

Plaatsbeschrijving Einde Huur

Groot-Brittanniëlaan 151
9000 Gent



Type: Appartement

Datum van opmaak: 31/01/2024

Opgesteld door: Arno Temmerman

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Algemene bepalingen	4
3. Aanwezige Partijen	5
4. Meters	9
5. Interieur	13
a. Binnendeur	14
b. Gietvloer	15
c. Spoelbak	16
d. Muur	17
e. Thermostaat	18
6. Exterieur	20
a. Terras	21
7. Sleutels	23
a. Voordeur	24
b. Brievenbus	25
8. Documenten	26
a. Verwarming	27
b. Septische tank	28
9. Samenvatting van afrekeningen	29
10. Handtekeningen	33

Inleiding

Inspectierapport Einde Huurperiode

De verhuurder(s) en de uitgaande huurder(s) hebben de keuze om een gezamenlijke deskundige of elk een deskundige aan te wijzen om een gedetailleerd inspectierapport te laten opstellen waarin de staat van het gehuurde pand aan het einde van de huurovereenkomst wordt vastgelegd en vergeleken met de staat bij aanvang van de huurovereenkomst. Dit aan de hand van een ingaande plaatsbeschrijving die werd opgesteld bij aanvang van de huur.

Deze overeenkomst is in overeenstemming met de wettelijke context van de huurovereenkomst en met de federale bepalingen inzake plaatsbeschrijvingen van artikelen 1731 en 1732 van het Burgerlijk Wetboek, die zijn gewijzigd door de wetten van 01/11/1973, 29/12/1983 en 25/04/2007.

Het huurrecht betreffende onroerend goed is onderworpen aan regionale regelgeving:

- In Vlaanderen (Vlaams Gewest) wordt het gereguleerd door het Vlaams Woninghuurdecreet van 9/11/2018, dat van kracht werd op 01/01/2019. De voorschriften voor de uitgaande plaatsbeschrijving zijn vastgelegd in titel II, hoofdstuk IV, artikel 39, en titel III, artikel 56, voor studentenhuurvesting.

- In Brussel (Brussels Hoofdstedelijk Gewest) is het geregeld door het besluit van 30/10/2017, dat in werking trad op 01/01/2018 en te vinden is in de Brusselse Huisvestingscode. De voorschriften voor de plaatsbeschrijving zijn opgenomen in titel XI, hoofdstuk II, afdeling 2, artikel 220, en titel XI, hoofdstuk II, afdeling 7, artikel 230, voor woninghuur, titel XI, hoofdstuk V, artikel 261, voor medehuurschap, en titel XI, hoofdstuk IV, artikel 255, voor studentenhuurvesting.

- In Wallonië (Waals Gewest) wordt het gereguleerd door het Waalse decreet over woninghuur van 15/03/2018, dat van kracht werd op 01/09/2018. De voorschriften voor de plaatsbeschrijving zijn opgenomen in Hoofdstuk II, Afdeling 7, met artikelen 27 en 28.

Arno Temmerman is aangesteld als deskundige belast met het opstellen van een uitgaande plaatsbeschrijving voor het onroerend goed gelegen te Groot-Brittanniëlaan 151, 9000 Gent. Op verzoek van Verhuurder & Huurder ben ik, Arno Temmerman, op **31/01/2024** ter plaatse geweest om de vaststellingen met betrekking tot eventuele schade te documenteren, te beoordelen of deze als huurschade kan worden aangemerkt, en waar mogelijk te bemiddelen. De staat van de woning wordt geacht overeen te stemmen met de beschrijving zoals vermeld in de ingaande plaatsbeschrijving, de huurovereenkomst en eventuele andere ondersteunende documenten, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Alles wat niet expliciet in dit rapport wordt vermeld, wordt beschouwd als zijnde in dezelfde staat als bij intrede. Hierbij dient te worden opgemerkt dat reeds bestaande schade en schade als gevolg van normale slijtage of overmacht uitdrukkelijk is uitgesloten van enige eis tot schadevergoeding van de uitgaande huurder.

