

WONINGHUUROVEREENKOMST (HOOFDVERBLIJFPLAATS)

Tussen de partijen:

1* De verhuurder(s)

VERSCHUEREN Irena

Bisschoppenhoflaan 309 te 2100 Antwerpen

Hierbij vertegenwoordigd door haar bewindvoerder over de goederen Natalie Luyten,
Arthur Goemaerelei 39 bus 8 te 2018 Antwerpen
Email: natalie.luyten@telenet.be

2* De huurder(s)

GYAMFI Yaw

Ringlaan 16, 2170 Merksem

Geboortedatum en -plaats: 24/12/1977 te Kumasi (Ghana)

RR-nummer: 771224-52568

GSM: 0466385551

Email: fatherpee63@gmail.com

En

ADOMAH Lucy

Ringlaan 16, 2170 Merksem

Geboortedatum en -plaats: 07/09/1979 te Accra

RR-nummer: 790907-59841

GSM: 0466200704

Email: lucyadomah12@gmail.com

ARTIKEL 1. PARTIJEN

In deze overeenkomst treden twee partijen op:

- De verhuurder is degene, private persoon of vennootschap, die het goed verhuurt.
- De huurder is degene, private persoon die het goed huurt.

ARTIKEL 2. VERHUURD ONROEREND/ROEREND GOED

Appartement gelegen op de tweede verdieping + garagebox te **Dascottelei 68 bus 201- 2100 Antwerpen**

Indeling: Inkomhal op parket. Woon- en leefruimte op parket met toegang tot terrasje. Keuken op tegelvloer met ijskast met vriesvak, keramische kookplaat, afzuigkap en oven. Aparte berging. 3

9 d.

slaapkamers. Badkamer met ligbad, toilet en dubbele lavabomeubel. Apart gastentoilet met handenwasser. Tweede terras aan achterzijde appartement.

Met collectieve meter voor water en privatieve meters voor gas en elektriciteit.

Hierna "het goed".

ARTIKEL 3. DOEL VAN DEZE OVEREENKOMST

Door deze overeenkomst verhuurt de verhuurder het goed aan de huurder, die dit aanvaardt. Het wil de rechten en verplichtingen bepalen van de partijen, die het ondertekenen.

ARTIKEL 4. LOOPTIJD

Duur van 9 jaar

De huur wordt afgesloten voor een duur van negen jaar, aanvang nemend op **1 maart 2022** om te eindigen op **28 februari 2031**.

De huurovereenkomst eindigt niet automatisch, deze eindigt slechts als ofwel de verhuurder minstens zes maand voor de vervalddag een opzegging heeft betekend, ofwel de huurder een opzegging van tenminste drie maand heeft betekend. Bij gebreke aan een tijdig betekende opzeg binnen de termijn is de huur verlengd voor een periode van drie jaar.

In alle gevallen waarin een 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.

Vervroegde opzegmogelijkheden bij een huur van negen jaar:

A. **DE VERHUURDER** kan enkel vervroegd een einde stellen aan de huurovereenkomst om de hierna vermelde redenen:

- te allen tijde en met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed **zelf persoonlijk en werkelijk te betrekken** conform de voorwaarden voorzien in artikel 17 § 1 van Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

De verhuurder kan eveneens vervroegd een einde stellen aan de huurovereenkomst om het goed **persoonlijk en werkelijk te laten betrekken** door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot of wettelijk samenwoner, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot of wettelijk samenwoner tot in de derde graad mits een opzegtermijn van zes maanden conform de voorwaarden voorzien in artikel 17 § 2 van Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018. In dat laatste geval kan de opzeg te allen tijde gegeven worden maar mag de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. De verhuurder moet op verzoek van de huurder de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een



termijn van twee maanden te rekenen van de kennisgeving ervan; zo niet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.

Als de verhuurder niet voldoet aan deze voorwaarden en geen bewijs van buitengewone omstandigheden kan leveren, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

- te allen tijde en met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, met dien verstande dat de opzeggingstermijn niet kan verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, indien hij het goed wenst **weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren** conform de voorwaarden voorzien in artikel 18 §1 eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018. De verhuurder bezorgt aan de huurder op het moment van de opzegging de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (indien er voor de werken een vergunning vereist is) en een omstandig bestek of beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming of een aannemingsovereenkomst.

De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na teruggave van het goed door de huurder. Na de beëindiging van de werken dient de verhuurder een conformiteitsattest aan te vragen. Als de verhuurder de werkzaamheden niet binnen de gestelde termijn en voorwaarden uitvoert en geen bewijs van buitengewone omstandigheden kan leveren, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mee te delen waaruit blijkt dat voornoemde werken zijn uitgevoerd.

- Overeenkomstig artikel 19 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, en met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder dat hij enige reden moet opgeven. De verhuurder moet dan wel een schadevergoeding betalen van negen of zes maand huur, al naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van respectievelijk de eerste of de tweede driejarige periode.

