



Oplevering van uw huurwoning

U gaat verhuizen of heeft de huurovereenkomst opgezegd na overlijden van uw dierbare. Wij kunnen ons voorstellen dat u soms door de bomen het bos niet meer ziet. Wat wordt van u verwacht als u de huurwoning moet opleveren? In welke staat moet het appartement of zorgsuite opgeleverd worden aan de verhuurder? Wat moet u wel of niet repareren of verwijderen? In deze toelichting hebben we alle belangrijke punten voor u onder elkaar gezet.

Alles op rolletjes

Wanneer wij uw huuropzegging hebben ontvangen, neemt de verhuurder of huismeester contact met u op. We willen dat de oplevering van uw woning zo goed mogelijk verloopt. Daarom wordt met u afgesproken wanneer een voorinspectie wordt gedaan de voorinspectie wordt altijd uitgevoerd voordat de eindinspectie. Op een latere datum volgt een eindinspectie/ check out ten tijde van de sleuteloverdracht.

Voorinspectie

Wat houdt de voorinspectie in? De huismeester maakt met u een afspraak voor de voorinspectie in de woning of zorgsuite. Onze huismeester komt bij u langs om het appartement of de zorgsuite te inspecteren. We streven ernaar dit binnen 7 dagen na het opzeggen van de huur in te plannen. Onze huismeester belt u voor een afspraak. Tijdens de voorinspectie stellen we samen een document op waarin staat:

1. Wat u dient verwijderen of veranderen
2. Wat u kunt achterlaten
3. Wat u dient te repareren of schoon te maken.

Het is belangrijk dat u bij die voorinspectie zelf ook aanwezig bent. Dat kan betekenen dat u voor het verlaten van de woning bijvoorbeeld 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. De huismeester legt alles vast in het voorinspectierapport. Dit rapport wordt zowel door u als door de huismeester ondertekend. U krijgt een exemplaar van dat rapport toegestuurd via de mail.



Niet waargenomen gebreken bij de voorinspectie

De voorinspectie wordt verricht terwijl de woning nog wordt gehuurd. De inboedel staat nog op de vertrouwde plaats. Daarom is het mogelijk dat de huismeester niet alles kan waarnemen en daardoor wijzigingen of gebreken over het hoofd ziet. Uiteindelijk moeten die zaken voor uw vertrek 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 huismeester te melden. Ook als u twijfelt of bepaalde werkzaamheden wel of niet door u moeten worden uitgevoerd, kunt u dat het beste aan de huismeester 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 in een goede en in de oorspronkelijke staat te zijn. 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 of een garageplaats.

Op deze hoofdregel gelden twee **uitzonderingen**.

1.

Veranderingen die met schriftelijke toestemming van de verhuurder 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 tussen u en de nieuwe huurder.

2.

Daarnaast kunt u met de volgende huurder overeenkomen dat die bepaalde zaken van u overneemt. U moet daarbij denken aan inbouwgarderobe, vitrage, gordijnen, 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 eindinspectie is het laatste contactmoment tussen u en de huismeester. De huismeester beoordeelt of u eventuele gebreken – zoals aangegeven bij de voorinspectie – heeft hersteld. Is dit niet het geval, dan herstelt de Leyhoeve op uw kosten de gebreken. U ziet dit terug op het inspectierapport en in de eindafrekening (borg).

Bij de eindinspectie overhandigt u alle fysieke sleutels, druppels, pasjes, sleutel brievenbus, sleutel berging en de afvalpas aan de huismeester. Als u een sleutel mist, zal de huismeester de cilinder op uw kosten laten vervangen.

Wat houdt de eindinspectie in? Met de huismeester spreekt u af wanneer de gezamenlijke eindinspectie/ check out van uw woning plaatsvindt. Zo mogelijk wordt deze afspraak bij de voorinspectie al met u gemaakt. Ook van de eindinspectie wordt door de huismeester een rapport opgemaakt, dat zowel door hem als door u wordt ondertekend. De woonruimte moet op het moment van de eindinspectie geheel ontruimd 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 die eventueel door de volgende huurder worden overgenomen en die in de overnameovereenkomst staan vermeld, hoeven niet ongedaan te zijn gemaakt of te zijn verwijderd.

Controle op basis van het voorinspectierapport

Tijdens de eindinspectie wordt gecontroleerd of alle werkzaamheden zijn uitgevoerd die in het voorinspectierapport staan vermeld. 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 laten uitvoeren. Wij wijzen u daar nadrukkelijk op!

Nieuwe gebreken of veranderingen

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 huismeester 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 genooddaakt zien



om de herstellkosten van de betreffende schade, onderhouds- of herstelwerkzaamheden op u te verhalen door middel van de borg die er betaald is.

Eindafrekening

Binnen 6 weken na het inleveren van de sleutels ontvangt u een eindafrekening met:

- De huur die u nog moet betalen of terugkrijgt
- Kosten van eventuele reparaties/ schilderwerk die door de Leyhoeve zijn uitgevoerd

Het abonnement Internet, telefonie en tv heeft u afgesloten bij Teleplaza (FIBER), u dient als huurder dit zelf op te zeggen en te regelen.

