

HUUR HOOFDVERBLIJFPLAATS APPARTEMENT

A. BIJZONDERE VOORWAARDEN:

1. **DE VERHUURDER:**

2. **DE HUURDER:**

3. **OMSCHRIJVING VAN HET GEHUURDE GOED:**

Gelijkvloers appartement met inkomhal, apart toilet, leefruimte met open volledig geïnstalleerde keuken (kookplaat, dampkap, oven, koelkast met vriesvak en vaatwasmachine), aparte berging met aansluiting wasmachine, terras met tuintje aan voorzijde, slaapkamer met toegang tot tuintje aan de achterzijde en badkamer met inloopdouche en lavabomeubel, inclusief kelderberging, gefegeen in Residentie "AVIA N" te Amelia Earhartlaan 11 in 9051 SINT-DEN/JS-WESTREM

4. **DUUR: 3 jaar**

aanvang: 01/09/2021

eindigend op: 31/08/2024

5. **HUURPRIJS:**

maandelijkse huurprijs: 730 EURO

maandelijkse provisie gemeenschappelijke lasten : 80 EURO

betalbaarstelling elke **ERSTE DAG van de maand met duidelijke vermelding van het adres van het gehuurde goed**, op rekening van de verhuurder, IBAN rek. nr.

DE HUURDER NEEMT INDIVIDUELE ABONNEMENTEN LEVERING ELEKTRICITEIT, AARDGAS EN WATER

Vb. energielijn 078/35 33 33 of www.electrabel.be- aquafon 07835 35 99 of

www.water-link.be

6. **WAARBORG:**

bedrag: 1.620 EURO

geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij.....

7. **INDEXATIE:**

basisindex: gezondheidsindex (basis 2013) van de maand april 2018: hetzij 108,98 -

8. **BIJZONDERHEDEN:**

1. Huisdieren zijn enkel toegelaten mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Deze toestemming dient als louter gedogen te worden aanzien. Iedere hinder, van welke aard ook, kan een onmiddellijk einde stellen aan de toestemming.
2. De huurder dient tweejaarlijks op zijn kosten de waterverwarmeren/of centrale verwarmingsinstallatie indien deze aanwezig is in het appartement, te laten nazien en zonodig te doen ontkalken door een gespecialiseerde firma. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal de huurder een recent attest (max 3 maanden oud) van reiniging en nazicht van de waterverwarmers, controle van de verwarmingsinstallatie (gaskachels en/of CV) en het attest van reiniging schoorstenen en septische put (indien aanwezig) voorleggen. Indien deze controles niet werden uitgevoerd zullen deze op kosten van de huurder worden uitgevoerd en is bovendien de verhuurder gemachtigd een administratiekosten van 75 € per ontbrekend attest te vragen.
3. De huurder zal de kranen regelmatig ontkalken/onderhouden en zonodig kranen en wc herstellen bij het einde van deze huurovereenkomst.
4. De huurder zal op regelmatige basis de ventilatieroosters van de ramen, indien aanwezig, open zetten om voor voldoende verluchting te zorgen.
5. De huurder zal het pand verlaten de laatste dag van de huurperiode 's morgens om 10u. Indien de laatste dag van de huurperiode een weekenddag of een feestdag is, dient de huurder het pand te verlaten op de laatste werkdag voorafgaandelijk voormelde weekenddag of feestdag, en dit vanaf 10u 's morgens.

6. Bij vertrek dient de huurder het verhuurd goed volledig vrij, net opgekuist in goede staat, ter beschikking van de verhuurder te stellen. Bij het niet grondig gepeet zijn van het huurpand zal de huurder een forfaitaire kostenvergoeding aangerekend worden van € 200.

9. **DATUM EN PLAATS VAN HET CONTRACT:** op 9 juli 2021, te Gent.

De huurder aanvaardt de huur van het voormeld goed onder de algemene en de bijzondere voorwaarden die samen een onafscheidbaar geheel uitmaken.

B. ALGEMENE VOORWAARDEN:

1. BESTEMMING - OVERDRACHT - ONDERVERHUURING- BEWONING - BELASTING TWEDE VERBLIJVEN

a) De huurder aanvaardt de huur van het voormeld goed onder de algemene en de bijzondere voorwaarden die samen een onafscheidbaar geheel uitmaken.

b) Het gehuurde goed mag enkel aangewend worden als hoofdverblijfplaats voor private bewoning en met uitsluiting van elke handelsactiviteit en vrije beroepen.

De huurgelden mogen fiscaal niet als beroepslast in mindering worden gebracht van het belastbaar inkomen van de huurder. De bestemming van het gehuurde goed mag niet worden gewijzigd zonder schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

Zo de huurder in gebreke blijft deze verplichting na te komen, zal de verhuurder dit beschouwen als een ernstige tekortkoming vanwege de huurder. Door middel van een schriftelijke ingebrekestelling per aangetekende brief heeft de verhuurder het recht de huurovereenkomst om deze reden op te zeggen. Bovendien heeft de verhuurder, zelfs indien hij de verbreking van deze huurovereenkomst niet vordert, steeds van rechtswege recht op een schadevergoeding, daarin ondermeer begrepen alle meerbelastingen waartoe de verhuurder gehouden is door het loutere feit dat in het gehuurde goed een beroepsactiviteit wordt uitgeoefend of de huurgelden als eender welke beroepskost worden ingebracht. Deze schadevergoeding dient eventueel gevoegd te worden bij andere vergoedingen.

c) Volledige onderverhuuring is verboden. Gedeeltelijke onderverhuuring, in welk geval het resterende gedeelte tot hoofdverblijfplaats van de hoofdhuurder moet blijven bestemd, en overdracht van huur zijn niet toegestaan, behoudens schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder.

d) De huurder heeft het gehuurde goed grondig bezocht en neemt kennis van de indeling. Er wordt verklaard dat het goed wordt geleverd in goede staat van onderhoud, veiligheid, hygiëne en bewoonbaarheid.

e) Belastingreglement op de tweede verblijven (onder voorbehoud van eventuele wijzigingen voor volgende aanslagjaren):

Als tweede verblijf wordt beschouwd: een woongelegenheden die op 1 januari van het aanslagjaar werkelijk gebruikt wordt en waar niemand is ingeschreven in het bevolkingsregister van de stad Gent of waarvoor er nog geen aanvraag tot inschrijving is ingediend. De belasting is verschuldigd per tweede verblijf en werd geraamd op 1000 euro voor aanslagjaar 2013. De belastingplichtige is de natuurlijke of rechtspersoon die de bevoegdheid heeft het tweede verblijf op 1 januari van het aanslagjaar te gebruiken of te laten gebruiken. De huurder wordt erop gewezen dat deze huurovereenkomst een overeenkomst hoofdverblijfplaats betreft en dat hij in wezen verplicht is zich te domiciliëren. Indien de huurder zich niet domicilieert is dit op eigen risico en is hij aansprakelijk voor alle meerbelasting of boetes die uit zijn niet-domiciliëring kunnen volgen. Ontvangt de verhuurder een aanslagbiljet belasting tweede verblijven, zal de verhuurder een kopij ervan binnen de 30 kalenderdagen overmaken aan de huurder en is de huurder van rechtswege en pro rata temporis over zijn huurperiode, de belasting verschuldigd aan de verhuurder, ook indien de huurovereenkomst intussen werd beëindigd.

Vrijgesteld van belasting:

een woongelegenheden waarin uitsluitend een beroepsactiviteit uitgeoefend wordt

een woongelegenheden die gebruikt wordt door studenten

een verplaatsbare caravan of woonaanhangwagen

een woongelegenheden die gebruikt wordt door een persoon die omwille van ziekte, ongeval of hoge leeftijd langdurig op een andere plaats verblijft en daar ingeschreven is in de bevolkingsregisters zoals onder meer een rust- en verzorgingstehuis of een home voor bejaarden.

De huurder is verplicht jaarlijks ten laatste op 30 juni van het aanslagjaar, aangifte te doen bij de Stad Gent op een door het stadsbestuur voorgeschreven formulier. Een belastingplichtige die geen aangifteformulier gekregen heeft, moet er zelf een vragen. Valt de uiterste indieningsdatum op een zaterdag, en zondag of een wettelijke feestdag, dan wordt de vervaldag verplaatst naar de eerstvolgende werkdag. De aangifte is laattijdig wanneer ze na de uiterste indieningsdatum is gepost of wanneer ze na de laatste nuttige dag wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs.

De aangifte kan schriftelijk worden ingediend of via het e-loket op de website van de Stad Gent, zie www.gent.be/belastingen. Andere vormen van doorsturen zoals fax of elektronische toezending naar andere mailboxen van de stad Gent zijn niet geldig.

Er wordt een administratieve boete van 250 euro gevestigd (door de stad Gent) lastens de belastingplichtige in geval van verzuim om documenten of inlichtingen, noodzakelijk voor het correct toepassen van dit reglement, aan de bevoegde dienst (DIV ASS Dienst Belastingen) voor te leggen of mede te delen.

2. DUUR

a) De huur wordt gesloten voor een periode van (zie bijzondere voorwaarden).

