



OPENBARE
AFVALSTOFFENMAATSCHAPPIJ
VOOR HET VLAAMSE GEWEST

STATIONSTRAAT 110
B-1050 MECHLEN

TEL 015/ 281 384
FAX 015/ 20 33 75

Bodemattest (art. 4 van het bodemsaneringsdecreet)

BORREMANS STEPHAN
NOTARIS
AVENUE DU DIAMANT 138
1030 SCHAERBEEK

OVERZICHT VAN	20.06.2005
LIJSTEN	NQ/8.387/Van Beek
NUMMERS	R-1105398 / 1 A-117189
PLAATS	-
CONTACTPERSOON	Infolijn 015/284458 - 015/284459
MECHLEN	21.06.2005
LAATSTE WIJZIGING	20.06.2005

Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2005
afdeling : 23403 GRIMBERGEN 3 AFD
straat + nr. : ROOSTBAAN 20 TE GRIMBERGEN
sectie : F
nummer : 0265 D 2

Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

Opmerking :

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

Dit attest vervangt alle vorige attesten.

te Mechelen, 21.06.2005

Eddy Van Dyck
afdelingshoofd



OPPERBART
AFVALSTOFTHMAATSCHAPPIJ
VOOR HET VLAAMSE GEBIED

STATIONSTRAAT 110
B-1000 BRUSSEL

TEL 0277 384.394
FAX 0277 30 30 31

Bodemattest (art. 4 van het bodemsaneringsdecreet)

BORREMANS STEPHAN
NOTARIS
AVENUE DU DIAMANT 138
1030 SCHAERBEEK

DAW. BERTHE VAN: 20.06.2005
OPPERBART: NQ/8.387/Van Beek
DAS. BERTHE: R-1105399 / 1 A-121617 D-22224
MIDDEL: -
DEBOCK WIM 015/284524
MIDDEL: 27.06.2005

1. Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2005
afdeling : 23403 GRIMBERGEN 3 AFD
straat + nr. : ROOSTBAAN 20 TE GRIMBERGEN
sectie : F
nummer : 0265 C 2
oppervlakte : 0 ha 23 a 79 ca

2. Identiteit eigenaar en/of gebruiker

Eigenaar :
BAS HAVA
MARNESTRAAT 8
1030 SCHAARBEEK

Gebruiker :
ROELANTS GUIDO
ROOSTBAAN 20
1850 GRIMBERGEN

3. Gegevens betreffende de bodemkwaliteit

Dit kadastraal perceel is opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

3.1 Uitspraak historische bodemverontreiniging

In het oriënterend bodemonderzoek dd. 13.11.2003, worden concentraties vastgesteld waarbij de kwaliteit van de bodem rechtstreeks of onrechtstreeks nadelig wordt beïnvloed of kan beïnvloed worden.

Gelet op de kenmerken van de bodem en de functies die deze vervult zoals weergegeven in het voormelde rapport, oordeelt de OVAM dat er geen sprake is van ernstige aanwijzingen dat de

historische bodemverontreiniging een ernstige bedreiging vormt.
Op basis hiervan moet conform het bodemsaneringsdecreet niet tot bodemsanering worden overgegaan.

3.2 Documenten betreffende historische bodemverontreiniging

DATUM: 13.11.2003

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Roostbaan 20 te Grimbergen - R001-9516782fse-D01

AUTEUR: Tauw nv

Opmerking :

1. Gelieve een wijziging van de identiteit van de eigenaar of gebruiker aan de OVAM mee te delen met vermelding van ons kenmerk.
2. Voor inlichtingen kunt u steeds terecht op www.ovam.be of bij de infolijn bodemattesten 015/284.458

Dit attest vervangt alle vorige attesten.

te Mechelen, 27.06.2005



Eddy Van Dyck
afdelingshoofd

25. ROOKDETECTOREN

De huurder erkent dat het gehuurde goed uitgerust is met het vereiste aantal rookdetectoren. Het is de huurder verboden om deze detector(en) te beschadigen of te verplaatsen zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder.

Het is de huurder verboden de batterij van de rookdetector te gebruiken voor andere doeleinden. De huurder dient de verhuurder per aangetekende brief te verwittigen in geval van gebrekkige werking van de rookdetectoren. De vervanging van de batterij is evenwel ten laste van de huurder.

26. HOOFDELIJKHEID

De verplichtingen van onderhavige huurovereenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar ten aanzien van de huurders, hun erfgenamen of rechthebbenden, ten welke titel ook.