Ik heb de verschillende ruimtes geïnspecteerd in aanwezigheid van ten minste een van de partijen of met de wettelijke vertegenwoordiging, zoals voorzien in de huurovereenkomst en de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Beide partijen hebben het recht om tijdens de uitvoering ter plaatse hun opmerkingen te delen en in het verslag te laten opnemen. Aansluitend aan de uitvoering ter plaatse kan de deskundige aan de partijen vragen om binnen een termijn van 14 dagen na ontvangst van dit rapport eventuele opmerkingen over te maken. Deze opmerkingen kunnen worden ingediend via het platform van PB Plus en zullen worden opgenomen in de definitieve versie van het rapport. Desgevallend zullen beide partijen ongeacht hun aanwezigheid bij de uitrede plaatsbeschrijving per e-mail toegang krijgen tot dit platform, teneinde te voldoen aan de vereiste van tegensprekelijkheid.

Voor verdere vragen of informatie, aarzel niet om contact met ons op te nemen via het e-mailadres info@pbplus.be.

Algemene Bepalingen

BIJ CONVENTIE WORDT DE STRAATZIJDE AANGEDUID ALS DE NOORDMUUR

Deze plaatsbeschrijving betreft een gedetailleerde opsomming van de verschillen tussen de staat van het pand op het moment dat de huurder zijn intrek nam en de staat waarin het pand zich bevindt bij vertrek van de huurder. Dankzij deze gedetailleerde opsomming kan de verantwoordelijkheid voor eventuele schade objectief worden vastgesteld. Indien de verhuurder kan aantonen dat de schade is ontstaan onder de verantwoordelijkheid van de huurder, dient de huurder de geleden schade te vergoeden. Deze vergoeding wordt gebaseerd op een forfaitair bedrag, een offerte, een factuur of een combinatie.

De volgende vaststellingen en opmerkingen zijn gedaan met strikte onpartijdigheid, neutraliteit en waarheidsgetrouwheid in het achterhoofd. Deze bevindingen worden vermeld onder alle wettelijke voorbehouden en impliceren op geen enkele wijze een negatieve erkenning van de uitvoerder. De uitvoerder kan niet verantwoordelijk worden gehouden voor het eventueel niet vermelden van zichtbare, onbekende of verborgen gebreken.

Deze inspectie wordt digitaal voorbereid en beheerd. Alle foto's die de bevindingen illustreren maken integraal deel uit van dit rapport, worden digitaal opgeslagen, kunnen worden uitvergroot en kunnen dienen als bewijsmateriaal in geval van geschillen.

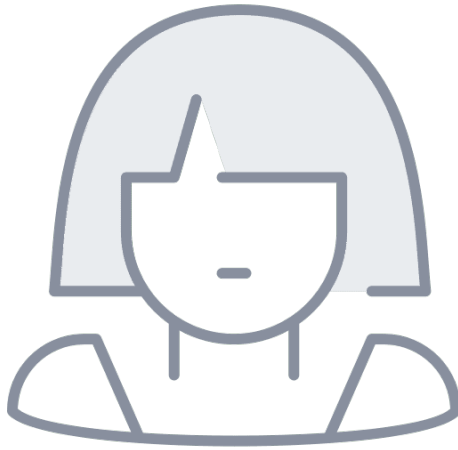
Het Pand

Deze inspectie betreft een **Appartement**, in het kader van het einde van een huurovereenkomst.

