**TOELICHTING HUUROPZEGGING EN OPLEVERING WONING**

*Versiedatum: januari 2020*

**Huuropzegging**

U heeft bij ons te kennen gegeven uw huur per eerstvolgende mogelijkheid op te zeggen en wij hebben uw huuropzegging inmiddels per email aan u bevestigd. In dit document treft u aanvullende informatie inzake uw huuropzegging en leggen wij u uit wat wij van u verwachten voor de eindoplevering van de woning.

Indien u vragen heeft n.a.v. dit document, dan kunt u uiteraard telefonisch contact met ons opnemen via telefoonnummer 0172 – 74 26 55

**Voorinspectie**

Na onze bevestiging op uw huuropzegging, zullen wij telefonisch contact met u opnemen voor het inplannen van een voorinspectie. Tijdens deze voorinspectie zal de woning worden geïnspecteerd en eventuele gebreken in kaart worden gebracht. In beginsel dient u de woning op te leveren in de staat waarin de woning ook aan u is opgeleverd. Tijdens de voorinspectie zullen wij de punten waar u o.a. aan moet denken voor het opleveren van de woning met u doornemen, toelichten en indien nodig u aanvullende instructies geven of afspraken met u maken. Zie hiervoor ook onderstaand ‘Eindoplevering woning’.

**Tussentijdse inspectie**

Afhankelijk van de aandachtspunten die bij de voorinspectie naar voren komen, kunnen wij besluiten om een tussentijdse inspectie met u in te plannen. Wij zullen hiervoor een afspraak met u maken of vragen om duidelijke overzichtsfoto’s te maken en deze naar ons te mailen.

**Eindoplevering woning**

Aan het einde van de laatste maandhuur dient de woning geheel ontruimd, onbeschadigd en schoon te worden opgeleverd. U dient daarnaast de woning op te leveren in de staat waarin de woning in beginsel aan u is opgeleverd. Denkt u hierbij aan o.a. de volgende zaken:

§ Wanden en plafonds dient u op te leveren in de staat zoals dit in beginsel ook aan u is opgeleverd.

Dit houdt bijvoorbeeld in dat indien de woning behangklaar aan u is opgeleverd, u de woning ook weer behangklaar dient op te leveren. U dient het behang te verwijderen en eventuele gaten in de muren te repareren. Bij glad gestucte sausklare/gesausde wanden dient u bij oplevering de wanden terug te brengen in staat van oplevering. Beschadigingen dienen te worden gerepareerd en weer in dezelfde kleur en staat te worden teruggebracht. Denkt u hierbij ook aan eventuele

verkleuring van de wanden/plafonds die ontstaan in de loop van tijd door natuurlijk gebruik van de woning (verwarming, koken, roken e.d.). De wanden dienen egaal en schoon te worden

opgeleverd.

§ Schilderwerk van deuren, kasten, radiatoren en leidingen dienen in de staat van oplevering te worden hersteld. Denkt u hierbij aan kleurgebruik en het repareren van beschadigingen.

§ Vloerbedekking, zeil, linoleum, parket- en laminaatvloeren e.d. dienen zonder schade aan de ondervloer te worden verwijderd. Daarnaast dient u de vloer zonder lijmresten en beschadigingen weer egaal en bezemschoon op te leveren. Tenzij u met verhuurder schriftelijke afspraken heeft gemaakt, bijvoorbeeld indien er sprake is van overname door de nieuwe huurder.

§ Raambekleding dient te worden verwijderd indien dit niet tot het verhuurde behoort.

§ Aangebrachte stickers, plakspiegels e.d. moeten worden verwijderd en beschadigingen moeten worden hersteld.

§ Het sanitair dient onbeschadigd, schoon, ontstopt, ontkalkt en compleet te zijn, te denken aan:

wastafels, toiletpotten, spiegels, zeepbakjes, mengkranen, baden, douchewanden, tegels etc.

