die hier deel van uitmaken, dit door middel van een beurtrol en middels een gedeelde kotpot. De huurders zorgen ervoor dat de keukens en leefruimtes steeds voor het weekeinde proper zijn en dat de vuilbakken geledigd worden, onder toezien oog van de Upkot Coach. Indien een huurder nalaat om zijn of haar beurtrol te volbrengen, kan de beheerder de kosten voor een professionele schoonmaak van deze ruimte verhalen op deze huurder. Aan het einde van ieder semester staan de huurders in voor de grote schoonmaak van de keuken en leefruimte. Indien de keuken zich tegen het afgesproken tijdstip niet in optimale staat bevindt, kan de verhuurder de kosten voor een professionele schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimte verhalen op alle leden van de keukens.

- 10.4** De huurder dient zelf keukenmateriaal en kleine keukentoeuwallen mee te brengen. Voor huurders die een keuken delen gebeurt dit bij voorkeur in onderling overleg met de andere huurders. Voor de gemeenschappelijke keukens geldt tevens dat elke huurder een vaste ruimte in de ijskast en diepvries toebedeeld krijgt, alsook een vaste plek voor het

stockeren van droge voedingswaren. Borden, tassen, pannen en dergelijke meer worden in gemeenschappelijke kasten geplaatst (en/of studieverblijf), dit om orde en een optimale benutting van de kastruimte te bevorderen.

- 10.5** Materiaal en meubilair dat ter beschikking wordt gesteld door Upkot in de gemeenschappelijke ruimtes, dienen niet verplaatst te worden naar de privatieven, maar blijven aanwezig in de daar voor voorziene ruimtes.
- 10.6** Indien er een laundry room aanwezig is in het gebouw, kan de huurder hiervan gebruik maken tegen betaling en mits voorafgaandelijke reservatie. Na gebruik dient de huurder het lokaal steeds proper achter te laten en de nodige filters te reinigen. Wasproducten worden door de huurder meegebracht.
- 10.7** De ramen in het studieverblijf dienen op regelmatige basis gereinigd te worden door de huurder. Upgrade Estate Group voorziet minstens één maal per jaar een ramenkuis voor het volledige gebouw, waarbij de buitenkant van de ramen van het studieverblijf geïetst worden zodoende moeilijk te bereiken plaatsen op te nemen.
- 10.8** Het bestrijden van ongedierte is ten laste van de huurder, tenzij al aanwezig bij aanvang van de huur. Om het risico op bedwantsen edm. zo minimaal mogelijk te houden, raadt Upgrade Estate Group aan het studieverblijf van een nieuwe matras te voorzien en geen tweedehands matras mee te brengen.

#### **Artikel 11** Bezoekers

Bezoek in het gebouw is toegelaten, doch niet meer dan 5 bezoekers op hetzelfde moment. Een occasionele overnachting van een bezoeker wordt toegestaan, maar frequente overnachtingen door niet-huurders zijn niet toegelaten.

#### **Artikel 12** Uitzonderlijke maatregelen

In het geval dat uitzonderlijke maatregelen opgelegd worden door de overheid (bijvoorbeeld bij een pandemie) zal Upgrade Estate Group genoodzaakt zijn deze te volgen en aldus nieuwe afspraken op te stellen en aan te kondigen.

#### **Artikel 13** Communicatie

Alle communicatie tussen de beheerder, Upkot Coach en de huurder verloopt via de **My Upkot app**. De huurder is gehouden deze te installeren voor een goede communicatie met de Upkot Coach en voor een vlotte communicatie binnen de community. De app kan geraadpleegd worden op een mobiele telefoon. De huurder verbindt er zich toe de app te raadplegen op regelmatige tijdstippen en dit minstens één maal per week. De huurder kan nooit stellen geen kennis te hebben gekregen van enige informatie zodra de beheerder kan aantonen dat de informatie via de app werd verspreid.

#### **Artikel 14** Gebruikersgegevens

Voor enkele voorzieningen in de gebouwen (bijvoorbeeld bij het boeken van de wasmachines) worden externe toepassingen gebruikt. De huurder gaat ermee akkoord dat de beheerder hiervoor zijn/haar emailadres mag doorgeven, zodat de huurder deze toepassingen correct kan gebruiken.

