



BaKo Beheer

RICHTLIJNEN BIJ VERHUIZING



MET DEZE RICHTLIJNEN
KUNT U EENVOUDIG
NAGAAN HOE UW
WONING, BERGING EN
TUIN MOET
ACHTERLATEN ALS U
GAAT VERHUIZEN.

INFORMATIE EN RICHTLIJNEN

VOOR DE OPLEVERING VAN WONINGEN EN KAMERS

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in april 1999 vastgesteld en als bedoeld in artikel 2 van het ROZ-model Algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte.

U heeft de huurovereenkomst opgezegd. Weet u wat er van u verwacht wordt voordat u straks gaat verhuizen en de woning, kamer of garage moet opleveren aan de verhuurder? In deze richtlijnen krijgt u daar informatie over. Hoewel steeds over woningen wordt gesproken, geldt wat hier staat ook voor de oplevering van kamers.

Na ontvangst van de huuropzegging neemt de verhuurder of de beheerder contact met u op om de oplevering van uw woning goed te laten verlopen. Met u wordt afgesproken wanneer er namens de verhuurder door een rapporteur in uw woning een voorinspectie plaatsvindt. Op een latere datum volgt nog een eindinspectie/ sleuteloverdracht. Hieronder vindt u een toelichting op de voorinspectie en de eindinspectie.

VOORINSPECTIE

WAT HOUDT DE VOORINSPECTIE IN?

Op een afgesproken tijdstip vindt er in uw woning door een rapporteur van de verhuurder samen met u een voorinspectie plaats. Het is daarom belangrijk dat degene die op de huurovereenkomst staan bij die voorinspectie aanwezig bent. Bij de voorinspectie krijgt u van de rapporteur te horen wat u moet doen om de woning naar behoren achter te laten. Dat kan betekenen dat u voor het verlaten van de woning nog onderhoudswerkzaamheden moet verrichten of dat u gebreken moet herstellen. Ook is het mogelijk dat u de door u aangebrachte of van de vorige huurder overgenomen wijzigingen, ongedaan moet maken. Dit alles wordt door de rapporteur in het voorinspectierapport vastgelegd. Dit rapport moet zowel door u als door de rapporteur worden ondertekend. U krijgt een exemplaar van dat rapport.

NIET WAARGENOMEN GEBREKEN BIJ DE VOORINSPECTIE

De voorinspectie wordt verricht terwijl u nog in de woning woont. Uw inboedel staat nog op de vertrouwde plaats. Daarom is het mogelijk dat de rapporteur niet alles kan waarnemen en daardoor wijzigingen of gebreken over het hoofd ziet. Uiteindelijk moeten die zaken voor de verhuizing door u wel voor elkaar zijn gemaakt. Als u veranderingen heeft aangebracht of als er ergens schade aanwezig is, doet u er verstandig aan om dat tijdens de voorinspectie aan de rapporteur te melden. Ook als u twijfelt of bepaalde werkzaamheden wel of niet door u moeten worden uitgevoerd, kunt u dat het beste aan de rapporteur vragen. Op die manier voorkomt u dat u later tijdens de eindinspectie voor verrassingen komt te staan en geconfronteerd wordt met gebreken of veranderingen die u alsnog ongedaan moet maken of met onderhoud dat u alsnog moet uitvoeren.

HOOFDREGEL

De verhuurder hanteert bij de beëindiging van de huurovereenkomst de volgende hoofdregel: voordat u de woning definitief verlaat, dient u de woning geheel ontruimd en schoon op te leveren, in een goede en minimaal in de oorspronkelijke staat. De oorspronkelijke staat is de staat waarin u de woning bij het aangaan van de huurovereenkomst ontving. Het spreekt vanzelf dat de normale veroudering

die de woning tijdens uw bewoning, ondanks tijdig en goed onderhoud, heeft ondergaan hierbij buiten beschouwing wordt gelaten. Deze hoofdregel en de andere regels gelden ook voor bijbehorende voorzieningen zoals een berging, schuur of garage.

Op deze hoofdregel gelden twee uitzonderingen:

1. Veranderingen die met schriftelijke toestemming van de verhuurder en schriftelijk akkoord met de juiste voorwaarden in de woning zijn aangebracht hoeven niet door u ongedaan gemaakt te worden indien de volgende huurder ze overneemt en indien ze volgens de verhuurder voor overname in aanmerking komen. De afspraken die u hierover maakt met de verhuurder en met de huurder die na u komt, worden vastgelegd in een overname-overeenkomst. Bij de voorinspectie ontvangt u een exemplaar van die overname-overeenkomst.
2. Daarnaast kunt u met de volgende huurder overeenkomen dat die bepaalde zaken van u overneemt. U moet daarbij denken aan vloerbedekking, vitrage, gordijnen, gordijnrails, zonwering e.d. Ook deze zaken moeten in de overname-overeenkomst worden vermeld.