§ Keuken: alle apparatuur (bijv. koel-/vriescombinatie, oven, magnetron, vaatwasser, kookplaat, afzuigkap), kasten en lades dienen te zijn gereinigd en weer in staat te worden opgeleverd zoals in beginsel ook aan u is opgeleverd. Dit houdt in leeg, ontdooid, schoon, volledig, zonder beschadigingen en werkend. Indien de afzuigkap een recirculatiekap betreft, dan dienen de koolstoffilters te zijn vernieuwd en de roosters ontvet.

§ Eventuele door u verwijderde onderdelen (wanden, deuren, wastafels, ontluchtingsroosters,

bedieningsstokjes van ventilatieroosters, rookmelders, trapleuningen, traphekjes e.d.) dienen in oorspronkelijke staat teruggebracht te worden.

§ Sloten, krukken en ander hang- en sluitwerk dienen goed te functioneren.

§ Beschadigingen welke ontstaan bij het verwijderen van door u aangebrachte veranderingen dienen door u te worden hersteld.

§ De tuin (indien van toepassing) dient in ordelijke en nette toestand te worden achtergelaten.

Vijvers dienen te worden verwijderd, het gat moet worden gedicht. Tenzij de nieuwe huurder deze wenst over te nemen. Eventueel vuil/tuinafval dient te worden afgevoerd.

§ Berging, garage, parkeerplaats (indien van toepassing) worden leeg en onbeschadigd achtergelaten.

§ Ruiten dienen onbeschadigd te zijn. Glasbeschadiging en glasbreuk in de woning zijn voor uw rekening.

§ Ramen binnenzijde en indien van toepassing tevens de buitenzijde (tenzij dit geregeld wordt door ons middels een externe partij en is meegenomen in uw servicekosten) zullen schoon moeten worden opgeleverd.

§ In verband met o.a. het gevaar voor bevriezing in de maanden oktober t/m maart verzoeken wij u de verwarmingsinstallatie te laten branden (thermostaat op 15°C).

**Inspectierapport**

Bij de eindinspectie maken wij een inspectierapport op. Daarin staat aangegeven in welke staat u de woning heeft opgeleverd. U wordt verzocht het inspectierapport voor akkoord te ondertekenen. Ondertekening van het inspectierapport dient te geschieden door de huurder dan wel een door de huurder gemachtigd persoon. Deze machtiging dient voor de afspraak voor voorinspectie/eindoplevering per email (verhuur@beauvastgoed.nl) aan ons te worden aangeleverd. Een kopie van het inspectierapport ontvangt

u na afloop per email van ons.

**Bezichtiging kandidaat huurders**

Naar aanleiding van uw huuropzegging gaan wij op zoek naar een kandidaat huurder. Indien wij een kandidaat huurder hebben geselecteerd zult u ons conform de huurovereenkomst in de gelegenheid moeten stellen om de woning te bezichtigen. Wij zullen hiervoor een afspraak met u maken. Daarnaast zullen wij uiteraard zelf bij deze bezichtiging aanwezig zijn. Zaken die u bij ons heeft aangegeven ter overname zullen dan tevens met de kandidaat huurder worden besproken. Zie hiervoor ook ‘Overname’.

**Overname**

Indien u zaken wenst over te doen aan een opvolgende huurder, dient u dat tijdens de voorinspectie aan te geven. De opvolgende huurder dient ter akkoord het inspectierapport ook te ondertekenen.

Indien met de opvolgende huurder(s) geen overeenstemming kan worden bereikt met betrekking tot

overname van goederen (bijvoorbeeld vloerbedekking), moeten alle u toebehorende goederen voor het einde van de maand worden verwijderd. Eventueel hieruit voortvloeiende schade dient tijdig door u te worden hersteld. Voor de volledigheid maken wij u erop attent dat het overnameformulier alleen geldig is als de kandidaat huurder daadwerkelijk overgaat tot het aangaan van een huurovereenkomst van de woning. Indien er bij de voorinspectie nog geen nieuwe huurder bekend is, kunnen er geen zaken ter overname worden aangeboden. Het gehuurde dient in dat geval opgeleverd te worden in de staat zoals u het in beginstel opgeleverd heeft gekregen van ons, zie hiervoor bovenstaand ‘Eindoplevering woning’.