#### **Artikel 15** Afvalverwerking

Vuilnis dient door de huurder op eigen initiatief te worden gesorteerd, volgens de plaatselijke normen, desgevallend in de daarvoor voorziene afvalcontainers. De huurders die gebruik maken van de gemeenschappelijke keukens in het gebouw maken automatisch deel uit van het systeem met beurtrol zoals uitgewerkt en gecommuniceerd door de Upkot Coach.

Bij verhuizing wordt aan de huurder gevraagd om geen grote kartonnen dozen en plastic folies in de containers te deponeren, maar deze mee te nemen naar huis of naar een containerpark naar keuze te brengen. Het is eveneens niet toegestaan om oud meubilair en andere materialen achter te laten in het afvallokaal.

## **Artikel 16** Internetvoorziening

Upkot voorziet gemiddeld volgende internetsnelheden in het gebouw:

- Downloaden: 40 – 50 Megabits per seconde;
- Uploaden: 10 – 20 Megabits per seconde;

Let wel: de internetsnelheid kan verminderen afhankelijk van het aantal actieve gebruikers binnen eenzelfde tijdspanne.

De provider kan variëren per gebouw.

De huurder zal de apparatuur niet gebruiken of doen gebruiken voor onrechtmatige handelingen, het plegen van strafbare feiten en/of voor handelingen die in strijd zijn met de Netiquette.

## **Artikel 17** Verstoppingen

Het is verboden om afval/haar/vochtige doekjes/maandverband/voorbehoedsmiddelen... in de douche of toilet te werpen of achter te laten. De kosten van ontstopping vallen ten laste van de huurder. Het is de verantwoordelijkheid van de huurder om op regelmatige tijdstippen de sifon van mogelijke verstoppingen te ontdoen.

## **Artikel 18** Werkzaamheden, storingen en schade

Behoudens afwijkende wettelijke bepalingen dient de huurder onderhoudswerken, alsook werkzaamheden aan het studieverblijf en/of het gebouw en de daaruit voortvloeiende hinder te dulden, zonder hiervoor aanspraak te kunnen maken op enige schadevergoeding en zonder zelf aanwezig te zijn. De planning van eventuele werken gebeurt, in de mate van het mogelijke, steeds in samenspraak met de huurder. De verhuurder zal geen grote herstellingen doen tijdens de blok- en examenperiode tenzij dringende herstellingen.

De verhuurder kan eveneens niet aansprakelijk gesteld worden bij storingen van de nutsvoorzieningen (verwarming, water, elektriciteit, internet,...) noch bij persoonlijke schade opgelopen eender waar in het gebouw of in zijn/haar studieverblijf. De huurder heeft in voorkomend geval aldus geen recht op enige (schade)vergoeding.

## **Artikel 19** Huisdieren

Het houden van eender welk (huis)dier is verboden.

## **Artikel 20** Upkot dieren

Het houden van eender welk (huis)dier is verboden.

## **Artikel 21** Fiets- en autostaanplaatsen

- 21.1** Fietsen dienen steeds in de voorziene fietsenberging geplaatst te worden. Verkeerdelijk gestalde fietsen zullen op geregelde tijdstippen verwijderd worden. Eénmaal per jaar zal de beheerder een vooraf aangekondigde fietsruiming organiseren om zo achtergelaten fietsen te kunnen opsporen.

**22.2** Aanwezige autostaanplaatsen mogen enkel gebruikt worden door huurders (of hun bezoekers) die hiervoor een huurovereenkomst hebben afgesloten.

**23.3** Het is niet toegestaan om brommers te parkeren in fietsenstallingen die volledig overdekt en afgesloten zijn, omwille van CO2 normeringen.

## **Artikel 22** Onderhoud- en herstellingen

**22.1** De huurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen aan het studieverblijf. De huurder dient eveneens in te staan voor de herstellingen die nodig zijn voor een gebruik als een voorzichtig en redelijk persoon, die nodig zijn ten gevolge van een gebruik in strijd met de bestemming, dan wel voor de herstellingen die nodig zijn door een tekortkoming aan zijn/haar meldingsplicht overeenkomstig artikel 16.2 van de algemene voorwaarden.