Weeromstandigheden tijdens de inspectie: **Droog**

Werd het pand gemeubeld verhuurd? **Nee**

Aanwezige Partijen



Verhuurderskant

Sven Duyck



Evelien Snoeck

Wettelijke vertegenwoordiger



Huurderskant

Arno Temmerman



Verhuurder 1

Sven Duyck

Partijgegevens

Telefoon: **32497674962**

Email: **arno@pbplus.be**

Adres: **Voorbeeldstraat 1**

Postcode,Gemeente: **9051 Sint-Denijs-Westrem**

Aanwezigheid partijen

Was Sven Duyck aanwezig? **Nee**

Verhuurder 2

Evelien Snoeck

Partijgegevens

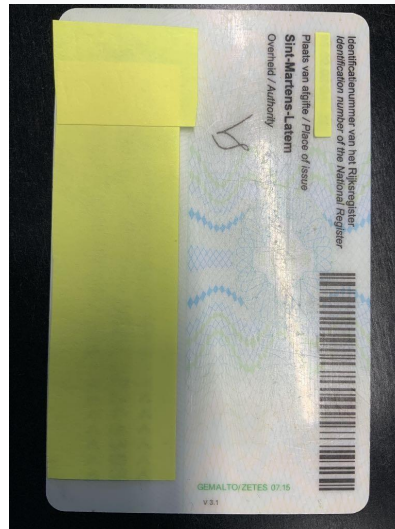
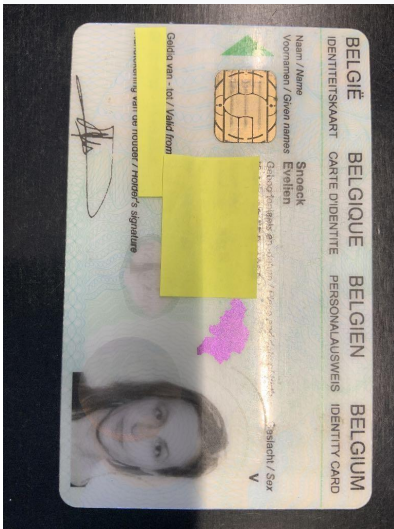
Telefoon:

Email: info@pbplus.be

Aanwezigheid partijen

Is Evelien Snoeck de wettelijke vertegenwoordiger van de Verhuurder ? **Ja**

Foto's om de partij te identificeren



Huurder 1

Arno Temmerman

Partijgegevens

Telefoon: 32497674962

Email: arno@pbplus.be

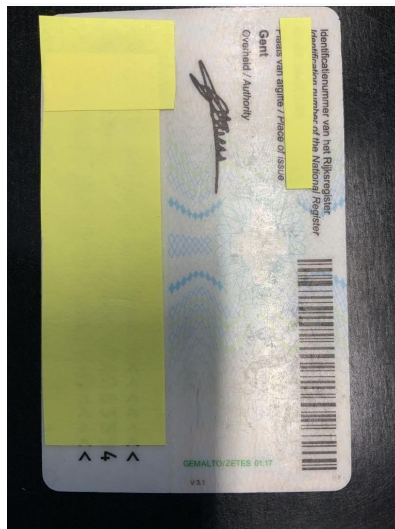
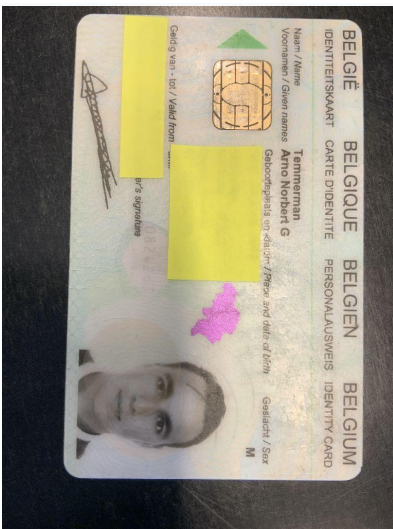
Adres: Groot-Brittanniëlaan 151

Postcode,Gemeente: 9000 Gent

Aanwezigheid partijen

Was Arno Temmerman aanwezig? Ja

Foto's om de partij te identificeren



Meters



Elektriciteit (Dag/Nacht)

Meters / Elektriciteit (Dag/Nacht)

Details

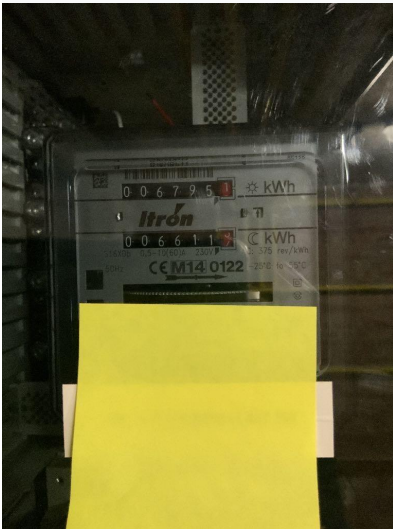
Meternummer: **123456**

Dagverbruik: **6795**

Nachtverbruik: **6611**

EAN-code: **987 654 321 234 567**

Foto's Elektriciteit (Dag/Nacht)



Gas

Meters / Gas

Details

Meternummer: **123456**

Meterstand: **5556,89**

EAN-code: **987 654 321 345 678**

Foto's Gas



Interieur



Vaststellingen: **5**



Huurschade: **4**



Geregeld: **2/4**



Te Regelen: **2/4**

Inkomhal

1. Binnendeur

Interieur / Inkomhal / Noordmuur

Vaststelling

Foto's: 1 - 3

- De verf schilfert sterk af aan de onderzijde.