**Herstelwerkzaamheden na voorinspectie**

Indien tijdens de eindoplevering blijkt dat de woning niet correct door u is opgeleverd, bent u in gebreke. U dient de woning alsnog volgens afspraak aan ons op te leveren binnen de gestelde termijn. Indien dit betekent dat de uit te voeren herstelwerkzaamheden dienen te gebeuren in de maand volgend op uw laatste huurmaand, zullen wij u de huur over deze maand bij u in rekening brengen. Indien u in gebreke blijft zullen wij de opdracht aan een uitvoerder verstrekken. De kosten voor deze werkzaamheden komen voor uw rekening. In dat geval dient u er rekening mee te houden dat de kosten voor herstel hoger zullen uitvallen dan wanneer u het e.e.a. zelf herstelt, omdat wij het werk zullen moeten uitbesteden aan een professionele aannemer.

**Sleutels en afvalpassen e.d.**

Uiterlijk op de laatste dag van de laatste huurmaand dienen alle sleutels (indien van toepassing ook van de postkast, berging, garage, raamsloten (sleutels in raamsloten laten), e.d.) in ons bezit te zijn. Eventueel afvalpassen of tags behorend tot/op adres van de woning dienen tevens bij ons te worden ingeleverd. Indien het gehuurde correct wordt opgeleverd kunnen de sleutels direct ingeleverd worden bij de eindoplevering. Indien u alsnog in de gelegenheid wordt gesteld om punten te herstellen dan kunnen wij (indien nodig) een sleutelverklaring opstellen met daarin vermeld welke sleutels door u uiterlijk op de laatste dag van de huurmaand moeten zijn ingeleverd. Het afgeven van sleutels aan derden, zoals buren of opvolgende huurder(s) is niet toegestaan. Indien u de sleutels niet tijdig heeft ingeleverd zijn wij

genoodzaakt de sloten te vervangen en de kosten aan u door te belasten. Volledigheidshalve attenderen wij u erop, dat voortijdige inlevering van de sleutels u niet ontheft van uw verantwoordelijkheden ten aanzien van het gehuurde tot en met de laatste dag van de laatste huurmaand.

**Opname meterstanden**

Wij attenderen u erop dat u zich ruim van tevoren dient af te melden bij uw energieleverancier (gas/water/

elektra). Tijdens de voorinspectie/eindoplevering worden de meterstanden genoteerd.

De definitieve meterstanden dient u op de laatste dag van de huurmaand op te nemen en zelf door te geven aan de betreffende energieleveranciers. De kosten als gevolg van het niet tijdig afmelden zijn geheel voor uw rekening.

**Financiële afwikkeling**

De afrekening van de service- en/of energiekosten (indien van toepassing) zal plaatsvinden ná afsluiting van het kalenderjaar waarin u het gehuurde heeft verlaten. De afrekening van de service- en/of energiekosten zal vóór de afgesproken datum van het nieuwe kalenderjaar naar het nieuwe, aan ons verstrekte adres, verstuurd worden.

**Bankgarantie/waarborgsom**

Bankgaranties en/of waarborgsommen (indien van toepassing) worden vrijgegeven zodra wordt vastgesteld dat er geen achterstallige huurbetalingen zijn en geen vervolgschade is ontstaan aan het gehuurde. In dat geval wordt een eventueel gestelde bankgarantie of waarborgsom automatisch vrijgegeven of teruggestort. Verhuurder verbindt zich het bedrag van de waarborgsom binnen 30 dagen, doch uiterlijk binnen drie maanden na beëindiging van de huurovereenkomst aan huurder terug te betalen resp. de bankgarantie te retourneren. Het is huurder niet gerechtigd de waarborgsom te verrekenen met huurbetalingen of overige betalingsverplichtingen tot einde looptijd van de huurovereenkomst.

**Nieuw adres en uitschrijven uit de Gemeentelijke Basisadministratie**

Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres mededelen, zich uitschrijven uit de Gemeentelijke Basisadministratie en een eventuele aan het adres gekoppelde parkeervergunning opzeggen bij de gemeente.