- B. **DE HUURDER** krijgt de mogelijkheid de huurovereenkomst op ieder moment te beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Wanneer de huurder de huurovereenkomst beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, zal deze een schadevergoeding moeten betalen aan de verhuurder van drie, twee of één maand huur, al naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende respectievelijk het eerste, het tweede of het derde jaar.

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig artikel 17 tot en met 19 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 betreffende de woninghuur, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding, bedoeld in het vorige lid, niet verschuldigd.

De verhuurder van zijn kant blijft gehouden tot uitvoering van het oorspronkelijke opzegmotief of tot de betaling van de vergoeding bedoeld in artikel 17 tot 19, voormeld, op straffe van een vergoeding aan de huurder van 18 maanden huur.

8

8

ARTIKEL 5. HUURPRIJS

1. Bedrag

Basishuurprijs: Deze verhuuring is toegestaan en aanvaard mits een huurprijs van **965 Euro/maand**. Deze omvat 875 euro voor de huur van het appartement en garagebox + 90 euro provisie privaatief waterverbruik welke wordt afgerekend met de tussenmeter en provisie algemene kosten: elektriciteit en onderhoud van de gemeenschappelijke delen, onderhoud lift, brandblussers.

Deze huurprijs wordt jaarlijks aangepast zoals nader bepaald onder punt 2 hierna.

De huurder stort de eerste maand huur binnen 2 werkdagen op rekening van de verhuurder.

De huur moet gestort zijn op de bankrekening van de verhuurder en dit iedere 1^e van de maand zijnde rekening nr. **BE 59402007918126 op naam van Irena Verschuere**n door middel van een permanente opdracht. De huurgelden dienen maandelijks in 1 storting te worden over gemaakt.

Alle niet tijdig betaalde huurgelden zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen van 1 % per maand en verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10 % van de huurprijs wegens veroorzaakte administratie- en inningskosten.

2. Indexering van de huurprijs

De huurprijs wordt jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst aangepast aan het cijfer van de gezondheidsindex, onder de voorwaarden bepaald bij artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 en wel volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuwe index (=gezondheidsindex)}}{\text{Aanvangsindexcijfer}}$$

In deze formule is de aanvangsindex de gezondheidsindex van de maand die de inwerkingtreding van de overeenkomst voorafgaat. De nieuwe index is deze van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst. Het verzoek van aanpassing moet schriftelijk aan de andere partij gericht worden en gaat ten hoogste 3 maanden terug, voorafgaand aan het verzoek ter zake.

3. Herziening van de huurprijs

Partijen kunnen tussen de negende en de zesde maand, voorafgaand aan het verstrijken van iedere driejarige periode, overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

Bij gebrek aan overeenstemming kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 20 % hoger of lager is dan de op het tijdstip van indiening van het verzoek van de contractueel opeisbare huurprijs. De rechter kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder indien deze bewijst dat de normale huurwaarde van het goed ten gevolge van werken uitgevoerd op zijn kosten, met minstens 10 % is gestegen, met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

Deze vorderingen kunnen slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand voor het verstrijken van de driejarige periode.

Bovendien kunnen partijen te allen tijde overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien omdat aan het goed energiebesparende investeringen, zijnde investeringen die de energieprestatie van het goed vermeld in artikel 1.1.3, 42°/1 van het Energiedecreet van 8 mei 2009 verbeteren, werden gedaan met

3 J

uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

De herziene huurprijs geldt vanaf de maand nadat de investeringen volledig zijn uitgevoerd.

ARTIKEL 6. DE HUURWAARBORG

De huurder moet een waarborg stellen:

Drie maanden huur, zijnde een huurwaarborg van **2.625 €** op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op zijn naam. De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder. **De huurwaarborg dient voor sleuteloverdracht te zijn gevestigd en uiterlijk 25 februari 2022.**

Deze waarborg dient tot zekerheid dat de huurder de verbintenissen van deze overeenkomst zal nakomen. Deze waarborg zal worden vrijgegeven na voorlegging van een akkoord tussen huurder en verhuurder, onder aftrek van de eventueel nog verschuldigde bedragen, of van een kopie van een rechterlijke uitvoerbare beslissing. De huurwaarborg mag niet worden aangewend tot betaling van de huurprijs of enige andere last.

ARTIKEL 7. STAAT VAN HET GOED - PLAATSBESCHRIJVING

De huurder verklaart het goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving. Hij erkent dat het gehuurde goed beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit zoals bepaald in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

* *Intredende plaatsbeschrijving:*

Conform artikel 9 § 1 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 wordt bij intrede een omstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak opgemaakt voor gezamenlijke rekening tijdens de periode dat de ruimtes nog onbewoond zijn of tijdens de eerste maand van bewoning. De plaatsbeschrijving maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en is onderworpen aan registratie.

* *Uittredende plaatsbeschrijving:*

Volgens de bepalingen van artikel 39, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 behouden de partijen zich het recht voor om de opmaak van een omstandige uittredende plaatsbeschrijving op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening te verzoeken op het einde van de huur en ten laatste op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de woning.