27. WOONSTKEUZE

Voor alle verbintenissen die uit onderhavige huurovereenkomst voortvloeien, verklaart de huurder woonst te kiezen in het gehuurde goed, zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, en dit zelfs indien de huurder in werkelijkheid elders gedomicilieerd is. Voor alle verbintenissen die uit onderhavige huurovereenkomst voortvloeien, verklaart (verklaren) de borg(en) woonst te kiezen op het adres vermeld op de eerste bladzijde van huidige huurovereenkomst, en dit voor zover ze de verhuurder(s) niet per aangetekende brief op de hoogte brengt (brengen) van een adreswijziging, met dien verstande dat dit adres zich noodzakelijk op het Belgisch grondgebied moet bevinden.

28. REGISTRATIE

De registratie van onderhavige huurovereenkomst is ten laste van de verhuurder.

29. BIJLAGE

De huurder erkent de verplichte bijlage voorzien door artikel 218, § 5 van de Brusselse Huisvestingscode te hebben ontvangen. Hij kan zich, op basis van deze bijlage, niet beroepen op enige afwijking van de Brusselse Huisvestingscode in zijn voordeel.

30. BIJZONDERE VOORWAARDEN

De huurder mag huisetee houden
De garage dient vrijgehouden te worden
De garage kan gebruikt worden voor
in- en uitladen / werking
Waterteller is op tussenmeter (52012)
en wordt jaarlijks werkend
bij afrekening / gebruik verhuurder
Beginstand waterteller 4,12 m³

De huurder moet de tuin in goede staat onderhouden met inbegrip van het snoeien van de hoogstammige bomen.

12. VERHAAL

De huurder zal tegen de verhuurder enkel verhaal mogen uitoefenen indien het is bewezen dat deze laatste, na over gebreken of schadegevallen te zijn ingelicht, niet zohaast mogelijk alle maatregelen heeft getroffen om eraan te verhelpen. Hetzelfde geldt voor de verantwoordelijkheid voortvloeiend uit de artikelen 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek.

De huurder zal de verhuurder onmiddellijk op de hoogte brengen van de schade ontstaan aan het dak en van de noodzaak van alle andere door de wet of de huurovereenkomst aan de verhuurder opgelegde herstellingen. De huurder zal deze herstellingen moeten dulden, zelfs indien ze meer dan 40 dagen in beslag nemen en verklaart te verzaken aan eender welke vergoeding voor genotsderving. In geen geval zal de huurder op eigen initiatief werken of herstellingen mogen (laten) uitvoeren die aan de verhuurder zijn opgelegd en die niet van absoluut dringende aard zijn.

13. VERANDERINGEN AAN HET GEHURDE GOED

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden met het schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder.

Behoudens andersluidende overeenkomst, opgenomen in een schriftelijke en voorafgaande toelating, zullen de werken, zonder vergoeding, ten bate van de verhuurder verworven blijven : deze behoudt zich evenwel het recht voor te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat hersteld worden.

De huurder mag geen buitenantenne plaatsen zonder het schriftelijk akkoord van de verhuurder en zonder eerst de eventueel vereiste administratieve stappen te ondernemen.

14. BELASTINGEN

Alle belastingen en taksen van elk openbaar bestuur, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die nu of later het verhuurde goed bezwaren, zijn ten laste van de huurder in verhouding tot de duur van zijn bewoning.

De pro rata tenlastelegging is evenwel niet van toepassing voor belastingen en lasten die door de overheid op forfaitaire wijze worden gevestigd op basis van de toestand op 1 januari van het belastingjaar (zoals de belasting tweede verblijf). Voor deze belastingen is de huurder het integrale bedrag verschuldigd, onafhankelijk van de duur van zijn verblijf in het gehuurde pand.

15. VERZEKERINGEN

Gedurende de hele duurtijd van de huurovereenkomst verbindt de huurder er zich formeel toe zijn burgerlijke aansprakelijkheid – inclusief brand, glasbreuk en waterschade – te verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij met zetel in België, met dien verstande dat de polis de toepassing van het proportionaliteitsbeginsel uitsluit. De huurder zal van deze verzekering jaarlijks het bewijs leveren en mag de polis niet opzeggen zonder de verhuurder ervan te verwittigen.