Het is mogelijk dat er op het moment dat u de woning definitief verlaat nog geen opvolgende huurder is gevonden. Dan kan er dus ook geen overname-overeenkomst worden gesloten. In zo'n geval geldt de bovenstaande hoofdregel onverkort!

EINDINSPECTIE

DE OPLEVERING

Met de rapporteur spreekt u af wanneer de gezamenlijke eindinspectie van uw woning plaatsvindt. Zo mogelijk wordt deze afspraak bij de voorinspectie al met u gemaakt. Ook van de eindinspectie wordt door de rapporteur een rapport opgemaakt, dat zowel door hem als door u wordt ondertekend. De woonruimte moet op het moment van de eindinspectie geheel ontruimd en schoon zijn. Dit geldt ook als dat moment niet precies samenvalt met het tijdstip waarop de met u gesloten huurovereenkomst formeel eindigt. Alleen de veranderingen en de zaken NVM/144/03/99 die door de volgende huurder zijn overgenomen en die in de overname-overeenkomst staan vermeld, hoeven niet ongedaan te zijn gemaakt of te zijn verwijderd. Bij de eindinspectie moet u de sleutels van de woning inleveren.

CONTROLE OP BASIS VAN HET VOORINSPECTIERAPPORT

Tijdens de eindinspectie wordt gecontroleerd of alle werkzaamheden zijn uitgevoerd die in het voorinspectierapport vermeld staan. Is dat niet of slechts gedeeltelijk het geval, dan wordt dit in het eindinspectierapport opgenomen. Dat geldt eveneens voor zaken die u uit de woning had behoren te verwijderen. Als bij de eindinspectie blijkt dat herstelwerkzaamheden die u volgens het voorinspectierapport had moeten verrichten niet zijn uitgevoerd, dan zal de verhuurder die werkzaamheden op uw kosten (zie kostenlijst e/o nacalculatie) laten uitvoeren. Wij wijzen u nadrukkelijk op de bijgevoegde tarievenlijst.

ALS ER NIEUWE GEBREKEN OF VERANDERINGEN AAN HET LICHT KOMEN

Het kan gebeuren dat er tijdens de eindinspectie schade, achterstallig onderhoud, andere gebreken of veranderingen aan het licht komen die u voor uw rekening ongedaan had moeten maken en die de rapporteur bij de voorinspectie niet heeft geconstateerd. Is dat het geval, dan wordt dat opgenomen in het eindinspectierapport. Het hangt van de omstandigheden af of u nog een korte tijd krijgt om die gebreken alsnog ongedaan te maken. Als de woning al opnieuw verhuurd is, dan kan de verhuurder na de ingangsdatum van de nieuwe huurovereenkomst u geen gelegenheid meer geven om werkzaamheden in de woning uit te voeren, tenzij de nieuwe huurder u daarvoor toestemming

verleent. Als de verhuurder of de nieuwe huurder u geen toestemming geven of als u van de geboden gelegenheid geen of een onjuist gebruik maakt, dan zal de verhuurder zich genoodzaakt zien om de herstellkosten van de betreffende schade, onderhouds- of herstelwerkzaamheden op u te verhalen.

RICHTLIJNEN BIJ VERHUIZING BAKO BEHEER

Met deze richtlijnen kunt u eenvoudig nagaan hoe uw woning, berging en tuin moet achterlaten als u gaat verhuizen. Deze lijst is bedoeld als hulpmiddel, het is geen volledige opsomming van alle voorkomende situaties. Als algemene richtlijnen geldt dat uw woning bij oplevering schoon, onbeschadigd, veilig en leeg moet zijn.

VLOEREN:

- Stoffen- vloerbedekking dient ten alle tijden te worden verwijderd. Laminaat of parket kan indien in goede staat in voorkomende gevallen worden geaccepteerd.
- Plavuizen en tegels moeten worden verwijderd, tenzij anders overeengekomen. Indien ze kunnen achterblijven zijn ze netjes gelegd, liggen ze niet los en zijn ze onbeschadigd. Reservetegels moeten aanwezig zijn in de woning.
- Indien de vloer kaal wordt opgeleverd, is deze vlak, vrij van spijkers en schroeven, schoon en onbeschadigd en vrij van lijmresten en foamlaag.
- De wand- en vloertegels in de woning badkamer, -bijkeuken en toilet) dienen onbeschadigd, vetvrij, zonder kalkaanslag en met schone voegen te worden opgeleverd.
- Plinten zijn aanwezig, zitten vast, zijn niet gesausd, schilderklar en onbeschadigd.

WANDEN:

- Wanden die voorzien zijn van structuur of sierpleister mogen een reliëf hebben van maximaal 3 millimeter. Schroten en lambrisering moeten verwijderd worden.
- Wanden zijn glad en gereed om te behangen of sauzen. Afgescheurd of loszittend behang moet men verwijderen indien dit slechts een deel van de wand betreft moet men de gehele wand behangvrij maken. Een 'kale' vlakke muur is uiteraard altijd goed.
- Wanden zijn vrij van schroeven, spijkers en pluggen. Grote gaten of groot aantal kleine gaten dicht bij elkaar zijn vlak dichtgemaakt.
- De woning is vrij van plakplaatjes, stickers en plakplastic. (Denk hierbij aan plakfolie op ramen.) Eventuele schade hiervan dient hersteld te worden.