Elk der partijen kan een einde stellen aan de huurovereenkomst onder de voorwaarden en modaliteiten voorzien door de woninghuurwet van 20 februari 1991 & 13 april 1997.

b) *In geval van een huurovereenkomst van 9 jaar* komt deze niet automatisch tot een einde bij het verstrijken van de negenjarige periode. Deze eindigt slechts als ofwel de verhuurder minstens zes maand voor de einddatum een opzegging heeft betekend, ofwel de huurder een opzegging van tenminste drie maand heeft betekend.

Zonder opzeg, wordt de huurovereenkomst verlengd voor een periode van drie jaar.

Van zijn kant kan de huurder de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden en met betaling van een vergoeding gelijk aan drie maanden, twee maanden of een maand huur naargelang de huurovereenkomst verstrijkt tijdens het 1ste, het 2de of het 3de jaar.

Maakt de verhuurder gebruik van de mogelijkheid om de huurovereenkomst vervoegd te verbreken, dan kan ook de huurder de huurovereenkomst gelijk wanneer beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand en zonder daarvoor een vergoeding verschuldigd te zijn.

c) *In geval van een huurovereenkomst van korte duur* kan het contract slechts eenmaal, schriftelijk en tegen dezelfde voorwaarden worden verlengd zonder dat de totale huurtijd meer dan drie jaar mag bedragen.

Bovendien en tenzij een van de partijen een opzegging betekent per aangetekend schrijven ten minste drie maanden voor het verstrijken van de overeengekomen korte duur, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een periode van negen jaar vanaf de datum van inwerkingtreding van deze overeenkomst.

Bovendien, indien de huurovereenkomst is gesloten voor een vaste periode van drie jaar, kan de huurder de overeenkomst beëindigen wegens buitengewone omstandigheden, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden die aangetekend moet worden betekend en met betaling, benevens de betaling van de vervallen en nog te vervallen huur, van een vergoeding gelijk aan drie, twee of een maand huur naargelang de overeenkomst verstrijkt tijdens het 1ste, 2de of 3de jaar.

3. OP DE VERVALDATUM NIET BETAALDE BEDRAGEN

De huurprijs wordt maandelijks op voorhand en tijdig betaald bij middel van een doorlopende opdracht, met aanduiding van een duidelijke mededeling.

Bij niet-tijdige betaling van gelijk welk verschuldigd bedrag is de huurder vanaf de vervaldag, van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling, een interest van 12% per jaar verschuldigd, waarbij de interest volledig wordt aangerekend voor elke begonnen maand.

4. GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN - TAKSEN - PRIVE-VERBRUIK

a) De gemeenschappelijke kosten van het gebouw waarin het verhuurde goed zich zou bevinden, door de huurder verschuldigd ten belope van zijn evenredig deel, omvatten de kosten voor verbruik van water, gas, elektriciteit, verwarming, het loon en de kosten van de eventuele conciërges, de vergoeding van de syndicus (of de eventuele rentmeester, bij gebrek aan een syndicus), evenals alle kosten van onderhoud en kleine reparaties, met inbegrip van die welke betrekking hebben op de lift en de technische uitrustingen.

Het aandeel van de door de huurder verschuldigde gemeenschappelijke kosten wordt berekend op basis van de kostenstaat en die de verhuurder, zijn vertegenwoordiger of de syndicus ten minste eenmaal per jaar bezorgt. Uit vooruitziendheid enter afschrijving betaalt de huurder, samen met zijn huur, een provisie bestemd om deze kosten te dekken, tenzij de partijen samen een vast bedrag bepalen dat tegelijk met de huur betaalbaar is. Bij ontvangst van de voornoemde kostenstaat betaalt de verhuurder of de huurder onmiddellijk aan de andere partij het verschil tussen de betaalde provisies en de reële kosten. Het bedrag van de provisie wordt jaarlijks herzien in functie van het bedrag van de reële uitgaven van het afgelopen boekjaar en van de evolutie van de prijzen van sommige goederen en diensten of van de voorzienbare evolutie van het gemeenschappelijk verbruik.

b) Alle belastingen, retributies en taksen die op het gehuurde goed slaan, zijn ten laste van de huurder. De onroerende voorheffing is ten laste van de verhuurder.

c) Alle abonnementen en contracten voor geïndividueerde diensten en diensten voor prive-doeleinden (teledistributie, telefoon, elektriciteit, water, gas/stookolie, ...) vallen exclusief ten laste van de huurder. Indien deze diensten niet geïndividueerd zijn, betaalt de huurder een forfait (=vast bedrag) of een provisie (=voorschot) aan de verhuurder. In het geval van een provisie zal de verhuurder op basis van een tussentel herstand, de huurder jaarlijks een afrekening bezorgen. Bij ontvangst van deze voornoemde kostenstaat betaalt de verhuurder of de huurder onmiddellijk aan de andere partij het verschil tussen de betaalde provisies en de reële kosten.

5. INDEXERING

Op de jaarlijkse vervaldag van de inwerking tredende van deze overeenkomst gebeurt van rechtswege, een aanpassing van de huurprijs aan de gezondheidsindex als volgt:

basishuurprijs X nieuwe index

Basisindex* (*index van de maand voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst)

Hierbij geldt dat de huurprijs nooit lager kan zijn dan de bij aanvang bedongen basishuurprijs.

6. WAARBORG

De waarborg dient tot zekerheid van de goede en stipte uitvoering van alle verplichtingen van de huurder. De intresten op deze som zijn verworven in het voordeel van de huurder. De waarborg zal worden vrijgegeven, onder aftrek van de eventuele verschuldigde bedragen ten gevolge van schade of niet uitgevoerde huurdersherstellingen, na verloop van de termijn van deze overeenkomst en nadat een goede en volledige nakoming van al zijn verbintenissen zal zijn vastgesteld door de verhuurder. De huurwaarborg kan niet door de huurder worden aangewend voor betaling van de huurprijs of enige andere last. Behoudens akkoord van de partijen leidt de vrijgave of opheffing van de waarborg niet tot de kwijting van de eventuele saldi van kosten die nog verschuldigd zijn.

7. PLAATSBESCHRIJVING

Een tegensprekelijke plaatsbeschrijving met een opgave van de aanwezige apparatuur wordt opgemaakt voor intrede van de huurder

8. ONDERHOUD EN REPARATIES

a) De verhuurder neemt de aan het verhuurde goed te verrichten grote reparaties op zich die onder meer de reparaties aan het dak en de ruwbouw, het schildenwerk en schrijnwerk buiten bevatten. Is de uitvoering van grote reparaties noodzakelijk, dan moet de huurder dit onverwijld melden aan de verhuurder. De huurder ondergaat deze werkzaamheden zonder dat hij daarvoor aanspraak kan maken op een vergoeding, ook indien ze meer dan veertig dagen duren.

De huurder kan bovendien geen aanspraak maken op enige vorm van vergoeding bij onvoorzien defect of accidentele storingen in de installaties.

b) De huurder draagt de kosten van de reparaties ten laste van de huurder en van het klein onderhoud, evenals de werkzaamheden die ten laste van de verhuurder zijn, maar het gevolg zijn van het handelen van de huurder of van een persoon voor wie hij aansprakelijk is.

Hij laat onder andere overgaan tot het onderhoud van de schoorstenen en andere afvoerleidingen, volgens de frequentie vereist als gevolg van de gebruikte methode van verwarming. Hij laat overgaan tot het onderhoud van de toegankelijke delen van de sanitaire installaties en het ontkalken van de individuele verwarmingsketel. Alle installaties, leidingen en toestellen moeten door de huurder in goede staat van werking worden behouden en moeten worden beschermd tegen vorst en andere gebruikelijke risico's. Hij is gehouden de putten (septische putten, regenputten...), afvoerbuizen en regengoten regelmatig te laten schoonmaken. Hij vervangt alle gebroken of gebarste ruiten. Hij onderhoudt de luiken. Hij onderhoudt de eventuele tuin, evenals de terrassen en de prive-omgeving in goede staat.

Alle boilers, geisers en waterverwarmers zullen bij het beëindigen van de huurovereenkomst door toedoen en op kosten van de huurder worden gereinigd en ontkalkt en in perfecte staat van werking en onderhoud worden gesteld door de installateur of een erkend vakman of in geval van nalatigheid door een erkend vakman door de verhuurder aangeduid.

9. VERFRAAIINGEN - VERBETERINGEN - VERBOUWINGEN

a) Alle werkzaamheden met het oog op het verfraaien, verbeteren of verbouwen van het verhuurde goed kunnen alleen worden uitgevoerd met de voorafgaande en schriftelijke instemming van de verhuurder. Schreeuwendekleuren mogen nooit worden aangewend. Deze werkzaamheden worden verricht volgens de regels van de kunst en op kosten en risico's van de huurder, tot volledige ontlasting van de verhuurder. Ze zijn verworven voor deze laatste zonder

vergoeding, onverminderd zijn recht om op het einde van de huurovereenkomst te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat worden hersteld, dit alles behoudens andersluidende overeenkomst.

b) De verhuurder of zijn aangestelde heeft het recht, na afspraak met de huurder, met zijn personeel het gehuurde goed te betreden om herstellings- en/of verbeteringswerken uit te voeren.

c) Bij verandering of wijziging van de buitensloten of andere mechanismen op initiatief van de huurder, bezorgt deze laatste aan de verhuurder een volledig stel sleutels of inrichtingen die het mogelijk maken de plaatsen te betreden wanneer hij afwezig is of ze te sluiten in geval van dringende noodzaak die wordt ingegeven door het streven naar bescherming van de woning, haar bijgebouwen en de gemeenschappelijke of privatieve aanpalende gebouwen.