Alle werken uitgevoerd door de huurder zonder schriftelijk akkoord van de verhuurder, zijn voor deze laatste verworven zonder vergoeding. De verhuurder zal altijd kunnen eisen dat de lokalen in de oorspronkelijke toestand hersteld worden, tenzij andersluidende geschreven overeenkomst.



ARTIKEL 8. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

8.1 De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren. Hij moet daaraan gedurende de huurtijd alle herstellingen doen, die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de huurder.

Als het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, ongeacht de ongemakken die daardoor bij hem worden veroorzaakt, ook als hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moet derven.

Als die herstellingen langer dan dertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd waarvoor en van het gedeelte van het goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven.

8.2 De huurder moet overgaan tot huurherstellingen of herstellingen van klein onderhoud, hieronder wordt verstaan de onbelangrijke herstellingen te wijten aan het normaal gebruik van de plaats door de huurder met uitzondering van de toevallige huurherstellingen te wijten aan ouderdom of overmacht die ten laste blijven van de verhuurder. Hiervoor verwijst de huurder uitdrukkelijk naar de niet-limitatieve lijst van kleine herstellingen aangenomen bij uitvoeringsbesluit van 7 december 2018 van de Vlaamse Regering in toepassing van artikel 26 al. 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018¹.

8.3 De huurder is er toe gehouden zowel de buiten - als de binnenruiten te onderhouden. Hij zal de gebarsten of gebroken ruiten doen vervangen tenzij die gebarsten of gebroken zijn door hagel of andere door overmacht veroorzaakte voorvallen waarvoor de huurder niet aansprakelijk is. De huurder zal de vloerbekleding, behangpapier en binnenververf onderhouden. De huurder is verplicht in de winter, gedurende de vorst periode zo nodig het water van de leidingen en sanitaire apparaten af te laten of de leidingen te beschermen teneinde vorstschade te voorkomen.

8.4 Het appartement dient bij uittrede in dezelfde staat afgeleverd te worden. Het is verboden de deuren te bekleden, noch te schilderen in donkere of fluo kleuren.

8.5 Het is de huurders verboden om binnen te roken.

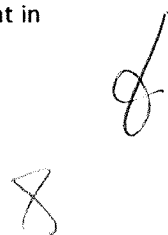
8.6 De huurder gebruikt het pand als een goede huisvader en gedraagt zich op redelijke en vooruitziende wijze. Overeenkomstig artikel 28, § 2, informeert hij onmiddellijk de verhuurder over herstellingen die nodig zijn en die ten laste vallen van deze laatste. Indien hij zijn meldingsplicht niet is nagekomen, zal de huurder zelf gehouden zijn de nodige herstellingen uit te voeren.

8.8 De huurder is verantwoordelijk voor het wettelijk vereiste periodiek onderhoud van het centraal verwarmingstoestel door een erkend vakman.

De huurder verbindt zich er toe om een periodiek onderhoud te laten uitvoeren en dit minstens één keer per jaar en tweejaarlijks voor gastoestellen. Alsook bij uittrede van de huurders zodanig dat de nieuwe huurder steeds een gereinigd toestel krijgt. De huurder bezorgt stipt een kopie van al deze attesten ter info aan de verhuurder. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zullen de laatste onderhoudsattesten bovendien telkens maximaal drie maanden oud mogen zijn.

8.9 Alle installaties, leidingen en toestellen moeten door de huurder in goede staat van werking worden behouden. Zij moeten worden gevrijwaard voor vorst en andere risico's. De huurder staat in

¹ Te consulteren op de website www.woninghuur.vlaanderen

A handwritten signature in black ink is located in the bottom right corner of the page. Below the signature is a large, stylized handwritten mark that resembles the number '8'.

voor het onderhoud en nazicht van de sanitaire installaties met inbegrip van het ontkalken , het vervangen van kranen, het ontstoppen van leidingen enz....

8.10 De huurder dient de regels van mede-eigendom na te leven alsook het reglement van interne orde.

ARTIKEL 9. KOSTEN

De verhuurder neemt de onroerende voorheffing voor zijn rekening en betaalt de kosten met betrekking tot de uitoefening van zakelijke rechten op de woning. De huurder betaalt de kosten en lasten die te maken hebben met het gebruik van de gehuurde woning.

De huurder neemt zelf de abonnementen met betrekking tot de openbare nutsvoorzieningen (**elektriciteit, gas, internet,...**) op zijn eigen naam en zal de verschuldigde sommen zelf betalen aan de leveranciers. De overige kosten in verband met het gebruik van het goed zullen het voorwerp uitmaken van een jaarlijkse afrekening die hem door de verhuurder zal worden bezorgd en zullen moeten worden betaald binnen de maand na ontvangst op dezelfde bankrekening van de verhuurder.