16. DIEREN

De huurder mag enkel huisdieren houden mits het schriftelijk akkoord van de verhuurder en op voorwaarde dat ze noch direct, noch indirect enige schade veroorzaken, noch de rust binnen het gebouw verstoren. Bij niet-naleving van deze voorwaarden kan de toestemming ingetrokken worden.

De verhuurder mag in beginsel de huurder niet verbieden om huisdieren te houden, in zoverre het gehuurde goed niet ongeschikt is om het (de) specifieke huisdier(en) te houden en de statuten of het reglement van orde van het gebouw het houden van huisdieren niet verbieden.

17. ONTEIGENING

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder hiervan verwittigen. Deze laatste mag geen enkele schadevergoeding eisen van de verhuurder. Hij kan zijn rechten enkel doen gelden tegenover de onteigenaar en mag aan deze geen vergoeding vragen, die de vergoeding toekomend aan de verhuurder zou verminderen.

OFWEL :

het **aandeel** te zijnen laste nemen van de gemene lasten aan het gebouw zoals deze door syndicus of door de verhuurder berekend worden.

- gebouwen die aan één enkele verhuurder toebehoren: het aandeel ten laste van de huurder zal % van het totaalbedrag van de gemene lasten van het gebouw bedragen ⁽¹⁾
- gebouwen in mede-eigendom: het aandeel ten laste van de huurder stelt overeen met quotiteiten (duizendsten of tienduizendsten) verbonden aan het gehuurde goed ⁽¹⁾

Daartoe zal hij een **maandelijks voorschot** betalen vanEUR.

Voor volgende bijdragen in de gemene lasten wordt desgevallend een **vast bedrag** aangerekend:

..... EUR/maand voor verwarming van de gemene delen⁽¹⁾
..... EUR/maand voor elektriciteit van de gemene delen⁽¹⁾
..... EUR/maand voor stadswater van de gemene delen⁽¹⁾
..... EUR/maand voor minuterie en andere elektriciteitskosten van de gemene delen⁽¹⁾
..... EUR/maand voor het onderhoud van de gemene delen⁽¹⁾
..... EUR/maand⁽¹⁾

OFWEL :

een **globaal forfaitair bedrag** van EUR/maand betalen⁽¹⁾

10. BETALING VOOR PRIVATIEF VERBRUIK VAN HET APPARTEMENT EN VOOR DE GEMENE LASTEN VAN HET GEBOUW

Elke maand zal de huurder samen met zijn huur een bedrag van EUR betalen (som van de bedragen vermeld in de artikelen 8 B + C en 9). Behoudens anders bepaald in de artikelen 8 en 9 geldt dit bedrag als globaal voorschot.

In het geval van een voorschot zal het bedrag ervan aangepast kunnen worden indien het onvoldoende blijkt te zijn. Het aangepaste bedrag zal vastgesteld worden rekening houdend met o.a. het voorgaande verbruik, de evolutie van de prijzen en de eventuele brandstofvoorraad.

Ten minste éénmaal per jaar wordt een gedetailleerde afrekening van de lasten en het verbruik aan de huurder toegestuurd. Het verschuldigd bedrag dient betaald te worden binnen vijftien dagen te rekenen vanaf deze verzending. Bij appartementsgebouwen waarvan het beheer wordt waargenomen door eenzelfde persoon, kan inzage genomen worden van de bewijsstukken ten huize van de persoon of op de zetel van de maatschappij die het beheer waarneemt. Eventuele kosten verbonden aan deze inzage zijn ten laste van de huurder.

Indien de lasten op forfaitaire basis vastgesteld werden, heeft uitsluitend de verhuurder het recht het forfait jaarlijks te indexeren volgens de formule van artikel 5 van onderhavige huurovereenkomst.

Er zal compensatie plaatsvinden tussen de betaalde en de verschuldigde bedragen en dit op welke grond ook.

ALGEMENE BEPALINGEN

11. ONDERHOUD

De huurder dient in te staan voor het toezicht en het onderhoud van het gehuurde goed en alles wat de privatieve delen stoffeert.

⁽¹⁾ Schrappen wat niet van toepassing is

Het uitbetaalde bedrag zal in handen blijven van de verhuurder tot de uiteindelijke afrekening is opgemaakt, hetzij in der minne, hetzij na een in kracht van gewijsde getreden gerechtelijke beslissing.

7. PLAATSBSCHRIJVING

A. Het appartement wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt, goed gekend door de huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd en in alle details onderzocht.

Hij erkent dat het goed beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen bedoeld in artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode of vastgesteld in uitvoering van deze bepaling.