10. BRANDVERZEKERING

De huurder verbindt zich ertoe gedurende de hele huurperiode zijn aansprakelijkheid voor brand en voor verhaal van bureaus voor de volledige waarde van het gehuurde goed te verzekeren.

Axel Lenaerts vastgoedmakelaars biedt de huurder een verzekeringsvoorstel aan.

Voor zover de huurder zelf wenst in te staan voor de verzekering, verbindt deze zich ertoe voorafgaande aan het ontvangst van de sleutels een kopie van de verzekeringspolis onder de voormelde voorwaarden over te maken aan de bvba Axel Lenaerts vastgoedmakelaars.

11. BEZOEKEN VAN DE VERHUURDER -AFFICHES - ONTEIGENING

a) Vanaf de huuropzeg of de tekoopstelling moet de huurder toegang verlenen aan de liefhebbers of de verhuurder, of zijn aangestelde, om het gehuurde goed in zijn volledigheid te laten bezichtigen ten minste twee halve dagen per week gedurende minstens twee opeenvolgende uren. De huurder dient op goed zichtbare plaatsen affiches van verhuring of verkopingaan te hangen en/of te dulden. Bovendien heeft de verhuurder of zijn gemachtigde het recht op eenvoudig verzoek daartoe het gehuurde goed te bezoeken met het oog op het nazicht ervan.

b) Bij onteigening zal de verhuurder de huurder verwittigen, die evenwel geen schadevergoeding van de verhuurder zal mogen eisen. De huurder zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenden overheid, zonder evenwel hierdoor het recht op schadeloosstelling in hoofde van de verhuurder te verminderen.

12. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

De huurder ontvangt een kopie van het reglement van inwendige orde of kan er een opvragen bij de verhuurder (indien beschikbaar). De huurder zal strikt alle rechten en verplichtingen die hieruit voortvloeien naleven, evenals de rechtmatig aangenomen beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars (voor zover deze documenten beschikbaar zijn).

Het is de huurder verboden om:

- Onder te verhuren of het huurrecht over te dragen, geheel of gedeeltelijk.
- Televisie antennes op het dak te plaatsen en schotelantennes aan de muur te bevestigen.
- Aanplakbrieven, affiches, publiciteit aan de vensters of aan de voorgevel aan te brengen.
- Zich toegang te verschaffen tot het dak (bij appartementsgebouwen).
- Meubelen en mobiele voorwerpen te plaatsen in de gemeenschappelijke delen.
- Lawaai en andere hinder te veroorzaken in de gemeenschappelijke delen.
- Storende elektrische apparaten te gebruiken.
- Te barbecueen met houtskool op het terras.

13. VERHUIS

a) het gebruik van de lift is voorbehouden aan personen. De huurder dient onmiddellijk de verhuurder te verwittigen in geval van slechte werking van de lift.

De lift mag niet gebruikt worden voor het transport van meubelen. De verhuis van de meubelen dient te gebeuren via de ramen of via de trap (indien niet anders mogelijk).

b) De huurder is steeds aansprakelijk voor schade welke ontstaan aan de gemeenschappelijke delen veroorzaakt bij verhuis (in sommige gevallen zal de syndicus een forfaitair bedrag aanrekenen bij intrede en/of verlaten van het eigendom).

14. DOMICILIE

De partijen kiezen woonplaats:

de verhuurder, zoals opgegeven in punt A, bijzondere voorwaarden.
de huurder in het gehuurde goed.

15. A. INVLOED VAN DE BURGERLIJKE STAAT VAN DE HUURDER

Het recht op de huurovereenkomst van het goed dat wordt gehuurd door de ene of andere echtgenoot, zelfs voor het huwelijk, en dat volledig of gedeeltelijk is bestemd voor de hoofdwoning van het gezin, komt de echtgenoten gezamenlijk toe, in weerwil van eender welke andersluidende overeenkomst. De opzeggingen, betekeningen en exploten met betrekking tot deze huurovereenkomst moeten afzonderlijk aan elke echtgenoot worden gericht of betekend of van hen beiden uitgaan. Een echtgenoot kan zich echter alleen beroepen op de nietigheid van deze akten

die naar zijn echtgenoot worden verzonden of van deze laatste uitgaan indien de verhuurder kennis heeft van hun huwelijk.

Het bovenstaande is naar analogie toepasbaar voor wettelijk samenwonenden.

De huurder verbindt zich ertoe de verhuurder onverwijld kennis te geven van de eventuele wijziging van zijn burgerlijke staat.

16. MELDINGSPLICHT WIJZIGING CONTACTGEGEVENS

De huurder verbindt zich ertoe de verhuurder onverwijld kennis te geven van de eventuele wijziging van telefoon-, gsm-gegevens en e-mailadres zoals vermeld in deze overeenkomst.

17. WIJZIGINGEN AAN HET HUURCONTRACT

Voor wijzigingen aan het huurcontract zal een extra kost aangerekend worden aan de huurder van bovenvermeld pand ten bedrage van € 50+ BTW.

18. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Elk appartement hoofdverblijf plaats dient sedert 1/ 1/ 2009 voorzien te zijn van een energieprestatiecertificaat (EPC) waarvan de kosten ten laste van de verhuurder zijn. Deze kosten kunnen, indien de verhuurder dit wenst, op de huurder verhaald worden, doch slechts voor max. 10% van de EPC factuur per jaar en voor zolang de huurder huurt.

De huurder zal jaarlijks op eenvoudig, al dan niet schriftelijk, verzoek van de eigenaar overgaan tot de betaling van het vastgestelde bedrag op rekening van de verhuurder. De verhuurder zal de factuur van de erkende energiedeskundige alsook het EPC zelf voorleggen aan de huurder.

19. ROOKDETECTOREN

Er zijn rookdetector(en) geïnstalleerd in het goed conform het Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. Het bewijs hiervan wordt geleverd bij de Intredendeplaatsbeschrijving.

Het is de huurder verboden om deze detector(en) te beschadigen of zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder te verplaatsen. Het is de huurder verboden de batterij van de detector(en) te gebruiken voor andere doeleinden. De verhuurder is aansprakelijk voor de aankoop - en installatie kosten, de huurder voor het onderhoud en de vervangingskosten na afloop van de door de fabrikant vermelde levensduur van de batterij.

20. REGISTRATIE

De registratie van het huurcontract moet geschieden door de zorgen en op kosten van de verhuurder, binnen de 2 maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst. Enkel de verhuurder is verantwoordelijk voor het niet naleven van deze formaliteit.

De huurders en rechtsverkrijgenden zijn hoofdelijk en solidair gehouden tot de nakoming van alle verplichtingen in deze overeenkomst opgenomen.

Opgemaakt te Gent, in 3 exemplaren (waarvan 1 exemplaar voor de registratie), en waarvan elke partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen na ondertekening.

Datum: 9 juli 2021

De verhuurder

De huurder

1. Bij nalatigheid herstelling schade zal bovenop de werkelijke herstellingkosten een extra administratieve kost aangerekend worden van € 75 (incl. BTW)
2. Bij nalatigheid poetsen zal de huurder en poetsvergoeding aangerekend worden gelijk aan € 150 (studio), € 200 (appartement), € 300 (woonhuis) indien aan bovenstaand niet voldaan werd.

Bijlage 1: Verplichtingen van de huurder bij beëindiging van de huurovereenkomst: eindschoonmaak van het gehuurde goed + administratieve regeling.

Bijlage 2: Conform art. 11 bis Woninghuurwet wordt in bijlage 1 het KB van 4 mei 2007 (Belgisch Staatsblad 21 mei 2007 - Erratum Belgisch Staatsblad 16 februari 2010) met de bedoelde modeltekst gevoegd. Deze toelichtende bijlage is louter informatief en heeft geen rechtskracht, alleen de wetgeving heeft rechtskracht.

Bijlage 3: (toe te voegen door de partijen) Plaatsbeschrijving

**Biilaae 1: VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER BIJ DE BEEINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST
VOOR DE UITTREDENDE PLAATSBSCHRJVING**

EINDSCHOONMAAK VAN HET GEHURDE GOED

De woning moet volledig leeggemaakt worden door de huurder voor aanvang uittredende plaatsbeschrijving. Alle meubels (indien ongemeubeld gehuurd), klein gerief, vuilnis en afval moeten verwijderd worden. De kelder(s), berging(en), zolder(s), garage(s), terras(sen) dienen eveneens leeggemaakt worden.