De gevraagde bedragen van de kosten en lasten zijn gebaseerd op de reële kosten. Ze zullen het voorwerp uitmaken van maandelijkse **provisies van 90 €** (aangewend voor het privaatief waterverbruik afgerekend door middel van de tussenmeter en de onkosten van de gemene delen waaronder de verlichting, onderhoud gemene delen en lift, brandblussers. De huurders ontvangen jaarlijks een afrekening van de verhuurder.

Betaalbaar op hetzelfde moment als de huurprijs, op dezelfde bankrekening en op dezelfde vervaldatum.

Een afrekening van de kosten en lasten zal door de verhuurder aan de huurder jaarlijks worden bezorgd. Bij de ontvangst van de afrekening zal de verhuurder of de huurder onmiddellijk aan de andere partij het verschil vereffenen tussen de reeds gestorte provisie en de reële lasten.

Wat betreft de verdeling van de kosten en lasten verwijzen de partijen uitdrukkelijk naar het Uitvoeringsbesluit van 7 december 2018 genomen door de Vlaamse Regering in toepassing van artikel 36 § 1, al. 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 dat een niet-uitputtende lijst heeft uitgewerkt van kosten die aan de verhuurder of huurder in meergezinswoningen in rekening kunnen worden gebracht².

ARTIKEL 10. VERZEKERING

De huurder en de verhuurder zijn beiden verplicht een verzekering voor brand en waterschade af te sluiten. **Het bewijs van de verzekering dient door huurder geleverd te worden vóór sleuteloverdracht en voor 25 februari 2022.**

De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of zijn onderhuurders.

² Te consulteren op de website www.woninghuur.vlaanderen

Handwritten marks: a stylized signature or initials on the right side of the page.

ARTIKEL 11. ONDERVERHURING EN HUUROVERDRACHT

De huurder mag het pand niet onderverhuren. Met expliciete instemming van de verhuurder mag hij echter een gedeelte van het goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft.

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden behoudens schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de verhuurder.

ARTIKEL 12. BESTEMMING VAN HET GOED

12.1 Het goed is 'uitsluitend' bestemd voor private bewoning (als hoofdverblijfplaats). De huurder mag de huurgelden fiscaal niet als beroepslast in mindering brengen van zijn belastbaar inkomen. De bestemming van het goed mag door de huurder niet worden gewijzigd zonder schriftelijke en voorafgaande goedkeuring van de verhuurder.

12.2 Het appartement zal bewoond worden **door vier personen (4)**. Iedere wijziging van bestemming of gebruikswijze waartoe de verhuurder niet voorafgaandelijk, schriftelijk en uitdrukkelijk zijn toestemming heeft gegeven wordt beschouwd als een zwaarwichtige reden tot onmiddellijke verbreking van de huurovereenkomst ten nadele van de huurder.

Iedere eventuele fiscale meerlast in hoofde van de verhuurder (o.a. tweedeverblijftaks bij gebrek aan inschrijving op het bevolkingsregister op het adres van de huurwoning) ingevolge het niet-naleven van deze afspraken zal op de huurder verhaald worden.

ARTIKEL 13. VERFRAAIINGS-, VERBETERINGS- EN VERANDERINGSWERKEN

Alle verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken aan het goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Behoudens andersluidende schriftelijke overeenkomst zullen zij ten bate blijven van de verhuurder, zonder vergoeding, onverminderd het recht van de verhuurder herstel van de oorspronkelijke toestand te vorderen.

Mocht de huurder na akkoord van de verhuurder overgaan tot werkzaamheden waarvoor een postinterventiedossier nodig zou zijn, dan zal de huurder dienaangaande alle verplichtingen op zich nemen en het postinterventiedossier en het hem door de verhuurder ter beschikking gesteld oorspronkelijk postinterventiedossier bij beëindiging van de werken overhandigen aan de verhuurder. Indien er voor het goed een postinterventiedossier werd opgemaakt, verbindt de verhuurder zich ertoe dit op eerste verzoek van de huurder te zijner beschikking te stellen.

ARTIKEL 14. HUISDIEREN

Huisdieren zijn enkel toegelaten mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Deze toestemming dient als een louter gedogen te worden aanzien. Iedere hinder, van welke aard ook, is van aard een onmiddellijk einde te stellen aan de toestemming.

A J

ARTIKEL 15. BEZOEK EN NAZICHT DOOR DE VERHUURDER

Gedurende elke periode van huuropzeg, alsook in geval het goed te koop wordt gesteld, zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het recht hebben het goed op afspraak te bezoeken met kandidaat-huurders of -kopers op de dagen en uren zoals onderling bepaald. Bij gebreke aan overeenkomst zal er een bezoekrecht voorzien worden iedere zaterdag] van 11uur tot 13uur.

In deze omstandigheden zal de verhuurder tevens het recht hebben aanplakbrieven aan te brengen op het goed. Daarenboven heeft de verhuurder het recht op ieder moment en op eenvoudig verzoek daartoe het goed te bezoeken met het oog op nazicht ervan.