Opmerkingen ter plaatse

Dit was al bij intrede Gedeeld door verhuurderzijde

Huurschade? **Nee**

Overeenkomst? **Ja**

Schikkingsbedrag: **0€**

Huurderskant:

Getekend ✓

Verhuurderskant:

Getekend ✓

Foto's Binnendeur

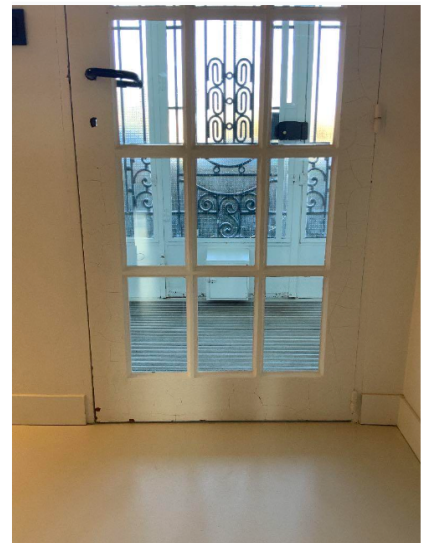
1. Interieur / Inkomhal / Noordmuur



2. Interieur / Inkomhal / Noordmuur



3. Interieur / Inkomhal / Noordmuur



2. Gietvloer

Interieur / Inkomhal / Vloer

Vaststelling

Foto's: 4 - 5

Voor de vergelijking van de onderstaande bepalingen verwijzen we naar: **Zie ingaande inspectie, pagina 12**

- 4 paarse vlekken op de witte Epoxyvloer.

Opmerkingen ter plaatse

Ik heb iets van mijn haarproducten laten vallen. Het zou kunnen dat het daarvan komt. Gedeeld door huurderzijde

Huurderskant:

Getekend ✓

Verhuurderskant:

Getekend ✓

Conclusie expert

Actie nodig? **Te herstellen**

Huurschade? **Ja**

Overeenkomst? **Ja**

Schikkingsbedrag: **op basis van offerte**

Foto's Gietvloer

4. Interieur / Inkomhal / Vloer



5. Interieur / Inkomhal / Vloer



Keuken

3. Spoelbak

Interieur / Keuken / Meubels

Vaststelling

Foto's: 6

- Niet proper gepoetst

Huurschade? **Ja**

Overeenkomst? **Ja**

Schikkingsbedrag: **25€**

Huurderskant:

Getekend ✓

Verhuurderskant:

Getekend ✓

Foto's Spoelbak

6. Interieur / Keuken / Meubels



Slaapkamer

4. Muur

Interieur / Slaapkamer / Zuidmuur

Vaststelling

Foto's: 7 - 9

Voor de vergelijking van de onderstaande bepalingen verwijzen we naar: **Zie ingaande inspectie, pagina 25**

- Vlekken & strepen: **6**
- Krassen & Deuken: **8**

Opmerkingen ter plaatse

De muur was nieuw geschilderd bij intrede. Gedeeld door verhuurderzijde

Huurderskant:

Getekend ✓

Verhuurderskant:

Getekend ✓

Conclusie expert

- De kappen in de muur moeten worden opgevuld en nadien moet de muur met 1 laag geschilderd worden.

Actie nodig? **Te herstellen**

Huurschade? **Ja**

Overeenkomst? **Nee**

Schadebedrag: **250€**

Foto's Muur

7. Interieur / Slaapkamer / Zuidmuur



8. Interieur / Slaapkamer / Zuidmuur



9. Interieur / Slaapkamer / Zuidmuur



5. Thermostaat

Interieur / Slaapkamer / Zuidmuur

Vaststelling

Foto's: 10

Voor de vergelijking van de onderstaande bepalingen verwijzen we naar: **Zie ingaande inspectie, pagina 26**

- De digitale thermostaat, merk Vaillant, werd van de muur verwijderd en is verdwenen.

Opmerkingen ter plaatse

We hebben een Tado geplaatst toen we hier woonden. De oorspronkelijke thermostaat zal misschien in onze verhuisdozen zitten.
Gedeeld door huurderzijde

Huurderskant:

Getekend 

Verhuurderskant:

Getekend 

Opmerkingen

Deze opmerkingen werden binnen 14 dagen na uitvoering gedeeld.