Grondige opkuis van de tuin en/of het terras (indien aanwezig); ontmossen, snoeien, maaien gras, verwijderen onkruid, uitkuisen dakgoten, ...

Het onroerend goed dient steeds grondig gereinigd te worden ongeacht de oorspronkelijke staat van ingebruikname.

Grondige opkuis van alle delen van het onroerend goed:

- o Poetsen vloeren volgens voorschriften
- o wegnemen stofnetten (zo ook plafonds)
- o reinigen en ontvetten van keukentoestellen en kasten (! Legen en poetsen koelkast en **ontvriezen diepvries**)
- o **Grondig ontvetten** dampkap en filter+ indien aanwezig vervangen dampkapfilter
- o reinigen kasten (binnenzijde, deuren, etc.)
- o reinigen sanitair + ontkalken kranen, kraanmondjes, sproeikoppen, douchescherm, ... (geen email-aanvretende producten gebruiken) tip: leg deze een nacht in azijn!
wanneer het leder of rubber van de kraantjes versleten is, dan moet dit vervangen worden.
- o lappen ramen binnen en buiten

Alle pluggen en nagels moeten verwijderd worden en alle gaten moeten opgevuld worden met plaaster/plamuursel volgens de regels van de kunst. € 5 / niet gedicht gat en/of plug.

Vakkundig herstellen of laten herstellen van eventueel aangebrachte beschadigingen.

Loszittende schamieren en/of deurklinken vastdraaien, schamieren of deurklinken die verdwenen of stuk zijn, moeten door hem worden vervangen (zelfde kwaliteit materiaal te gebruiken !)

Vervangen op eigen kosten van ruiten die gebroken of gebarsten zijn. Indien de huurder opschriften op de ramen heeft aangebracht, zal hij deze bij het einde van de huurovereenkomst moeten verwijderen.

Ventilatieroosters reinigen

ADMINISTRATIEVE REGELING

De meterstanden gas, water en elektriciteit (tenzij gemeenschappelijk) zullen opgenomen worden tijdens de eindcontrole. (Wij stellen de nodige documenten ter beschikking, vraag ernaar) De uittredende huurder heeft de verantwoordelijkheid om de meterstanden van de nutsvoorzieningen door te geven aan de distributeur. Tellers NIET afsluiten zonder voorafgaandelijk akkoord !! De verhuurder treft hierin geen enkele verantwoordelijkheid. Alle gevolgen van het niet- of foutief doorgeven van de meterstanden zijn ten laste van de huurders.

Voorleggen bewijs van tweejaarlijks nazicht van warmwaterboiler(s) en /of cv-gaswandkete door een erkende installateur zowel voorgaande jaren alsook bewijs eindnazicht (uit te voeren maximaal 3 maanden voorafgaand aan de effectieve beëindiging van de huurovereenkomst). Behoudens andersluidende afspraak in huurovereenkomst.

Bewijs reiniging ALLE schouw(en): uit te voeren binnen de maand voorafgaand aan de effectieve beëindiging van de huurovereenkomst. Ook bij niet gebruik!

Bewijs ledigen aal-/beerpuit(en) (indien aanwezig).

Alle sleutels dienen bij nazicht van de plaatsbeschrijving worden afgegeven. LET OP! Brievenbussleutels + keldersleutels niet vergeten.

Afsluiten brandpolis na afgifte sleutels.

Bij overname van meubelen, gordijnen, ... door de nieuwe huurder dient dit door vertrekkende en nieuwe huurder per mail bevestigd te worden aan de verhuurder.

BIJLAGE 2:

KONINKLIJK BESLUIT VAN 4 MEI 2007 GENOMEN IN UITVOERING VAN ARTIKEL 11BIS VAN BOEK III, TITEL VIII, HOOFDSTUK II, AFDELING 2, VAN HET BURGERLIJK WETBOEK (BELGISCH STAATSBLAD VAN 21 MEI 2007 – ERRATUM BELGISCH STAATSBLAD 16 FEBRUARI 2010)

Bijlage bij het koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 11bis, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek
Huuovereenkomsten voor woningen gelegen in het Vlaams Gewest
HUUROVEREENKOMSTEN VOOR WONINGEN GELEGEN IN HET VLAAMS GEWEST

I. NORMEN INZAKE GEZONDHEID, VEILIGHEID EN BEWOONBAARHEID DIE VAN TOEPASSING ZIJN IN HET VLAAMS GEWEST

In dit hoofdstuk volgt een korte beschrijving van een aantal krachtlijnen uit de Vlaamse Wooncode. Meer informatie omtrent de interpretatie, de concrete invulling en de afdwinging van deze principes kan worden verkregen bij de Vlaamse Overheid.

De Vlaamse Wooncode stelt dat een woning op de volgende vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten:

- 1) de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
- 2) de sanitaire voorzieningen, inzonderheid de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder te veroorzaken in de woning;
- 3) de verwarmingsmogelijkheden, inzonderheid de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen of de mogelijkheid deze op een veilige manier aan te sluiten;
- 4) de verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de verluchtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
- 5) de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en het veilig gebruik van elektrische apparaten;
- 6) de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en aansluiting ervan de nodige veiligheids garanties bieden;
- 7) de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
- 8) de toegankelijkheid.

De woning moet bovendien voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid en de omvang van de woning moet ten minste beantwoorden aan de woningbezetting.

II. FEDERALE WETGEVING INZAKE WONINGHUUR

Dit hoofdstuk bevat een uitleg omtrent een aantal essentiële aspecten van de federale wetgeving inzake woninghuur. Voor een uitgebreide toelichting omtrent deze regels kan worden verwezen naar de brochure "De Huurwet", uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst.

1) Voorafgaande opmerking: onderscheid tussen een verplichtende en een aanvullende regel

Een verplichtende regel is een regel waarvan men niet mag afwijken binnen de overeenkomst, zelfs indien de verhuurder en huurder akkoord gaan. De bepalingen van de huurwet zijn in principe verplichtend behalve in de mate dat ze zelf bepalen dat ze het niet zijn.

Een aanvullende regel is een regel waarvan mag afgeweken worden in het contract.

2) Verplichte schriftelijke huurovereenkomst

Een huurovereenkomst die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder dient steeds schriftelijk te worden opgemaakt en moet de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de omschrijving van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn, alsook het bedrag van de huur bevatten. Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de partijen en dient te worden opgemaakt in evenveel exemplaren als er

partijen zijn met een onderscheiden belang (en nog één extra exemplaar voor het registratiekantoor (zie punt 3)). Daarenboven moet elk origineel van de overeenkomst de vermelding van het aantal originelen bevatten.

3) Registratie van de huurovereenkomst

De registratie van een geschreven huurovereenkomst is een verplichte formaliteit die door de verhuurder dient te worden uitgevoerd. Deze formaliteit houdt in dat de overeenkomst - evenals de plaatsbeschrijving - in drie exemplaren (indien er slechts twee partijen zijn) aan het registratiekantoor van de plaats waar het goed gelegen is moet worden voorgelegd. Alle adressen van deze registratiekantoren zijn vermeld in de telefoongids onder de rubriek "Federale Overheidsdienst Financiën - Registratie".

De registratie van contracten van huur, onderhuur of overdracht van huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of een persoon is kosteloos en moet binnen de twee maand volgend op de sluiting van het contract gebeuren. Indien de huurovereenkomst niet geregistreerd werd binnen deze termijn kan de verhuurder een boete krijgen en geldt - indien het om een huurovereenkomst van 9 jaar gaat - bovendien vanaf 1 juli 2007 de regel dat de huurder een einde kan maken aan deze huurovereenkomst zonder een opzeggingstermijn in acht te nemen en zonder een vergoeding te betalen.

4) Duur en beëindiging van de huurovereenkomst

a. Algemene opmerking in verband met de aanvang van de opzeggingstermijnen

In alle gevallen waarin de opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

b. De huurovereenkomst van 9 jaar

i. Algemeen

Elke huurovereenkomst loopt normalerwijze 9 jaar. Dit zal met name automatisch het geval zijn voor:

- een mondelinge huurovereenkomst;
- een geschreven huurovereenkomst zonder aanwijzing van de duur;
- een geschreven huurovereenkomst met een bepaalde duur gaande van 3 tot 9 jaar.

Na afloop van deze periode van 9 jaar kunnen de huurder en de verhuurder elk het contract beëindigen, en dit zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen, op voorwaarde een opzegging te geven minstens 6 maand vóór de vervaldag.

Indien na afloop van de periode van 9 jaar geen van beide partijen een einde stelt aan de overeenkomst, wordt de overeenkomst telkens verlengd voor een periode van 3 jaar tegen dezelfde voorwaarden. Elk van de partijen heeft dan de mogelijkheid, om de drie jaar, de verlengde overeenkomst te beëindigen, zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen.

ii. Beëindiging mogelijkheden gedurende de periode van 9 jaar

1. Beëindiging door de verhuurder

Gedurende de periode van 9 jaar heeft de verhuurder in drie gevallen de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden een einde te stellen aan de overeenkomst. Deze regels zijn niet verplichtend, zodat de huurovereenkomst het recht van de verhuurder om het contract in deze drie gevallen te beëindigen kan uitsluiten of beperken.