In het kader van de ter goeder trouw uitvoering van deze overeenkomst verklaart de huurder tevens om louter naar aanleiding van een eventuele tekoopstelling of te huurstelling van het goed de verhuurder of zijn afgevaardigde toe te laten foto's te nemen voor publiciteitsdoeleinden.

In geval herstellingen vereist zijn die door de verhuurder moeten worden uitgevoerd, zal de huurder de verhuurder of zijn afgevaardigde de mogelijkheid geven om ter plaatse te komen om het schadegeval te beoordelen en om de vereiste herstellingen te beoordelen.

ARTIKEL 16. ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST LASTENS DE HUURDER

In geval van ontbinding van deze overeenkomst door de fout van de huurder zal deze laatste alle kosten en uitgaven dienen te dragen voortvloeiend uit deze ontbinding, zijnde de huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is en de vergoeding van de schade die door het wangebruik werd veroorzaakt.

ARTIKEL 17. ONTEIGENING DOOR DE OVERHEID

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder verwittigen, die evenwel geen schadevergoeding van de verhuurder zal mogen eisen. Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar, zonder evenwel hierdoor het recht op schadeloosstelling in hoofde van de verhuurder te verminderen.

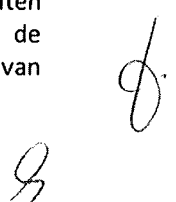
ARTIKEL 18. BELASTINGEN EN TAKSEN

Alle mogelijke belastingen en taksen die het goed bezwaren en opgelegd worden door gelijk welk bestuur of overheid, zullen ten laste vallen van de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing.

ARTIKEL 19. REGISTRATIE

De verplichting tot registratie van het huurcontract en de plaatsbeschrijving rust op de verhuurder, die daarvoor beschikt over twee maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst. De registratie is principieel kosteloos. Indien evenwel ingevolge laattijdige registratie toch kosten zouden verbonden zijn aan de registratie, dan vallen deze ten laste van de verhuurder.

Na de periode van twee maanden waarover de verhuurder beschikt om de huurovereenkomst te laten registreren en zolang de huurovereenkomst niet is geregistreerd door de verhuurder, zijn de opzegtermijnen en opzegvergoedingen verschuldigd door de huurder aan de verhuurder niet van



toepassing in geval van opzeg door een huurder. De huurder brengt de verhuurder op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

ARTIKEL 20. HOOFDELIJKHEID

Alle verbintenissen die het gevolg zijn van deze overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar tegenover partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden uit welke hoofde dan ook.

ARTIKEL 21. OVERLIJDEN VAN DE HUURDER/VERHUURDER

Bij het overlijden van de verhuurder neemt de huurovereenkomst niet automatisch een einde.

Bij het overlijden van de huurder wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder tenzij de erfgenamen van de huurder binnen die termijn de verhuurder schriftelijk hebben geïnformeerd de huurovereenkomst te zullen voortzetten

Indien de huurovereenkomst van rechtswege is ontbonden, is aan de verhuurder een vergoeding verschuldigd van 1 maand huur.

Indien het goed tegen het einde van voormelde termijn van 2 maanden niet werd ontruimd, kan de verhuurder vorderen dat de rechter een curator aanstelt. De vrederechter zal dan een beschrijving laten maken van het huisraad, alsook van het geld en de roerende goederen die ter plaatse worden gevonden. Deze beschrijving wordt toevertrouwd aan de curator die de goederen zal verkopen.

ARTIKEL 22. BODEM

De partijen verklaren dat er geen stortplaats van afval is op het verhuurde goed. De huurder draagt de kosten van elke verplichting die aan de verhuurder zou worden opgelegd als gevolg van de aanwezigheid van afval in de verhuurde plaatsen na afloop van de overeenkomst.

De verhuurder verklaart dat hij in het verhuurde goed geen enkele activiteit heeft uitgeoefend of laten uitoefenen die van aard zou zijn verontreiniging teweeg te brengen voorafgaandelijk aan deze overeenkomst en dat hij geen kennis heeft van welke verontreiniging ook. Indien bij ontdekking van verontreiniging wordt aangetoond dat ze dateert van vóór het sluiten van deze huurovereenkomst, kan de huurder niet aansprakelijk worden gesteld voor de saneringskosten en de maatregelen die noodzakelijk zouden zijn.

ARTIKEL 23. LEEGSTAND EN VERKROTING

De huurder verbindt zich ertoe het goed in perfecte staat te onderhouden en volledig te gebruiken; alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van het decreet van 22 december 1995 of enige andere wetgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting vallen ten laste van de huurder, voor zover de heffing verband houdt met een gehele of gedeeltelijke leegstand van het gebouw in de zin van de wet of een gebrek aan onderhoud dat ten laste van de huurder valt.



ARTIKEL 24. STOOKOLIETANKS

De verhuurder verklaart dat het verhuurde goed niet beschikt over een ondergrondse/niet ondergrondse en ingegraven/niet ingegraven stookolietank

De huurder mag in of op het goed geen stookolietank installeren of laten installeren zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder.