Gedeeld op 31-01-2024

Arno Temmerman (Huurderskant)

Ik heb de thermostaat niet kunnen vinden in de verhuisdozen.

Gedeeld op 31-01-2024

Sven Duyck (Verhuurderskant)

De thermostaat heeft 100€ gekost. Deze werd 5 jaar geleden nieuw gekocht.

Conclusie expert

- Ter compensatie van de verdwenen thermostaat zal er 60€ aangerekend worden + 50€ plaatsingskosten van een nieuwe thermostaat.

Actie nodig? **Te vervangen**

Huurschade? **Ja**

Overeenkomst? **Nee**

Schadebedrag: **110€**

Foto's Thermostaat

10. Interieur / Slaapkamer / Zuidmuur



Exterieur



Vaststellingen: **1**



Huurschade: **1**



Geregeld: **0 / 1**



Te Regelen: **1 / 1**

6. Terras

Exterieur / Terras


Vaststelling

Foto's: 11 - 14

Voor de vergelijking van de onderstaande bepalingen verwijzen we naar: **Zie ingaande inspectie, pagina 35**

- Niet proper gepeetst
- Het terras werd niet opgeruimd en proper gepeetst. Er is ook een BBQ toestel blijven staan.

Huurderskant:

Getekend 

Verhuurderskant:

Getekend 

Opmerkingen

Deze opmerkingen werden binnen 14 dagen na uitvoering gedeeld.

Arno Temmerman (Huurderskant)

De bbq mag naar het containerpark

Gedeeld op 31-01-2024

Sven Duyck (Verhuurderskant)

Mijn klusjesman vraagt 100€ voor de opkuis van het terras.

Gedeeld op 31-01-2024

Conclusie expert

- Het terras was in propere staat bij intrede en had bij uittrede ook in propere staat afgeleverd moeten worden. De eigenaar zal zijn klusjesman vragen om dit in orde te brengen. De voorgestelde kostprijs van 100€ is mijn inziens zeer schappelijk.

Actie nodig? **Te poetsen**

Huurschade? **Ja**

Overeenkomst? **Nee**

Schadebedrag: **100€**

Foto's Terras

11. Extérieur / Terras



12. Extérieur / Terras



13. Extérieur / Terras



14. Extérieur / Terras



Sleutels



Vaststellingen: **2**



Huurschade: **1**



Geregeld: **1/1**



Te Regelen: **0/1**

7. Voordeur

Sleutels / Voordeur

Vaststelling

Foto's: 15 - 16

- Aantal sleutels: 1

Opmerkingen

- Het aantal overhandigde sleutels komt niet overeen met het aantal bij binnenkom

Huurschade? **Ja**

Overeenkomst? **Ja**

Schikkingsbedrag: **25€**

Huurderskant:

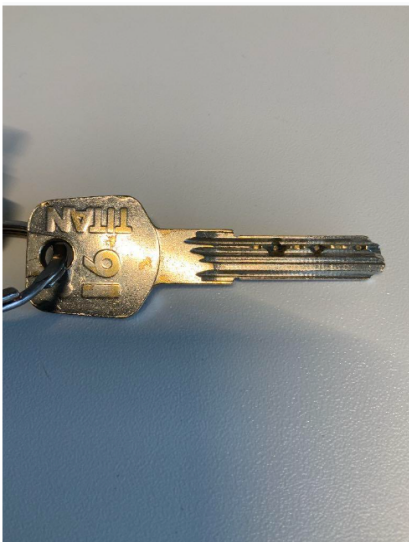
Getekend ✓

Verhuurderskant:

Getekend ✓

Foto's Voordeur

15. Sleutels / Voordeur



16. Sleutels / Voordeur



8. Brievenbus

Sleutels / Brievenbus

Vaststelling

Foto's: 17

- Aantal sleutels: 1

Huurschade? **Nee**

Overeenkomst? **Ja**

Schikkingsbedrag: **0€**

Huurderskant:

Getekend ✓

Verhuurderskant:

Getekend ✓

Foto's Brievenbus

17. Sleutels / Brievenbus



Documenten



Vaststellingen: **2**



Huurschade: **1**



Geregeld: **0 / 1**



Te Regelen: **1 / 1**

9. Verwarming

Documenten / Verwarming

Vaststelling

Foto's: 18

- Document aangeleverd: **Ja**
- Datum van onderhoud: **28-11-2023**

Huurschade? **Nee**

Overeenkomst? **Ja**

Schikkingsbedrag: **0€**

Huurderskant:

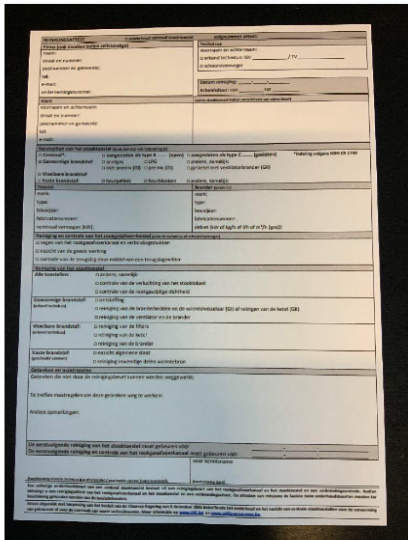
Getekend ✓

Verhuurderskant:

Getekend ✓

Foto's Verwarming

18. Documenten / Verwarming



10. Septische tank

Documenten / Septische tank

Vaststelling

- Document aangeleverd: **Nee**
- In de huurovereenkomst staat opgenomen dat de septische put moest geleegd worden, uiterlijk 6 maanden voor uittrede.

Huurderskant:

Getekend 

Verhuurderskant:

Getekend 

Conclusie expert

- De gemiddelde kostprijs voor het legen van de septische put zal worden aangerekend.

Huurschade? **Ja**

Overeenkomst? **Nee**

Schadebedrag: **150€**

Dit proces-verbaal is opgemaakt door Arno Temmerman te Sint-Denijs-Westrem, op datum van 2024-01-31, om te laten dienen en te gelden als naar recht. Op 31/01/2024 hebben onderstaande partijen ondertekend en verklaart:

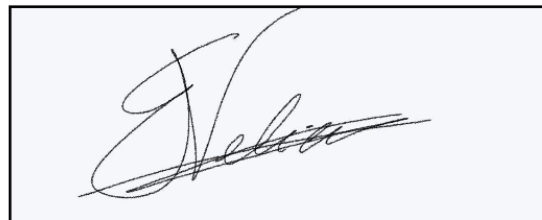
- Dat mijn persoonlijke gegevens, adresgegevens en contactgegevens zoals vermeld onder 'Aanwezige partijen' correct zijn genoteerd en gebruikt mogen worden in het kader van de afhandeling van dit dossier door Demo.
- Dat alle sleutels die in het bezit waren van de huurder met betrekking tot het bovengenoemde pand werden overgedragen aan de gemachtigde expert of de verhuurder. Indien dit niet het geval is verklaar ik dit gemeld te hebben tijdens de rondgang en werd daar nota van genomen.
- Dat alle noodzakelijke documenten werden overgedragen aan de gemachtigde expert of de verhuurder. Indien dit niet het geval is verklaar ik dit gemeld te hebben tijdens de rondgang en werd daar nota van genomen.
- Dat ik aanwezig was bij de uitgaande plaatsbeschrijving, dat de vaststellingen met mij werden overlopen, dat ik in de gelegenheid was om opmerkingen te delen, deze opmerkingen te laten noteren en al mijn vragen heb kunnen stellen omtrent het verloop van de uitgaande plaatsbeschrijving en de verdere afhandeling van het rapport.
- Dat ik erken dat de uitgaande plaatsbeschrijving door een expert een betalende dienst is en hier kosten aan verbonden zijn. De facturatie zal geregeld worden volgens de bepalingen in de huurovereenkomst of in de onderling afgesproken bepalingen.
- Akkoord te zijn met de inhoud van de uitgaande plaatsbeschrijving en dat mijn handtekening in de rapporten mag worden overgenomen.