PLAFONDS:

- Plafonds zijn vrij van beschadigingen en schimmel, ze zijn schoon en egaal in een wit tint geschilderd.
- Kunststof schroten moeten altijd worden verwijderd i.v.m. brandgevaar.

Deuren en ramen:

- Deuren zijn aanwezig en geplaatst, onbeschadigd en schoon.
- Het deurbeslag is onbeschadigd en onbeschilderd.
- Alle sleutels van ramen en deuren zijn aanwezig.
- De ramen, glas en kozijnen zijn onbeschadigd en schoon.

TRAP:

- De trap is vrij van vloerbedekking, spijkers, schroeven en lijmresten.
- De traptreden zijn vlak, onbeschadigd en schoon.
- De trapleuningen zijn aanwezig, schoon, onbeschadigd en zitten vast.
- De vlizotrap is onbeschadigd, compleet (incl. haak, stok of trekkoord).

KEUKEN:

- Het keukenblok, kraan, spoelbak en aanrechtblad zijn onbeschadigd, vetvrij, kalkvrij en schoon.
- Afzuiging incl. filter zijn schoon.

SANITAIR:

- Toiletten zijn compleet, schoon (vet- en kalkvrij) en onbeschadigd.
- Wastafels, fonteintjes, kranen (mogen niet lekken), douchegarnituur, afvoerputjes, spiegels en planchetten zijn aanwezig. Alles moet schoon (vet- en kalkvrij) en onbeschadigd zijn.
- de binnen rioleringen dienen goed te functioneren.

CV:

- De cv- installatie is voldoende gevuld met water. De vulslang en de ontluchtings sleutel zijn aanwezig.
- Indien u de sleutels in de periode tussen oktober en maart inlevert, dient u de thermostaat af te stellen op 15 graden en alle radiatoren open te zetten. Indien uw woning voorzien is van thermostaatknoppen dient u deze in te stellen op vorstbeveiliging.
- Radiatoren zijn roestvrij, niet gesausd, stickervrij en schoon. Eventuele ombouwen dienen verwijderd te worden.

ELEKTRA:

- Alle standaard stopcontacten en schakelaars voor lichtpunten zijn aanwezig, onbeschadigd, schoon en ongeverfd. Door gekoppelde elektra verwijderen.
- Alle lichtpunten zijn voorzien van een veilige afsluiting (bijv.: kroonsteentjes). Er hangen geen losse draden uit muren of plafonds.
- De standaard aansluitpunten voor telefoon, televisie en internet zijn in goede staat. Zelf aangebrachte aansluitingen dienen verwijderd te worden.
- Knip nooit in de elektrische bedrading, die kan te kort worden en in dat geval bent u verantwoordelijk voor de kosten.
- De verzegeling van de groepenkast en de gasinstallatie is niet verbroken.

WONINGAANPASSING:

- Woningaanpassing al dan niet op medische gronden dienen te worden teruggebracht in de oorspronkelijke staat. (bijv.: trapliften/ douchezitjes/ beugels/ verhoogde toiletputten/ aangepaste keukenblokken/ etc.).

BERGING, SCHUURTJES EN GARAGES:

- Berging, schuurtjes en garages zijn leeg en bezemschoon. Zelf aangebrachte elektra mag blijven zitten indien deze vakkundig en veilig zijn aangebracht.
- Zelfgeplaatste bergingen/schuren/overkappingen/garages etc. dienen in de regel verwijderd te worden. (M.u.v. voorwaarden bij schriftelijke goedkeuring).

TUIN:

- De tuin dient in onderhouden staat te zijn.
- Struiken en planten woekeren niet en zien er verzorgd uit. De hoogte van deze beplanting mag maximaal 1,50 meter zijn. Klimplanten dienen van de gevel geweerd te worden.
- Schuttingen en andere erfafscheidingen verkeren in goede staat zijn onbeschadigd en recht.
- Het terras en tuinpaden zijn bezemschoon, losse rommel, tuinafval of vuilnis is verwijderd en de containers zijn geleegd.
- Bomen dienen ten aller tijden verwijderd te worden. (in overleg met eigenaar)

ALGEMENE ZAKEN:

- De kleurstelling en kwaliteit van het binnen schilderwerk mag de verhuurbaarheid van de woning niet schaden. Extreme, donkere of felle kleuren en beschadigingen worden niet geaccepteerd.
- Aanslag van nicotine op wanden, plafonds en deuren etc. is niet acceptabel.
- De woningindeling, de technische installaties en de vormgeving van de woning zijn teruggebracht in een oorspronkelijke staat, tenzij anders is afgesproken met Bako Beheer.
- Gevels mogen niet worden geschilderd en kleurstelling buitenzijde dient te worden gehandhaafd.