ARTIKEL 25. ROOKDETECTOREN³

Er is 1 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 aangehecht aan deze overeenkomst en maakt er een integraal deel van uit.

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 verantwoordelijk voor de plaatsing van de rookmelders. Als de rookmelder uitgerust is met een vervangbare batterij is de huurder verantwoordelijk voor de vervanging ervan na afloop van de levensduur, vermeld door de fabrikant.

ARTIKEL 26. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De verhuurder en huurder zijn op de hoogte dat er een energieprestatiecertificaat aanwezig is met een score van 133. Indien de huurders dit wensen, kan nadien een kopie opgevraagd worden.

ARTIKEL 27. WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering van deze overeenkomst verklaart de huurder woonstkeuze te doen in het goed vanaf de inwerkingtreding van de overeenkomst. De woonstkeuze geldt voor alle verbintenissen die uit de huurovereenkomst voortvloeien, zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, tenzij de huurder bij zijn vertrek aan de verhuurder zijn nieuwe woonstkeuze bij aangetekend schrijven bekend maakt.

ARTIKEL 28. VULGARISERENDE TOELICHTING

Er is een vulgariserende toelichting opgemaakt door de Vlaamse regering conform artikel 10 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 (te consulteren op www.woninghuur.vlaanderen).

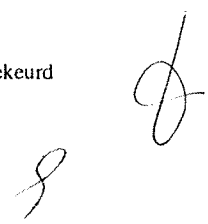
ARTIKEL 29. METERSTANDEN :

Elektriciteit n°



kWh

³ De verplichting tot het plaatsen van rookmelders geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.



Gas n°

⌘:

:

kWh

m³

ARTIKEL 30. SLEUTELS :

Opgemaakt in 2 exemplaren

vermeerderd met één, dit laatste bestemd voor het registratiekantoor te Antwerpen op 03/02/2022.

De verhuurder
(handtekening(en))



Natalie Luyken
bewindvoerder

De huurder
(handtekening(en))



Plaatsbeschrijving intrede Dascottelei 68 te 2100 Deurne

Appartement op 2de verdieping.

Huurovereenkomst afgesloten op 03/02/2022 met ingang op 01/03/2022

Huurovereenkomst tussen Yaw Gyamfi en Lucy Adomah (huurder(s)) en Irena Verschueren (verhuurder(s)).

De huurwaarborg werd gevestigd bij Beobank op rekeningnummer BE

De verzekering werd afgesloten bij Beobank met als polisnummer JG8548397.

1. Voorafgaandelijke bemerkingen

- Op het moment van de plaatsbeschrijving is het appartement onbewoond.
- De muurplaats wordt bepaald aan de hand van de windrichtingen. Het noorden bepaald men ten opzichte van de inkomdeur van het appartement
- Geen onderzoek is gedaan onder de schilderwerken, of de vloerbekleding, ook niet in de leidingen, noch rookkanalen.
- Elektriciteit, gas en water waren aangesloten op de moment van opname.
- Huurder, borgsteller en eigenaar waren aanwezig bij het moment van opname. Deze plaatsbeschrijving is aangevuld met zoveel foto's er nodig zijn.
- Het appartement is in detail opgekuist JA/NEE
De eigenaar heeft het recht het appartement op kosten van de huurder te laten kuisen, als deze laatste het appartement verlaat zonder het kraaknet achter te laten.
- Ramen zijn gepoetst: JA/NEE
- Gebruiksaanwijzingen van de toestellen zijn **wel/niet** aanwezig en dienen ook bij uittrede opnieuw aanwezig te zijn.
- Alle ramen hebben dubbele beglazing en zijn van PVC
- 1 rookmelder aanwezig.
- Cv-ketel gereinigd MERK: Vaillant
- In elke ruimte is een plaatradiator aanwezig met thermostatische draaiknop.

2. Toestand Hal

- Vloer: parketvloer met afgewerkte plint – wel/geen sporen van gebruik *Krassen*
- Alle muren zijn ^{geschilderd in zainkbrug} bekleed met behangpapier – wel/geen sporen van gebruik
- Verlichting : 1 verlichtingsarmaturen
- Rookmelders wel/niet geïnstalleerd op plafond (....x)
- Opmerkingen op bovenstaande :
 - Videofonie: *fermax*
 - N-muur: *2 schroeven*
 - O-muur: *verkleuring + 1 haakje*
 - Z-muur: *3 haakjes*

3. Toestand Woonkamer

- Vloer: parketvloer met afgewerkte plint – wel/geen sporen van gebruik
- Alle muren zijn bekleed met behangpapier – wel/geen sporen van gebruik
- Verlichting : 2 verlichtingsarmaturen *punten*
- Thermostaat MERK : *Siemens*
- Parlofoon MERK :
- Opmerkingen op bovenstaande :
 - *2 grote verkleuringen in parket + verschillende krassen*
 - *boven deur nr. inforhal 1 haakje aanwezig*
 - *Behangpapier verkleurd in algemeen*
 - *O-muur: 4 haakjes in muur*
 - *W-muur: 1 spijker + 1 haakje in muur*
 - *Gordijnrails aanwezig*
 - *Sleutel op deur aanwezig*