1) De verhuurder kan op elk ogenblik de overeenkomst beëindigen om het goed persoonlijk te betrekken en dit uitsluitend op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen. Om geldig te zijn moet de opzegging het motief en de identiteit van de persoon vermelden die het gehuurde goed persoonlijk en werkelijk zal betrekken. De persoon die het goed betreft kan de verhuurder zelf zijn, zijn/haar echtgeno(o)t(e), zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgeno(o)t(e), bloedverwanten in de opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en deze van zijn/haar echtgeno(o)t(e), broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en deze van de echtgeno(o)t(e).

2) De verhuurder kan bij het verstrijken van elke driejarige periode en op voorwaarde aan de huurder een opzegging van 6 maand te betekenen, de overeenkomst beëindigen voor de uitvoering van bepaalde werken. De opzegging moet het motief toelichten en beantwoorden aan een aantal strikte voorwaarden (zie brochure "De Huurwet", uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze dienst).

3) Op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode mag de verhuurder de overeenkomst zonder motief beëindigen op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen aan de huurder en een vergoeding van 9 of 6 maand huur (naargelang de opzegging werd betekend op het einde van de eerste of van de tweede driejarige periode) te betalen aan de huurder.

2. Beëindiging door de huurder

De huurder mag op elk ogenblik vertrekken op voorwaarde dat hij aan de verhuurder een opzegging van 3 maand betekend. Hij hoeft zijn opzegging nooit te motiveren. Gedurende de eerste drie jaren van de huurovereenkomst moet hij nochtans aan de verhuurder een vergoeding betalen gelijk aan 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij tijdens het eerste, tweede of derde jaar vertrekt.

In deze context dient ook te worden gewezen op de speciale beëindigingmogelijkheid voor de gevallen waarin de huurovereenkomst niet geregistreerd is (zie punt 3)).

Indien de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt door middel van een opzeg van 6 maanden om reden van persoonlijke bewoning, uitvoering van werken of zelfs zonder motief (Zie punt 4), b., ii., 1.), kan de huurder een tegenopzeg geven van 1 maand, zonder een schadevergoeding te moeten betalen ook al gebeurt de opzeg tijdens de eerste 3 jaar van zijn contract.

c. Huurovereenkomst met een korte duur

De huurwet voorziet dat de partijen een huurovereenkomst kunnen sluiten, of twee verschillende opeenvolgende overeenkomsten, voor een totale duur van niet meer dan 3 jaar.

Indien geen opzegging werd betekend 3 maand vóór de vervaldag of indien de huurder na de overeengekomen duur in het goed is blijven wonen zonder verzet van de verhuurder, dan wordt de oorspronkelijke huurovereenkomst voortgezet tegen dezelfde voorwaarden maar wordt deze verondersteld van bij het begin te zijn gesloten voor een periode van 9 jaar.

d. Huurovereenkomst met een lange duur

De mogelijkheid bestaat een huurovereenkomst met een bepaalde duur van meer dan 9 jaar te sluiten. Voor deze huurovereenkomst gelden dezelfde bepalingen als deze van de overeenkomst van 9 jaar (zie punt 4), b.).

e. Huurovereenkomst voor het leven

Het is ook mogelijk een huurovereenkomst te sluiten voor het leven van de huurder, op voorwaarde dat dit schriftelijk gebeurt.

De verhuurder kan dergelijke levenslange huur niet vroegtijdig beëindigen, tenzij contractueel anders werd overeengekomen. De huurder kan de overeenkomst wel op ieder tijdstip opzeggen, met een termijn van 3 maand.

5) Herziening van de huurprijs

De huurwet laat onder bepaalde voorwaarden de herziening van de huurprijs toe, of het nu gaat om een verhoging of een verlaging. Deze herziening kan slechts plaatsvinden op het einde van elke driejarige periode. Zij kan zowel door de huurder als de verhuurder aan de andere partij gevraagd worden maar uitsluitend binnen een precieze termijn: tussen de 9de en 6de maand die het einde van de driejarige periode voorafgaat.

Na deze vraag zijn er twee mogelijke oplossingen:

- 1) ofwel gaan de partijen akkoord over het principe van de herziening en het bedrag ervan;
- 2) ofwel bereiken de partijen geen akkoord; in dat geval kan de vragende partij zich wenden tot de vrederechter doch uitsluitend tussen de 6de en 3de maand die de einddatum van de lopende driejarige periode voorafgaat.

6) Indexering van de huurprijs

De indexatie van de huurprijs is steeds toegelaten bij schriftelijke huurovereenkomsten, tenzij de overeenkomst deze mogelijkheid uitsluit.

De indexatie gebeurt niet automatisch: de verhuurder moet dit schriftelijk aan de huurder vragen. Deze vraag heeft geen terugwerkende kracht, behalve voor de drie maand voorafgaand aan de maand van de aanvraag.

De berekening van de indexatie gebeurt aan de hand van een wettelijk vastgelegde formule. Deze berekeningswijze wordt grondig uiteengezet in de brochure "De Huurwet", uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Justitie en consulteerbaar op de website van deze overheidsdienst. De indexcijfers kunnen worden verkregen bij de Federale Overheidsdienst Economie en zijn eveneens consulteerbaar op de website van deze dienst.

7) Kosten en lasten

In het algemeen bepaalt de huurwet niet of het de huurder of verhuurder is die bepaalde lasten moet betalen. Enkel de onroerende voorheffing dient verplichtend door de verhuurder te worden betaald.

De andere kosten en lasten moeten steeds verplicht los van de huur in een afzonderlijke rekening worden opgegeven.

Indien de kosten en lasten forfaitair werden vastgesteld (bijvoorbeeld: vast bedrag van 75 euro per maand) mogen de partijen deze niet eenzijdig aanpassen rekening houdende met de werkelijke kosten en lasten die hoger of lager zouden zijn dan dit forfaitair bedrag. De huurder of verhuurder mogen echter op ieder tijdstip aan de vrederechter vragen om ofwel het bedrag van de forfaitaire kosten en lasten te herzien, ofwel om dit forfaitair bedrag om te zetten in werkelijke kosten en lasten.

Indien de kosten en lasten niet forfaitair werden bepaald, voorziet de wet dat zij moeten overeenstemmen met de werkelijke uitgaven. De huurder heeft het recht om van de verhuurder de bewijzen van de rekeningen die hem worden toegestuurd te eisen.

8) Regels inzake huurherstellingen

De verhuurder is verplicht het verhuurde goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. Daarnaast stelt de wet in een verplichtende regel dat alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen, ten laste van de verhuurder vallen.

De huurder is gehouden om de verhuurder desgevallend te verwittigen van beschadigingen aan het gehuurde goed en van herstellingen die noodzakelijk zijn. De huurder dient ook in te staan voor de huurherstellingen. "Huurherstellingen" zijn herstellingen die door het plaatselijk gebruik als zodanig beschouwd worden, alsook de herstellingen die in artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek zijn opgesomd. De wet stelt echter een belangrijke grens aan deze verplichtingen van de huurder: geen van de herstellingen die geacht worden ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

9) Overdracht van het gehuurde goed

Wanneer een gehuurd goed wordt vervreemd, is de bescherming van de huurder niet steeds dezelfde. Veel hangt af van het feit of de huurovereenkomst al dan niet een vaste datum heeft vóór de vervreemding.

Een authentieke huurovereenkomst, namelijk een huurovereenkomst opgesteld door een notaris, heeft altijd een vaste datum. Een geschreven onderhandse huurovereenkomst (d.w.z. niet authentiek) heeft een vaste datum vanaf de dag van de registratie (zie punt 3)), ofwel vanaf de dag van het overlijden van één der partijen die de overeenkomst ondertekend heeft, ofwel vanaf de dag waarop het bestaan van de overeenkomst werd vastgesteld bij vonnis of door een akte opgesteld door een openbaar ambtenaar, zoals een notaris of een gerechtsdeurwaarder. Een mondelinge huurovereenkomst heeft nooit een vaste datum.

Indien de huurovereenkomst een vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed zal de nieuwe eigenaar van de woning alle rechten en verplichtingen van de vroegere verhuurder overnemen, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Indien de huurovereenkomst geen vaste datum heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed, zijn er twee mogelijkheden:

- 1) Ofwel bewoont de huurder het goed voor een periode van minder dan 6 maand. In dit geval kan de koper de huurovereenkomst beëindigen zonder motief of vergoeding.
- 2) Ofwel bewoont de huurder het goed sinds minstens 6 maand. De koper treedt dan in de rechten van de hoofdverhuurder, maar hij beschikt in bepaalde gevallen over soepelere opzeggingsmogelijkheden.