Een niet-limitatieve lijst van herstellingen die ten laste van de huurder vallen is online raadpleegbaar:

[Vlaanderen](#) [Brussel](#) [Wallonië](#)

**22.2** De huurder is ertoe gehouden de herstellingen die nodig zijn en ten laste van de verhuurder vallen onverwijld te melden aan de Upkot Coach of een andere medewerker van Upgrade Estate Group. De huurder verbindt zich er eveneens toe vandalisme of andere vormen van schade, zowel aan het studieverblijf als aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw onverwijld te melden aan de Upkot Coach of een medewerker van Upgrade Estate Group. De huurder staat in voor de schade die hij/zij zelf (door zijn/haar nalatigheid) veroorzaakt, alsook door iemand anders aan wie hij/zij de toegang tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw of het studieverblijf verleende. Indien een herstelling noodzakelijk is zal de coördinatie en uitvoering hiervan steeds door Upgrade Estate Group voorzien worden.

**22.3** Alle huurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor abnormale schade aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw indien de veroorzaker van deze abnormale schade niet kan worden geïdentificeerd. De schade zal pro rata verdeeld worden onder de gebruikers.

Onder abnormale schade wordt verstaan herstellingen in het kader van het dagelijks gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes: keuken- en/of ontspanningsruimte, gemeenschappelijk sanitair, fietsenstalling en afvallokaal zoals bijvoorbeeld onderstaande niet limitatieve opsomming:

- het herstellen van het toilet of toiletbril;
- ontstopping van de gootsteen, wastafel of douche;
- kleine herstellingen aan keukenelektro die voortvloeien door misbruik, foutief gebruik of slecht onderhoud;
- alle overige schade die door de gebruikers (huurders inclusief bezoekers) al dan niet moedwillig wordt aangebracht.

**22.4** Lampen die stuk gaan in het studieverblijf (met inbegrip van oven- en dampkaplampjes) worden door de huurder zelf vervangen door dezelfde exemplaren als oorspronkelijk voorzien door de beheerder. Deze lampen kunnen verkregen worden bij de Upkot Coach, na aankoop via [www.upkot.be/webshop](http://www.upkot.be/webshop).

**22.5** Het is enkel toegelaten muurversieringen aan te brengen op de hiervoor voorziene plaatsen. Schilderen of behangen van het studieverblijf is zonder voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de Upkot Coach niet toegelaten. Bij schade aan de muren (putjes, strepen, maar ook schade door punaises en/of plakband,...) dient steeds het volledige muuroppervlak opnieuw geschilderd te worden. De kosten hiervoor worden door de huurder gedragen of in rekening gebracht bij vrijgave van de waarborg. Indien de huurder beslist om zelf in te staan voor de schilderwerken moeten de juiste gegevens van de verf, met inbegrip van de kleurcode, opgevraagd worden bij de Upkot Coach of kan de verf besteld worden via [de webshop](http://de.webshop) op voorwaarde dat er tijdig besteld wordt.

## **Artikel 23** Correcte afsluiting studieverblijf

De huurder zal steeds zorgen dat het gebouw en zijn/haar studieverblijf correct zijn afgesloten.

De verhuurder en/of beheerder is/zijn niet verantwoordelijk voor de ontvreemding van persoonlijke spullen wanneer deze worden achtergelaten in de gemeenschappelijke ruimtes van het gebouw en/of in het studieverblijf.

## **Artikel 24** Extra toestellen

Indien de huurder extra elektrische toestellen zoals koelkasten, diepvriezers, airco's, oven,... wenst te plaatsten in het studieverblijf en/of in de gemeenschappelijke delen van het gebouw dient hij/zij dit verplicht te melden aan de Upkot Coach voorafgaand aan de plaatsing. Bij plaatsing van een elektrisch toestel zal door Limoengroen een supplement van 24,20 EUR (inclusief btw) per begonnen maand en per elektrisch toestel worden aangerekend aan de betreffende huurder. Voormeld bedrag wordt eveneens betaald middels een domiciliëring. Indien de huurder het toestel nadien terug verwijderd, is het diens verantwoordelijkheid om onmiddellijk de Coach hiervan op de hoogte te brengen. Het is niet mogelijk om de Limoengroen factuur retroactief aan te passen.

Indien bij een controle overeenkomstig artikel 4.2 van de algemene voorwaarden blijkt toch een extra toestel te zijn geplaatst zonder voorafgaande melding aan de Upkot Coach, dan wordt het supplement van 24,20 EUR (inclusief btw) per maand en per elektrisch toestel integraal voor een volledig huurjaar aangerekend aan de betreffende huurder door Limoengroen.