Handtekeningen

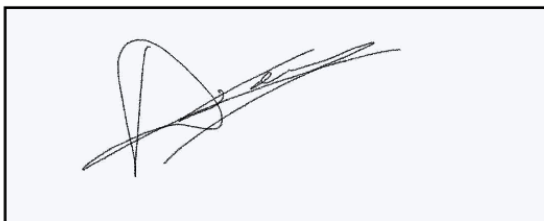


Sven Duyck - Verhuurder 1
Voorbeeldstraat 1, 9051 Sint-Denijs-Westrem

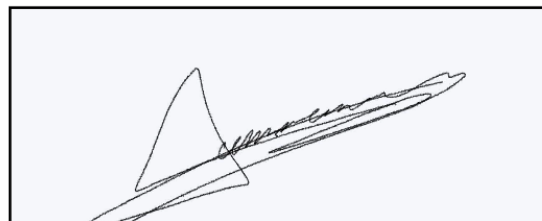
(datum, handtekening)



Evelien Snoeck - Verhuurder 2
(datum, handtekening)



Arno Temmerman - Huurder 1
Groot-Brittanniëlaan 151, 9000 Gent
(datum, handtekening)



Arno Temmerman - Expert (datum,
handtekening)

Samenvatting van afrekeningen



Vaststellingen: **10**



Huurschade: **7**



Geregeld: **3/7**



Te Regelen: **4/7**

Gecombineerde beoordeling

Interieur

1. Binnendeur

Interieur / Inkomhal / Noordmuur

Huurschade? **Nee**



2. Gietvloer

Interieur / Inkomhal / Vloer

Huurschade? **Ja**

Overeenkomst? **Ja**

Actie nodig? **Te herstellen**

Schikkingsbedrag: **op basis van offerte**



3. Spoelbak

Interieur / Keuken / Meubels

Huurschade? **Ja**

Overeenkomst? **Ja**

Schikkingsbedrag: **25€**



4. Muur

Interieur / Slaapkamer / Zuidmuur

Huurschade? **Ja**

Overeenkomst? **Nee**

Actie nodig? **Te herstellen**

Schadebedrag: **250€**



5. Thermostaat

Interieur / Slaapkamer / Zuidmuur

Huurschade? **Ja**

Overeenkomst? **Nee**

Actie nodig? **Te vervangen**

Schadebedrag: **110€**



Exterieur

6. Terras

Exterieur / Terras

Huurschade? **Ja**

Overeenkomst? **Nee**

Actie nodig? **Te poetsen**

Schadebedrag: **100€**



Sleutels

7. Voordeur

Sleutels / Voordeur

Huurschade? **Ja**

Overeenkomst? **Nee**

Schadebedrag: **25€**



8. Brievenbus

Sleutels / Brievenbus

Huurschade? **Nee**



Documenten

9. Verwarming

Documenten / Verwarming

Huurschade? **Nee**



10. Septische tank

Documenten / Septische tank

Huurschade? **Ja**

Overeenkomst? **Nee**

Schadebedrag: **150€**



Conclusie expert

Deze vaststellingen hebben tot doel een consensus te bereiken over de vergoeding voor waardevermindering en schade als gevolg van het gebruik van het pand. Dit gebeurt in overeenstemming met de relevante wettelijke bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en de regionale decreten, evenals in overeenstemming met de geldende gebruiken en praktijken in deze specifieke context rond het eindigen van de huurceel.

Na grondig onderzoek ter plaatse en overweging van alle relevante factoren, hebben we het totale forfaitaire bedrag van de compenserende vergoeding vastgesteld op een bedrag van €660.00. Voor 1 post wordt geadviseerd gespecialiseerd advies in te winnen en een offerte op te vragen. Zowel de bekende als onbekende bedragen zijn verschuldigd door de vertrekkende huurder.

Het advies met betrekking tot de voorgestelde forfaitaire bedragen en eventuele offertes dient te worden begrepen als een voorstel tot minnelijke schikking en vormt op geen enkele wijze een definitief oordeel. Dit advies heeft als doel een objectieve inschatting te maken van de geleden huurschade en als basis te dienen voor een overeenkomst tussen beide partijen. Indien de partijen niet tot een overeenkomst kunnen komen met betrekking tot dit advies, behouden zij het recht om een gerechtelijke procedure in te leiden bij de bevoegde rechtbank om het geschil op een formele wijze te beslechten aangezien enkel de bevoegde rechtbank een definitieve uitspraak kan doen. Deze procedure kan gepaard gaan met de nodige kosten zoals advocaatskosten, rechtsplegingsvergoedingen, gerechtsdeskundigen,....

De bedragen in dit advies staan los van enige andere financiële regelingen die tussen de partijen van kracht kunnen zijn met betrekking tot zaken als de huurwaarborg, de huur, belastingen, kosten en lasten, diverse verbruikskosten, en dergelijke.

Voorstel tot minnelijke schikking:

€660.00

+1 schadebepaling op basis van offerte