10) Juridische bijstand en rechtsbijstand

a. Juridische bijstand

i. Juridische eerstelijnsbijstand

Onder juridische eerstelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand in de vorm van praktische inlichtingen, juridische informatie, een eerste juridisch advies of de verwijzing naar een gespecialiseerde instantie of organisatie. De juridische eerstelijnsbijstand is er voor iedereen en wordt onder meer verleend door advocaten op zitdagen in de justitiehuisen en de gerechtsgebouwen. De juridische eerstelijnsbijstand door advocaten is kosteloos voor personen wier inkomsten onvoldoende zijn. Aan de anderen kan een bescheiden bijdrage worden gevraagd.

ii. Juridische tweedelijnsbijstand (pro Deo)

Onder juridische tweedelijnsbijstand wordt verstaan het verlenen van juridische bijstand door een advocaat in de vorm van een omstandig juridisch advies of bijstand in het kader van een procedure of een geding. Voor tweedelijnsbijstand komen enkel personen in aanmerking die over onvoldoende inkomsten beschikken. De aanvrager richt zijn verzoek voor het bekomen van tweedelijnsbijstand tot het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten. Voor meer informatie over de juridische bijstand kan u zich wenden tot een justitiehuis of het bureau voor juridische bijstand van de Orde van Advocaten.

b. Rechtsbijstand

Waar de juridische tweedelijnsbijstand betrekking heeft op de kosten van bijstand door een advocaat, heeft de rechtsbijstand betrekking op de "gerechtskosten". Voor geschillen die tot de bevoegdheid van de vrederechter behoren, zoals geschillen inzake huur van onroerende goederen, wordt het verzoek tot rechtsbijstand ingediend bij de vrederechter die de zaak zal behandelen of reeds behandelt.

PLAATSBSCHRIJVING

Amelia Earhartlaan 11

9051 St.-Denijs-Westrem

Verhuurder:

Huurder:

Opgemaakt in aanwezigheid en onderling akkoord van huurder en verhuurder

Te Sint-Denijs-Westrem op 30 juni 2018 om 15u00.

De verhuurder

|||

de huurder

|||

Algemeen

Vloer: in donkergrijze keramische tegels van circa 40 op 40 cm. In goede staat.
Plinten: stenen plinten (hetzelfde type als deze van de vloer). In goede staat.
Muren: bepleisterd en geschilderd. In goede staat. Gebruiksporen op tablet.
Plafond: bepleisterd en geschilderd. In goede staat.
Ventilatie-rooster: een afsluitbaar metalen ventilatie-rooster, gebroken wit gelakt van circa diameter 12 cm. In goede staat.

Schrijnwer

Binnendeur: een schilderdeur, geschilderd met omlijsting, geschilderd. Deze binnendeur is voorzien van scharnieren, klink en slot en bevindt zich in een goede staat.
OPMERKING: 1 sleutel is aanwezig.

Elektriciteit

Lichtknoppen: 1 stuk. In goede staat.
Lichtpunten: 1 stuk met socketarmatuur en halogeën gloeilamp. In goede staat.

Sanitair

Lavabo: een gebroken witte porseleinen handwasser (merk: Slou) van circa 20 op 40 cm, voorzien van een crepine en een chroom afvoer met sifon. In goede staat.

Kraan: een chroom koudwaterkraan (merk: Paffon)), voorzien van een chroom afsluitkraantje en buisje. In goede staat.
Spiegel: een spiegel van circa 40 op 80 cm, bevestigd tegenaan de muur. In goede staat.
Handdoekdrager: een chroom haakje, bevestigd tegenaan de muur. In goede staat.
Closepot: een gebroken witte porseleinen hangclosepot (merk: Duravit). In goede staat

Bril en deksel: een harde kunststof bril en deksel (kleur: gebroken wit). In goede staat.
OPMERKING: deze wc bril staat tot plusminus 1 - 1,5 cm scheef op de closepot.
Jachtbak: een inbouw hangjachtbak (merk: Geberit), voorzien van een gebroken witte kunststof drukplaat met 2 drukknoppen. In goede staat.

Living

Algemeen

Plinten: laminaat plinten. In goede staat. Vloer: in laminaat. In goede staat.
Muren: bepleisterd en geschilderd In goede staat. **OPMERKING**: in de linker scheidingsmuur tekenen zich achter het schilderwerk enkele lichte blazen af. Rechter muur: 1 boorga opgevuld; Linker muur: 7 boorgaten, opgevuld.
Plafond: bepleisterd en geschilderd. In goede staat.
Ventilatie-rooster: een afsluitbaar metalen ventilatie-rooster van circa diameter 18 cm, gebroken wit gelakt. In goede staat.



Schrijnwerk

Binnendeur (met inkom): een securit deur, voorzien van een deurblad in helder, gehard glas, voorzien van een houten omlijsting welke gebroken wit gelakt is. Deze deur is verder voorzien van de nodige geborstelde aluminium deurkrukken en schamieren. Deze deur bevindt zich in goede staat.

Raam: een kunststof schuifraam (kleur: imitatie houtmotief). Dit schuifraam is voorzien van 1 openschuivende vleugel, 1 vaste vleugel en 2 glaspanelen in dubbel glas. Verder is het raam voorzien van het nodige hang- en sluitwerk. Het raam bevindt zich in een goede staat en is voorzien van een vliegenraam ter grootte van de openschuivende vleugel.

Electriciteit

Lichtknoppen: 6 stuks, waarvan 1 voorzien is van een controlelampje. In goede staat.

Lichtpunten: 3 stuks, telkens voorzien van een socketarmatuur en halogeen gloeilamp. In goede staat.

Stopcontacten: 8 stuks. In goede staat.

Contactdoos voor radio-/tv-distributie: 1 stuk. In goede staat.

Contactdoos voor data: een enkele contactdoos, voorzien van een UTP-aansluiting. In goede staat.

Contactdoos voor telefoon: 1 gewone contactdoos. In goede staat.

Parlofoon: een videofoon met gebroken witte kunststof omkasting van circa 14 op 14 cm en voorzien van een LCD scherm. In goede staat.

Verwarming

Radiators: 2 plaatstalen radiators, gebroken wit gelakt en beide voorzien van een thermostaatkraan. In goede staat.

Thermostaat: een klokthermostaat met LCD scherm (merk: Vaillant). In goede staat.

Keuken

Algemeen

Vloer: in donkergrijze keramische tegels van circa 40 op 40 cm. In goede staat.

Plinten: stenen plinten (hetzelfde type als deze van de vloer). In goede staat.

Muren: bepleisterd en geschilderd. In goede staat.

Muurtegels: in gebroken witte muurtegels van circa 15 op 15 cm, geplaatst vanaf het werkblad tot tegenaan het plafond en dit aan de zijde van het kookfornuis. In goede staat.

Plafond: bepleisterd en geschilderd. In goede staat.

Ventilatie-rooster: een afsluitbaar metalen ventilatie-rooster van circa diameter 15 cm, gebroken wit-gelakt. In goede staat.

Schrijnwerk

Keukenkasten: in gebroken witte melamine kasten. Alle kastdeuren en laden zijn voorzien van de nodige schamieren, geleiders en geborstelde aluminium deurtrekkers.

Volgende kasten zijn aanwezig (te beginnen met de onderkasten, van links naar rechts):

- 1 onderkast, voorzien van 2 deuren en 1 verstelbare legplank. In goede staat.
- 1 gootsteenkast, voorzien van 1 deurtje en een gewafelde aluminium bodemplaat. In goede staat. **OPMERKING:** deze front staat tot plusminus 2 mm lager ten opzichte van de naastliggende linkse front.
- 1 inbouwruimte voor vaatwasmachine, voorzien van een zelfde frontbekleding als de overige keukenkasten. In goede staat.
- 1 kolomkast met 2 deuren (waarvan 1 voor inbouwfrigo). Deze kast is tevens voorzien van een verstelbare legtablet, een blind paneel, geplaatst tussen de frigo en de oven en een gewafelde aluminium bodemplaat, geplaatst onder de frigo. In goede staat.
- 1 onderkast met 1 deur en 1 verstelbare legplank. In goede staat. **OPMERKING:** de front van deze kast staat tot plusminus 1 mm lager ten opzichte van de naastliggende rechtse front.
- 1 ladenblok, voorzien van 2 pottenladen en waarvan de 3^e (bovenste) voorzien is van een bestekverdeling. In goede staat.
- Werkbladen in gebroken wit formica, geplaatst boven voorgaande onderkasten. Ter plaatse van de kastzijde gootsteen is het werkblad tot plusminus 30 cm verlengd (breder). In goede staat.
- Kastplinten in hetzelfde melamine als deze van de kast zelf en onderaan de kolomkast voorzien van een grijs kunststof ventilatierooster (ventilatie voor frigo). In goede staat.
- Afkasting boven de kolomkast: een gebroken witte melamine afkasting, voorzien van een grijs kunststof ventilatierooster (ventilatie frigo). In goede staat.

Kastjes zijde eethoek:

- 1 onderkast met 1 deur en 2 verstelbare legplanken. In goede staat.
- 1 onderkast met 1 deur en 1 verstelbare legplank. In goede staat.

Elektriciteit

Lichtpunten: 1 stuk met socketarmatuur en halogeen gloeilamp. In goede staat.