4. Toestand Keuken

- Vloer : tegelvloer met plint – wel/geen sporen van gebruik
- Alle muren zijn deels betegeld en deels wit ^{Facel} geschilderd – wel/geen sporen van gebruik
- Dubbele lavabo – mengkraan – RVS dichting
- Keramische kookplaat – 4 kookzones – MERK : *Euro Kera*
- Dampkap – MERK : *Noxy*
- Koelkast met vriesvak – MERK : *9522050*
- Verlichting : 2 lichtarmatuur
- Opmerkingen op bovenstaande :
 - comb Oven: Siemens*
 - O-muur: 2 haakjes + verkleuringen*
 - Keukenblad: volledig links verkleuring*
 - Deur sleutel aanwezig*

Toestand berghok
- muren vertonen verkleuringen
- CV-ketel Vaillant

- sleutel op deur aanwezig

5. Toestand Grootste Slaapkamer

- Vloer: parketvloer met afgewerkte plint ^{schilder} - wel/geen sporen van gebruik verkleuringen van
- Alle muren zijn bekleed met behangpapier - wel/geen sporen van gebruik meubels
- Wit ^{Hout} gelakte binnendeur - RVS handgreep - sleutel wel/niet aanwezig
- Verlichting : 1 lichtarmatuurpunt
- 1 witte radiator met thermostatische kraan in Z-muur
- Opmerkingen op bovenstaande :
 - N-muur: 2 haakjes + verkleuring
 - O-muur: barst (links) van boven tot onder + 1 haakje + verkleuring + behangpapier laat los in hoek
 - Z-muur: raam voorzien van vliegenhor + verwarming
 - W-muur: 2 haakjes + verschillende verkleuringen

Rolliuk aanwezig

6. Toestand Middelste Slaapkamer

- Vloer: parketvloer met afgewerkte plint - wel/geen sporen van gebruik strepen + verkleuringen van meubels
- Alle muren zijn bekleed met behangpapier - wel/geen sporen van gebruik
- Wit ^{Hout} gelakte binnendeur - RVS handgreep - sleutel (wel/niet) aanwezig
- Verlichting : 1 lichtarmatuurpunt
- 1 witte radiator met thermostatische kraan in W-muur
- Opmerkingen op bovenstaande :
 - Rookmelder aanwezig
 - N-muur: 3 haakjes + verkleuring
 - O-muur: behang komt los + ernstige beschadigingen/verkleuringen
 - W-muur: 4 haakjes + verkleuringen + 1 haakje

7. Toestand Kleinste Slaapkamer

- Vloer: parketvloer met afgewerkte plint - wel/geen sporen van gebruik Sterke verkleuringen
- Alle muren zijn bekleed met behangpapier - wel/geen sporen van gebruik

- Hout
- Wit gelakte binnendeur – RVS handgreep - sleutel wel / niet aanwezig
 - Verlichting : 4 lichtarmatuur
 - 1 witte radiator met thermostatische kraan in Z-muur
 - Opmerkingen op bovenstaande :
 - N-muur: verkleuring + 1 haakje
 - O-muur: 3 haakjes + verkleuringen
 - W-muur: verkleuringen + 1 haakje
- Gordynrails aanwezig
Vloer: ernstige, vuile sporen

8. Toestand Badkamer

- Vloer : keramische tegelvloer afgewerkt met plint – wel / geen sporen van gebruik
- Muren : betegeld – wel / geen sporen van gebruik
- Verlichting : 1
- Wit gelakte deur – witte deurkader – RVS handgreep – sleutel wel / niet aanwezig
- Bad met douchefunctie en handensproeier, douchescherm voorzien maar hangt los *will*
- Dubbele badkamermeubel met 2 lavabo's – RVS dichting – spiegel met lichtarmatuur
- Toilet
- 3 kastjes voorzien onder lavabo en 3 kastjes in spiegel boven lavabo (*middelste hangt los*)
- Witte radiator met thermostatische kraan in O-muur
- Opmerkingen op bovenstaande :
 - N-muur: roestvlek naast meubel
 - Siliconen achter meubel verdurd
 - kalkvlek naast wc op vloer
 - Plafond verf laat los boven bad
 - middelste kastje hangt lager

9. Toestand Toilet

- Vloer : keramische tegelvloer afgewerkt met plint – wel / geen sporen van gebruik
 - Muren : betegeld – wel / geen sporen van gebruik
 - Verlichting : 1
 - Wit gelakte deur – witte deurkader – RVS handgreep – sleutel wel / niet aanwezig
 - Opmerkingen op bovenstaande :
 - Handenwasser + wc-rolhouder + handdoekenring
 - sleutel aanwezig
- Z-muur:

10. Toestand garagebox

- Vloer: beton wel geen sporen van gebruik
- Alle muren zijn wit bepleisterd + wit geschilderd wel geen sporen van gebruik
- Verlichting : 4 verlichtingsarmaturen
- Opmerkingen op bovenstaande :
- Plank aan achterzijde muur

11. Opname meterstanden

- Elektriciteit: meternummer 18569530 met als meterstand ☀ 50269,1 kWh.
- EAN:

← kWh

- Gas: meternummer 94918044 met als meterstand 25174,80 m³
- EAN :

- Water: ~~meternummer met als meterstand~~ m³


12. Sleutels

- ...x algemene inkomdeur zie foto's PLB
- ~~...x appartement~~ app: 12 sleutels in totaal
- ...x brievenbus
- ...x garagebox

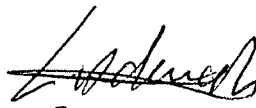
Aldus gedaan te Antwerpen op 22 februari 2022.

In zoveel exemplaren als er partijen zijn die een afzonderlijk belang hebben in deze overeenkomst. Elk van deze partijen erkent één exemplaar van de overeenkomst ontvangen te hebben.

De verhuurder(s),


Natalie Luyten
bewindvoerder

De Huurder(s),


Coffey



Huurdeposito

beobank

Merksem 08/02/2022

De ondergetekende (naam en voornaam) Cheddad Khalid
 Adviseur Particuliere Zaken (functie) bij de Bank, te Bredabaan 460, 2170 Merksem
 bevestigt hierbij dat op naam van: Gysenfi Yaw en Lucy Adomach huurder-waarborggever,
 een depositoboekje / een zichtrekening / een Money Market met nr. BE 84 9501 0911 4524
 werd geopend overeenkomstig de voorwaarden geformuleerd in het Algemeen Reglement der Verrichtingen dat de titularis kent,
waarop een bedrag van: 28.95,00 EUR (cijfers),
 anders gezegd Tweeduizend achthonderd vijf en negentig EUR (letters) werd gestort.
 Dit bedrag dient tot huurdeposito van een door de waarborggever aangegane verbintenis en dit krachtens een huurovereenkomst tussen de huurder en de verhuurder afgesloten zonder tussenkomst van de Bank.

Adres van het gehuurde pand: Doussottelei 68/201, 2100 Deurne

De intresten op dit bedrag worden gekapitaliseerd en bij de hoofdsom van het huurdeposito gevoegd. Geen enkele terugbetaling, noch geheel, noch gedeeltelijk kan gedaan worden, tenzij met het schriftelijke akkoord van de waarborggever en de waarborgbegunstigde (naam, voornaam en volledig adres van de waarborgbegunstigde) in hoofdletters: Irena Verschuere, Bisschoppenhoflaan 309, 2100 Deurne

TENZIJ de aflevering van een voor echt verklaarde kopie van het afschrift van een vonnis in kracht van gewijsde, dat zich uitspreekt over het lot van een huurdeposito.

> VOOR AANVAARDING VAN DE WAARBORG

de cliënt, (waarborggever), huurder (voor akkoord + datum en handtekening)	De waarborgbegunstigde (verhuurder) (voor akkoord + datum en handtekening)	Verkooppunt (datum + stempel + naam)
<u>voor akkoord 08-2-2022</u> <u>L. Adomach Gysenfi</u>	<u>voor akkoord 26/08/2022</u> <u>[Handtekening]</u>	<u>Nardie Luyten bewindvoerder</u>

Document opgemaakt in 4 exemplaren : het origineel ondertekend door beide partijen betrokken in het contract en tegengetekend door de vertegenwoordiger van het verkooppunt wordt opgestuurd naar de administratieve zetel, een kopie wordt overhandigd aan de waarborggever en aan de waarborgbegunstigde. Een exemplaar blijft in het agentschap.

> VOOR VRIJGAVE VAN HET HUURDEPOSITO

De ondergetekende(n) (1) (2) komen overeen dat het huurdeposito als volgt dient de worden uitbetaald :

- aan de huurder (1) (waarborggever), de som van EUR
op de rekening met nummer:
- aan de verhuurder (1) (2) (waarborgbegunstigde), de som van EUR
op de rekening met nummer:
- aan de som van EUR
op de rekening met nummer:

Voor akkoord, de cliënt, waarborggever, huurder (datum en handtekening)	Voor akkoord, de waarborgbegunstigde, verhuurder (datum en handtekening)	Voor echtverklaring van de handtekening, verkooppunt, (datum + handtekening + stempel)
.....

(1) De handtekening van de waarborgbegunstigde(n) volstaat, indien deze er zich uitdrukkelijk mee akkoord verklaart dat de geblokkeerde fondsen opnieuw overgemaakt kunnen worden aan de waarborggever. In geval van overlijden van de begunstigde(n) kan de langstlevende of rechthebbende zijn akkoord geven. (2) De waarborgbegunstigde en de waarborggever tekenen gezamenlijk (bedrag(en) en het rekeningnummer van de begunstigde(n) moeten worden medegedeeld).

HEESEN Rev. 07/21/00