Toelichting voor- en eindinspectie en de oplevervoorwaarde

De Leyhoeve heeft een document voor u opgesteld. Daarin zijn de meest voorkomende werkzaamheden vermeld die door u moeten zijn uitgevoerd voordat de eindinspectie plaatsvindt.

Op die manier kunt u daar al in een vroeg stadium rekening mee houden. Als u deze werkzaamheden al zoveel en waar mogelijk voorafgaand aan de voorinspectie uitvoert komt u beslagen ten ijs. Op het moment van de eindinspectie van de woning of zorgsuite moet deze voldoen aan de volgende eisen:

A. Tenzij deze door een opvolgende huurder zijn overgenomen, dienen de volgende voorwerpen en andere zaken te zijn verwijderd:

- Spijkers, schroeven e.d. uit wanden, vloeren en plafonds
- Gaten moeten vakkundig en netjes zijn dichtgemaakt en overschilderd in dezelfde kleur
- Vloerbedekking en laminaat. De ondergrond dient egaal en zonder lijmresten te worden opgeleverd
- Gordijnrails moet verwijderd worden
- Gaten moeten vakkundig en netjes zijn gedicht
- Naamplaatjes, stickers en plakplaatjes. Beschadigingen die hierdoor ontstaan, moeten zijn hersteld.

B. Het gehele pand, inclusief de berging en/of garage, dient schoon en leeg te zijn.

C. Alle sleutels pasjes en druppels dienen bij de eindinspectie te worden ingeleverd.

D. Alle schakelaars en wandcontactdozen (stopcontacten) dienen onbeschadigd, ongeverfd en in de oorspronkelijke kleur te zijn. Zelf aangebrachte elektriciteitsvoorzieningen (waaronder draden over vloer of plint) dienen te zijn verwijderd.

E. De oorspronkelijke bel moet op de oorspronkelijke plaats zitten.



- F. Alle plafonds dienen in de oorspronkelijke toestand en in de oorspronkelijke witte kleur te worden achtergelaten.
- G. uw balkon dient zonder strips, plakresten of grastapijt opgeleverd te worden.
- H. Alle kasten, keuken, sanitair en tegelwerk dienen zonder beschadigingen te zijn.
- I. Het tot de woonruimte behorende hang- en sluitwerk dient naar behoren te functioneren.
- J. De climarad dient te werken en de kast is onbeschadigd.
- K. Beschadigde deuren, wanden, sanitair en kranen moeten zijn hersteld of vervangen.
- L. Tegels waarin gaten zijn geboord of die op andere wijze zijn beschadigd, moeten zijn vervangen door gelijke tegels.

Oplevervoorwaarden de Leyhoeve

Verf en behang

- De wanden en muren in het appartement in Ral 9010 worden opgeleverd
- Muren moeten vlak worden opgeleverd
- Losse behangbanen en/ of beschadigd dienen te zijn hersteld
- Wand en plafonds zijn voorzien van verf die hiervoor geschikt is (advies informeer huismeester)
- Raamfolie, stickers en stickerresten zijn verwijderd
- De achterwand van de keuken is voorzien van een speciale coating, schilder hier niet overheen

Muren, plafonds, kozijnen en ruiten

- Gaten moeten vakkundig en netjes zijn dichtgemaakt en overschilderd in dezelfde kleur
- Gebroken ruiten dienen te worden vervangen (in overleg huismeester)
- Kozijnen die beschadigd zijn dienen hersteld te zijn

Zelf aangebrachte of verwijderde voorzieningen

Denk aan planken, bedden, deuren, dorpels, tussenwanden, inbouwkasten, muur strips en overige aanpassingen.

Deze zijn door u zelf in de woning aangebracht of door u verwijderd. Indien verwijderd, vragen wij u de voorzieningen (onderdelen) terug te plaatsen.

Als u zelf voorzieningen heeft aangebracht kunt u dit tijdens de voorinspectie aangeven. In sommige gevallen kunnen zelf aangebrachte voorzieningen blijven zitten.

Hang en sluitwerk

Hang- en sluitwerk dient aanwezig te zijn en goed te functioneren en vrij te zijn van verfresten.



Sanitair en tegels

Zoals wastafel, toilet, douche, bad, fonteintjes en tegelwerk. Hiervoor geldt;

- De huismeester zal afwijkende kleuren van wand- en vloertegels en sanitair accepteren indien zij hiervoor schriftelijk toestemming heeft verleend van de Leyhoeve en deze goed zijn aangebracht, in goede staat van onderhoud verkeren en een acceptabele kleur hebben.
- Bij zelf aangebrachte tegelwerk dient er minimaal 1m2 tegelwerk op voorraad te zijn.
- Een toiletpot, wastafel en fonteintje met schade zal vervangen moeten worden.

Voorzieningen gas-, water- en elektra

- Stopcontacten en schakelaars zijn onbeschadigd en verfvrij, functioneren goed en zitten vast
- Screens werken goed en de bijbehorende afstandsbedieningen zijn aanwezig
- Klimaatkasten zijn onbeschadigd en functioneren goed
- Alle onderdelen in de meterkast zijn ongewijzigd en functioneren goed