Stopcontacten: 7 stuks, waarvan 1 stuk geplaatst achter de kastrug van de gootsteenkast en 1 stuk bovenaan de kolomkast geplaatst. In goede staat.

Sanitair

Gootsteen: een inox inbouw gootsteen (merk: Blanco). Deze gootsteen is voorzien van 2 uitgietsbakken, waarvan 1 grote en 1 kleine, telkens voorzien van een crepine met filterstop, een verlek en een kunststof afvoer met sifon. In goede staat.

Kraan: een chroom eengreepsmengkraan met draaibare zwanenhals (merk: Blanco). Deze kraan is voorzien van 2 chroom afsluitkraantjes en flexibels, waarvan 1 voorzien is van een bijkomende dubbele dienstkraan (voeding voor vaatwasmachine). In goede staat.

Toestellen

Plaatsbeschrijving Amelia Earhartlaan 11 te 9051 St.-Denijs-Westrem

Kookforuis: een elektrisch inbouw kookfornuis (merk: Etna). Dit kookfornuis is voorzien van een keramische kookplaat met 4 elektrische kookvlakken en de nodige tipdruktoetsen. In goede staat.

Dampkap: een inox hangdampkap (merk: Etna). Deze dampkap is voorzien van 3 metalen, reinigbare filters, een verlichting met 2 gloeilampen en plexiglazen afdekkap en de nodige bedieningsknoppen. In goede staat.

Frigo: een inbouw frigo (merk: Etna). Deze frigo is voorzien van dezelfde frontbekleding als de overige keukenkasten. In het deurblad zijn 3 plexiglazen legtabletten aanwezig, waarvan de bovenste voorzien is van een plexiglazen afdekklepje. Binnenin is deze frigo voorzien van 3 heldere glazen legtabletten, alle voorzien van een kunststof stootrand (de onderste enkel aan de voorrand), 2 plexiglazen groentebakken, een diepvriesvakje met kunststof deurtje (****) en een bedieningsknop met verlichting. In goede staat.

Oven/microgolfoven: een combi warmeluchtoven/microgolfoven met geborstelde aluminium fronten (merk: Etna). Deze oven is voorzien van een zwarte gemailleerde draaiplaat en de nodige bedieningsknoppen. In goede staat.

Vaatwasmachine: een inbouw vaatwasmachine (merk: Etna). Deze vaatwasmachine is voorzien van dezelfde frontbekleding als de overige keukenkasten. Binnenin is deze vaatwasmachine voorzien van de nodige geplastificeerde legrekken en bedieningsknoppen. In goede staat.

Berging bij keuken

Algemeen → dwarse breuk in vloer (onder deur)

Vloer: in donkergrijze keramische tegels van circa 40 op 40 cm. In goede staat.

Plinten: stenen plinten (hetzelfde type als deze van de vloer). In goede staat.

Muren: bepleisterd en geschilderd. In goede staat. **OPMERKING**: op deze muur zijn diverse lichtgrijze vlekjes aanwezig (waarschijnlijk ingevolge de nog uitgevoerde werken). Algemene gebruikssporen.

Plafond: bepleisterd. In goede staat.

Schrijnwerk

Binnendeur: een schilder deur, geschilderd met omlijsting, geschilderd. Deze binnendeur is voorzien van scharnieren, klink en slot en bevindt zich in een goede staat. **OPMERKING**: deze deur is voorzien van een blind plaatje voor de slotopening.

Elektriciteit

Lichtknoppen: 1 stuk. In goede staat.

Lichtpunten: 1 stuk met socketarmatuur en halogeen gloeilamp. In goede staat.

Stopcontacten: 7 stuks, waarvan 2 spatwaterdichte opbouw stopcontacten (links onder de zekeringenkast geplaatst). In goede staat.

Zekeringenkast: een kunststof zekeringenkast met kunststof deurtje, voorzien van de nodige automatische zekeringen en 2 verliesstroornschakelaars. In goede staat.

Kabelgoten: een gebroken witte kunststof kabelgoot van circa 20 cm breedte, geplaatst tussen de vloer en de zekeringenkast en een kabelgoot in gebroken wit kunststof van circa 10 cm breedte, geplaatst tussen de zekeringenkast in het plafond. In goede staat.

Voorziening Telenet: een modem en versterker (eigendom Telenet).

Sanitair

Uitgietbak: een gebroken witte porseleinen uitgietbak, voorzien van een crepine met rubber stop en een kunststof afvoer met sifon. Deze uitgietbak is aan de voorzijde voorzien van een gebroken witte kunststof stootrand. In goede staat.

Kranen: 2 chromm koudwaterkranen (merk: Grohe). In goede staat.

Voorziening voor wasmachine: een dubbele dienstkraan en een kunststof afvoer met sifon. In goede staat

Verwarming

CV brander: een gesloten, condenserend gaswandtoestel met gedwongen afvoer voor warmwatervoorziening en centrale verwarming (merk: Vaillant, type Ecotec pro). Deze cv brander is voorzien van de nodige afsluitkranen, watertoevoer, waterdrukmeter, watertemperatuurmeter, collectoren, enz. In goede staat.

Diverse

Centraal ventilatiesysteem: een centraal ventilatiesysteem, voorzien van een centrale motor (merk: Titon, type HRV Q Plus), voorzien van de nodige flexibele aansluitingen en metalen, gegalvaniseerde leidingen, voorzien van 1 afsluitbaar metalen ventilatierooster van circa diameter 15 cm, gebroken wit gelakt. Deze ventilatiemotor is tevens voorzien van een afzonderlijke opbouw schakelaar, voorzien van 3 standen. In goede staat

Slaapkamer

Algemeen

Vloer: in laminaat In goede staat:

Plinten: laminaat plinten. In goede staat.

Muren: bepleisterd en geschilderd. In goede staat.

Plafond: bepleisterd en geschilderd. In goede staat

Ventilatierooster: een afsluitbaar metalen ventilatierooster van circa diameter 15 cm, gebroken wit gelakt. In goede staat.

Schrijnwerk

Binnendeur (met inkom): een schilder deur, geschilderd met omlijsting, geschilderd. Deze binnendeur is voorzien van scharnieren, klink en slot en bevindt zich in een goede staat. **OPMERKING**: 1 sleutel is aanwezig.

Raam: een kunststof raam (kleur: imitatie houtmotief), voorzien van 2 opengaande raamdeurvlugels, waarvan 1 met draaikipsysteem en 2 glaspanelen in dubbel glas. Verder is het raam voorzien van het nodige hang- en sluitwerk. Het raam bevindt zich in een goede staat. Vliegenraam ter grootte van het raam.

Raamtablet: een gebroken wit melamine raamtablet. In goede staat

Elektriciteit

Lichtknoppen: 1 stuk. In goede staat.

Lichtpunten: 1 stuk met socketarmatuur en halogeen gloeilamp. In goede staat.

Stopcontacten: 3 stuks. In goede staat.

Contactdozen voor radio-/tv-distributie: 1 stuk. In goede staat.

Contactdoos voor data: een enkele contactdoos, voorzien van 1 UTP-aansluiting. In goede staat.

Verwarming

Radiator: een plaatstalen radiator, gebroken wit gelakt en voorzien van een thermostaatkraan. In goede staat.

Badkamer

Algemeen

Vloer: in donkergrijze keramische tegels van circa 50 op 50 cm. In goede staat.

Muren: in gebroken witte muurtegels van circa 20 op 40 cm, van vloer tot plafond geplaatst en dit rondom de volledige ruimte. In goede staat.

Plafond: een vast plafond, bestaande uit een gipskarton beplating, gebroken wit geverfd. In goede staat.

Ventilatioerooster: een afsluitbaar metalen ventilatioerooster van circa diameter 15 cm, gebroken wit gelakt. In goede staat.

Schrijnwerk

Binnendeur: een schilderdeur, geschilderd met omlijsting, geschilderd. Deze binnendeur is voorzien van schamieren, klink en slot en bevindt zich in een goede staat.

OPMERKING: 1 sleutel is aanwezig.

Lavabomeubel: een melamine lavabomeubel (imitatie donkerbruin houtmotief). Dit lavabomeubel is voorzien van 1 lade, voorzien van de nodige geleiders en een aluminium handgreep en 1 blind paneel. In goede staat.

Hangkastje: een melamine hangkolomkastje, voorzien van 1 deur welke op zich voorzien is van de nodige schamieren en aluminium deurtrekker. Binnenin is dit kastje voorzien van 2 verstelbare heldere glazen legtabletjes. In goede staat.

Spiegelkast: een spiegelkast in donkerbruin melamine (imitatie houtmotief), voorzien van 1 deur welke op zich voorzien is van de nodige schamieren. Dit deurblad is aan de buitenzijde bekleed met een spiegelglas. Binnenin is deze kast voorzien van 2 heldere glazen legtabletjes. In goede staat.

Elektriciteit

Lichtknoppen: 2 stuks. In goede staat.

Lichtpunten: 2 stuks, waarvan 1 stuk met socketarmatuur en halogeen gloeilamp en 1 stuk voorzien van een chroom armatuur van circa 2 op 2,5 cm op 25 cm, voorzien van een led stripje en een mat glazen afdekkapje. Dit laatste armatuur is bevestigd bovenop de spiegelkast. In goede staat.