Bij het verstrijken van onderhavige huurovereenkomst moet hij het ter beschikking stellen van de verhuurder in de staat waarin hij het gevonden heeft bij zijn ingebruikneming, rekening houdend met wat beschadigd zou zijn door een normaal gebruik of sleet.

B. Partijen komen overeen dat, vóór het intrekken van de huurder, een omstandige plaatsbeschrijving op gemene kosten zal opgemaakt worden in der minne⁽¹⁾ of door een deskundige⁽¹⁾.

In het laatste geval, duiden zij in gemeen overleg M. THIELLY CAROL aan als deskundige voor deze opdracht.

De aldus opgestelde plaatsbeschrijving zal bij het huurcontract worden gevoegd en geregistreerd worden.

C. Behoudens andersluidende schriftelijke overeenkomst opgemaakt ten laatste twee maanden vóór het einde van de huurovereenkomst zal de plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt worden volgens dezelfde modaliteiten als de plaatsbeschrijving bij de ingebruikneming nadat de huurder de plaatsen volledig heeft ontruimd en uiterlijk op de laatste dag van de huurovereenkomst, vóór de teruggave van de sleutels aan de verhuurder.

Daartoe wordt dezelfde deskundige aangesteld als deze vermeld sub B, met als opdracht de schade vast te stellen waarvoor de huurder aansprakelijk is en deze te begroten. Indien deze deskundige inmiddels zijn werkzaamheden zou hebben stopgezet, dienen partijen een andere deskundige aan te stellen ten laatste één maand vóór het einde van de huurovereenkomst. Bij gebrek aan akkoord dienaangaande zal de deskundige benoemd worden door de Vrederechter op verzoek van de meest gerede partij.

De watertellers evenals de tellers voor gas en elektriciteit zullen moeten geopend blijven totdat de plaatsbeschrijving bij vertrek is opgemaakt.

De plaatsbeschrijving bij uittrede is eveneens voor gezamenlijke rekening.

D. Zowel bij de ingebruikneming als bij het vertrek is de beslissing van de deskundige welke door partijen of door de Vrederechter werd aangeduid definitief bindend.

E. In geval van verhuring van een gemeubeld appartement zal een inventaris met beschrijving van de meubelen opgesteld worden. Tenzij anders overeengekomen zal dit gebeuren samen met hierboven vermelde plaatsbeschrijvingen bij ingebruikneming en bij vertrek (artikel 7 B tot en met D).

8. PRIVATIEF VERBRUIK

A. De **privatieve abonnementen** op water-, gas- en elektriciteitsdistributie, telefoon, radio- en teledistributie, internet en andere zijn ten laste van de huurder; zo ook alle hierop betrekking hebbende kosten, zoals het huren van meters, de kosten van verbruik, enz...

Ean-code gas: 923 05251

Ean-code elektriciteit:

Meternummers:

- elektriciteit:

- gas :

- water: TUSSELMETER 17000 52012

⁽¹⁾ Schrappen wat niet van toepassing is

Handwritten signatures and initials: AB, V, OK

4. HUURPRIJS

Onderhavige verhuuring wordt toegestaan en aanvaard tegen de maandelijkse huurprijs van
Duizend vijfhonderd en vijftig 1550 € EUR (in letters
en cijfers)

op voorhand betaalbaar en uiterlijk op de laatste werkdag, die de 1^e van elke maand voorafgaat.
Behoudens andersluidende instructies van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door
overschrijving op rekeningnummer BE 42 6451 4704 6880

Referentiehurprijs van het goed

De referentiehurprijs van het gehuurde goed, uitgedrukt in de vorm van een indicatieve marge
(intervallen van huurprijzen rond deze referentiehurprijs) bevindt zich tussen€ en
.....€.

Facultatief: enkel in te vullen indien van toepassing:

De huurder erkent dat het gehuurde goed volgende specifieke kenmerken vertoont of uitrustingen bevat
waardoor de overeengekomen huurprijs meer dan 20 % hoger is dan de referentiehurprijs:

De berekening van deze referentiehurprijs werd uitgevoerd conform de bijlagen bij het
uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 10 november 2017 houdende de
invoering van een indicatief rooster van referentiehurprijzen aan de hand van de berekeningstool op
volgende website: <https://huurprijzen.brussels/over-de-indicatieve-huurprijzen>

Opgelet : Clausule enkel in te vullen in geval van verhuuring van een gemeubeld appartement

Het gedeelte van de huur dat betrekking heeft op de meubelen vertegenwoordigt % van de totale
huur. Het gedeelte van de huur dat betrekking heeft op het gebouw vertegenwoordigt% van
de totale huur.