## **Artikel 25** Permanentie

Ingeval van problemen of vragen kan men steeds terecht bij de Upkot Coach of een andere medewerker van Upgrade Estate Group, die desgevallend zelfs ter plaatse komt. Via onderstaand nummer kan men in geval van nood steeds terecht bij een medewerker van Upgrade Estate Group. **Noodnummer: +32 9 395 98 98**

Indien het naderhand echter een onnodige of vermijdbare interventie bleek te zijn, wordt een forfaitair bedrag van 50 EUR (exclusief btw) aangerekend aan de oproeper/veroorzaker voor de oproep en 100 EUR (exclusief btw) voor een eventuele interventie ter plaatse.

Onder onnodige of vermijdbare interventies wordt verstaan:

- technische interventies die onnodig blijken;
- interventies voor inbreuken op de bepalingen van de overeenkomst;
- interventies voor het bemiddelen bij veroorzaken van overlast (Onder meer geluidsoverlast in de keukens, onnodig doen afgaan van het brandalarm, bezoekers die onrust veroorzaken,...).

## **Artikel 26** Einde van de huurovereenkomst

**26.1** Upgrade Estate Group wil graag aan de volgende huurder een proper en kwalitatief studieverblijf ter beschikking stellen. Daarom dient het studieverblijf de laatste dag van de huurovereenkomst volledig ontruimd en schoongemaakt te zijn. Na afspraak met de Upkot Coach, vindt een rondgang plaats waarbij een uittredende plaatsbeschrijving wordt opgemaakt en waarbij de intredende plaatsbeschrijving wordt getoetst aan de huidige staat van het studieverblijf. Deze afspraak wordt ruim op voorhand vastgelegd via een online agenda volgens beschikbaarheid (first come, first served) en vindt plaats tijdens de werkuren van de Coach. Voor het uitvoeren van een kwalitatieve plaatsbeschrijving is daglicht een vereiste. Indien de einddatum van de huurovereenkomst op een zon- of feestdag valt, wordt de uittrede de werkdag daarvoor georganiseerd.

Bij een niet-tijdige of niet-correcte uitvoering van de schoonmaakverplichting en/of schade, zal dit in mindering worden gebracht van de huurwaarborg, waarbij de schade die het bedrag van de huurwaarborg te boven gaat eveneens zal moeten vergoed worden.

**26.2** Iedere vertrekkende huurder die over een privatieve keuken beschikt is verplicht om een nieuwe koolstoffilter (dampkap) aan te kopen en die voor te leggen bij de opmaak van de uittredende plaatsbeschrijving. De kost hiervoor valt ten laste van de huurder. Een nieuwe filter koop je zeer voordelig aan via de webshop ([www.upkot.be/webshop](http://www.upkot.be/webshop)) en is nadien bij de Upkot Coach op te halen.

## **Artikel 27** Ingebrekestelling

Behoudens afwijkende bepalingen voorzien in de overeenkomst wordt volgende procedure gehanteerd indien de huurder een of meerdere inbreuken pleegt op de bepalingen van de overeenkomst:

1<sup>e</sup> Wake-upcall: de huurder krijgt via e-mail een eerste Wake-upcall;

2<sup>e</sup> Wake-up Alert: de huurder en diens ouders krijgen via e-mail een Wake-up Alert;

3<sup>e</sup> Onmiddellijke beëindiging: de verhuurder kan beslissen om de huurovereenkomst te doen ontbinden ten laste van de huurder via een gerechtelijke procedure of een minnelijke schikking. In voorkomend geval zal de huurder het studieverblijf dienen te verlaten (leeggemaakt en schoongemaakt). Eventueel zal een ander deurslot aangebracht worden door Upgrade Estate Group om de verhuurder te vrijwaren tegen ontvreemding of beschadiging van zijn persoonlijke goederen. Alle kosten zijn ten laste van de huurder. Dit alles onder voorbehoud van alle rechten aan de zijde van de verhuurder. De lopende huur en bijhorende kosten blijven integraal verschuldigd.

Wanneer er een interventie plaatsvindt van de politie of brandweer (onder meer bij diefstal, agressie, stalking, brandstichting,...) waarbij de huurder in beschuldiging wordt gesteld dan staat dit onmiddellijk gelijk aan een 3<sup>e</sup> inbreuk zoals hierboven beschreven.