Stopcontacten: 2 stuks. In goede staat.

Sanitair

Lavabo: een gebroken witte acryl lavabo, 1 geheel vormend met de onderliggende lavabokast en voorzien van een kunststof afvoer met sifon. In goede staat.

Kraan: een chroom eengreepsmengkraan met automatische sluiting (merk: Hansgrohe). Deze kraan is verder voorzien van 2 chroom afsluitkraantjes en flexibels. In goede staat.

Handdoekhaakjes: 2 chroom handdoekhaakjes, bevestigd tegenaan de muur links naast de deur. In goede staat.

Douchetube: een gebroken witte acryl douchetube (merk: Ideal Standard), voorzien van een chroom crepine. In goede staat.

Douchekraan: een chroom thermostatische mengkraan (merk: Hansgrohe), voorzien van een plastic darm (Easyflex), flexibel en handsproeier en een chroom glijstang met chroom zeepbakje. In goede staat.

Douchescherm: een douchescherm, voorzien van een glaspaneel in helder, gehard glas, enerzijds bevestigd tegenaan de muur door middel van een aluminium profiel en tegenoverliggende muur door middel van een chroom baar. In goede staat.

Verwarming

Radiator: een plaatstalen sierradiator (type buisradiator), gebroken wit gelakt en voorzien van een thermostaatkraan. In goede staat.

Achtertuint

Algemeen

Gazon: een gazon, nieuw ingezaaid en nog niet volledig uitgegroeid.

Padje aan de gevel: een padje van circa 40 cm breedte, voorzien van een gravier verharding en aan de zijranden afgewerkt met de nodige beton boordstenen. In goede staat.

Hagen: beuken hagen, bestaande uit plantjes van circa 80 cm hoogte (nog verder uit te groeien).

Achtergevel: in paramentsteenmetselwerk, volledig opgevoegd. In goede staat.

Plint: een aluminium plint, bevestigd tegenaan een beton balk onder de gevel. In goede tot matige staat.

Raam: een kunststof raam (imitatie houtmotief) en voorzien van de nodige glaspanelen in dubbel glas. In goede staat.

Raamtablet: een aluminium, geanodiseerd raamtablet. In goede staat.

Voortuin (bij living)

Algemeen

Gazon: een gazon, recentelijk gezaaid. In matige staat. **OPMERKING**: dit gazon staat erg schraal. Tussen het gazon bevindt zich divers lavasteen alsook divers onkruid.

Hagen: beuken haagjes van circa 80 cm hoogte. Deze zijn nog niet uitgegroeid.

Verharding tussen terras en gazon: een verharding in een beigekleurig gravier, aan de zijranden afgeboord met de nodige beton boordstenen. In goede staat.

Terras: een terras in hardhout planken. In goede staat. **OPMERKING**: in deze planken tekenen zich diverse vochtkringen af (min of meer eigen aan dit soort verharding).

Muren/gevels: in paramentsteenmetselwerk, volledig opgevoegd. In goede staat.

Plafond boven gras: een plafond, bekleed met een gebroken witte/crèmekleurige crepipleister. In goede staat.

Raam: een kunststof raam (imitatie houtmotief). In goede staat. **OPMERKING**: in de onderregel van de vaste vleugel is op circa 60 cm vanuit de rechter zijkant een lichte beschadiging aanwezig van circa 9 op 4 mm.

Lichtpunten: 1 spatwaterdicht verlichtingsarmatuur met witte gelakte metalen omkasting, voorzien van een mat glazen afdekkap. In goede staat.

Kelder

Algemeen

Vloer: in een glad gepolierd beton. In goede staat. **OPMERKING**: aan de zijranden tekent zich een lichtgele/bruine kalkaanslag af.

Muren: in betonsteenmetselwerk, volledig opgevoegd. In goede staat.

Plafond: in glad beton. In goede staat.

Schrijnwerk

Binnendeur: een schilderdeur, geschilderd met omlijsting, geschilderd. Deze binnendeur is voorzien van scharnieren, klink en slot en bevindt zich in een goede staat. **OPMERKING**: op het ogenblik van de plaatsbeschrijving ontbreekt de sleutel nog.

Elektriciteit

Lichtpunten: 1 spatwaterdicht verlichtingsarmatuur met gebroken witte kunststof omkasting van circa diameter 30 cm en voorzien van een matte glazen afdekkap. In goede staat.

Sleutels

Volgende sleutels werden overhandigd:

- inkomdeur: 3.01-
- appartementendeur: / st.
- brievenbus: / st.
- garage: / st.
- andere: / st.

1.8.1 / 267.395 / 2019
1.8.2 / 214.650 / 2019

Nutsvoorzieningen

elektriciteitsmeter nr.:	2883373	Meterstand (dag): 1509,8	kWh
gasmeter nr.:	26778445	Meterstand (nacht): 1532,5	
watermeter nr.:	201519907	Meterstand: 853,789	m ³
		Meterstand:	m ³

193,740

Foto's

Zie bijlage (3 blz; 45 foto's)

Bijkomende opmerkingen vanwege de verhuurder (te paraferen door verhuurder)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Bijkomende opmerkingen vanwege de huurder (te paraferen door huurder)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

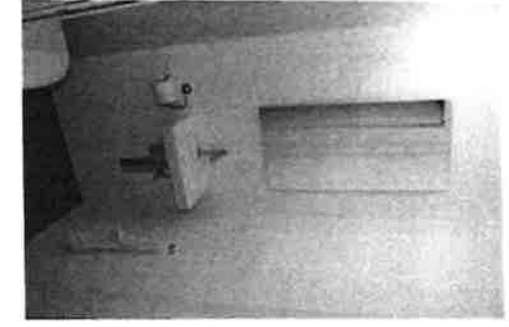
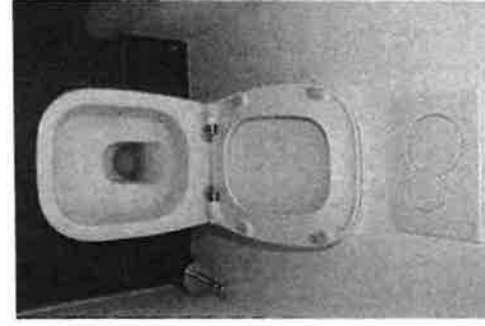
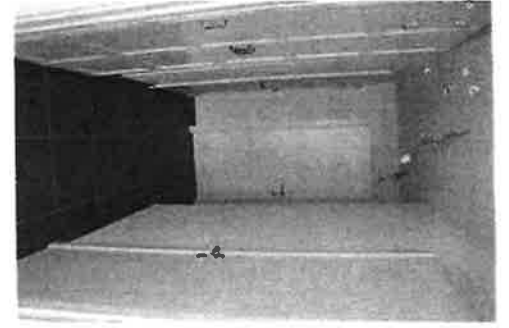
.....

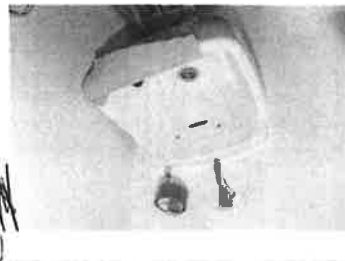
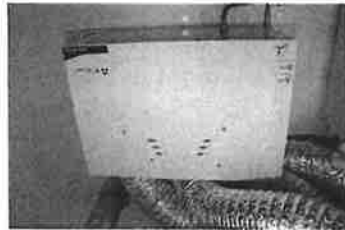
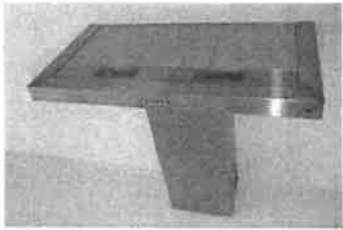
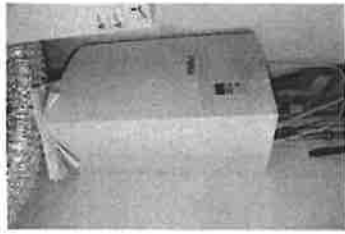
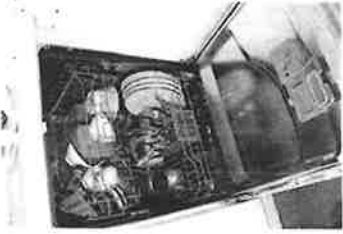
.....

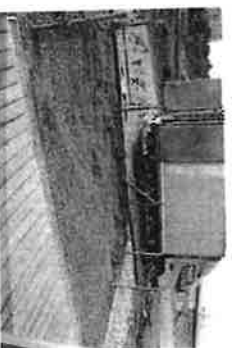
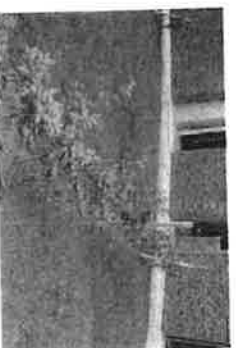
.....

1 - 2

B







K