Opmerking : deze bepalingen zijn slechts tegenstelbaar aan de fiscale administratie als de
huurovereenkomst geregistreerd wordt.

5. INDEXERING

Overeenkomstig artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek zal de huurprijs jaarlijks op schriftelijk
verzoek van de verhuurder aangepast worden op de verjaardag van de inwerkingtreding van de
overeenkomst.

De aanpassing zal gebeuren overeenkomstig de volgende formule :

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{aanvangsindex}}$$

De basishuurprijs is deze vermeld in artikel 4.

De aanvangsindex is deze van de maand die het sluiten van onderhavige overeenkomst voorafgaat.

De nieuwe index zal deze zijn van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding
van de overeenkomst.

6. WAARBORG

Tot zekerheid van de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen zal de huurder een waarborg
stellen ten gunste van de verhuurder. Deze dient gesteld te worden **alvorens de sleutels overhandigd
worden en alvorens de overeenkomst in werking treedt**. De waarborg zal, onder aftrek van eventueel
nog verschuldigde bedragen, vrijgegeven worden aan de huurder wanneer deze het gehuurde goed
verlaat en nadat de goede en volledige uitvoering van **al zijn verplichtingen** zal zijn vastgesteld door de
verhuurder. In geen geval mag de huurwaarborg **door de huurder** aangewend worden tot betaling van
de huurprijs of welkdanige lasten ook.

Rijksregisternummer :
wonende te

Borg 2

Naam en voornaam:
Rijksregisternummer :
wonende te

die verklaart (verklaren) zich hoofdelijk en ondeelbaar borg te stellen voor alle verbintenissen welke uit hoofde van huidige huurovereenkomst ten laste van de huurder vallen. Hij/zij verklaart (verklaren) kennis genomen te hebben van de huurovereenkomst en de bijvoegsels. In afwijking van artikel 1740 van het Burgerlijk Wetboek verklaart (verklaren) de borg(en) zich uitdrukkelijk akkoord met het behoud van zijn (hun) verbintenissen in geval van verlenging van onderhavige huurovereenkomst.

WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT :

BIJZONDERE BEPALINGEN

1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, een ~~gemeubeld~~ ongemeubeld⁽¹⁾ appartement op de 12 verdieping van het gebouw gelegen te 1020 (postnummer) SCHAARBEEK (gemeente) EMILE WITTMANN STRAAT straat, nr. 47 omvattende STUDIO/BADKAMER goed gekend door de huurder die verklaart het te hebben bezichtigd en zich ertoe verbindt het als een voorzichtig en redelijk persoon te betrekken.

2. BESTEMMING

Het appartement wordt verhuurd als woongelegenheden en is bestemd als hoofdverblijfplaats voor de huurder en zijn gezin. Het goed zal betrokken worden door maximaal personen. De huurder mag de bestemming van het gehuurde goed niet veranderen zonder de schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de artikelen 258 tot en met 261 van de Brusselse Huisvestingscode niet van toepassing zijn op onderhavige huurovereenkomst.

Opgelet : Keuze maken tussen paragrafen A of B en schrappen wat niet van toepassing is

A. Het is de huurder verboden een deel van het appartement te bestemmen voor de uitoefening van beroepsactiviteiten. Evenmin mag hij, op welke grond ook, de huur en lasten fiscaal in mindering brengen van zijn inkomsten.

In geval van niet-naleving van vorige alinea, zal hij alle supplementaire belastingen dienen te dragen die ten laste van de verhuurder zouden vallen, ook indien deze slechts na het vertrek van de huurder opeisbaar worden. De clausule "voor slot van alle rekening" zal deze hypothese niet dekken.

B. Het is de huurder toegelaten een deel van het appartement te bestemmen voor de uitoefening van beroepsactiviteiten. Activiteiten die vallen onder de toepassing van de handelshuurwet zijn in ieder geval verboden.

In onderhavig geval komen partijen uitdrukkelijk overeen, in acht genomen de bepalingen van artikel 8 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen dat het gedeelte van het appartement dat voor beroepsdoeleinden wordt gebruikt, % van de totale huur vertegenwoordigt en % van de lasten.

⁽¹⁾ Schrappen wat niet van toepassing is