

EVS21061483

## STAAT VAN BEVINDING.

Deze tegensprekelijke staat van bevinding kadert in artikel 9 van de Vlaamse Woninghuurwet van 9 november 2018 -BS 07 december 2018-. De ingevoegde foto's werden gemaakt vooraleer de bewoning een feit was.

Ligging: Oplintersesteenweg, 217A/003

Verhuurder / eigenaar:   
verder genoemd

Huurders : **Erik Verbeek – Van der Sande** – Oplintersesteenweg 217A/003, 3300 Tienen, verder genoemd **partij Verbeek**.

### 1. Werken na ingebruikname



Art.9 § 2 Nadat het pand in gebruik werd genomen, werden nog volgende werken uitgevoerd:

1.1. Door partij  het plaatsen van een douche in de badkamer waarvan het begin op 22 juni 2021 om 16:12u. is aangevat -inzet foto 1-.

1.2. Door partij Verbeek: 19 juni 2021 om 16:08u. het plaatsen van een brievenbus -inzet foto 2- . Plaatsing waarvoor partij  met een e-mail van 20 juni 2021 om 18:19u. haar akkoord heeft gegeven.

### 2. Inkom.

2.1. Trap naar ingang in betonblokken waarop zich porfier grint bevindt -inzet foto 3-, onkruid over het ganse tracé van de als trap fungerende betonblokken. -inzet foto 4 op p 2-.

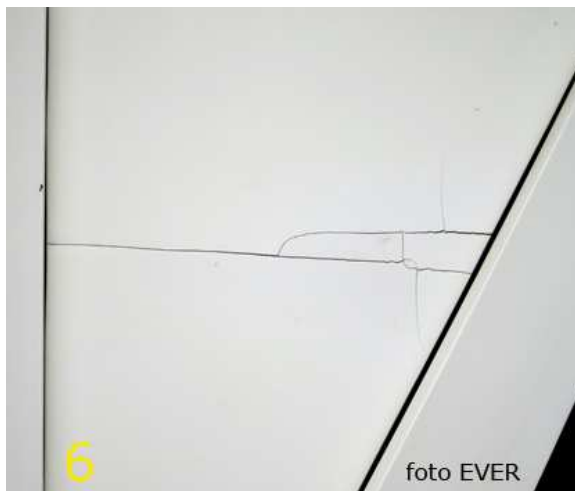




- 2.2. Arduin dorpel.
- 2.3. Voordeur buitenkant, wit plastic.
- 2.4. Boven de deur hangen twee condensors van de Airco installatie van frituur Rond Punt.
- 2.5. Deur aan de buitenkant beschadigd, stukje plastic ontbreekt -inzet foto 5-



- 2.6. Voordeur aan de buitenkant -linkse driehoek bovenkant- beschadigd -inzet foto 6-



- 2.7. Voordeur binnenkant, hoek onderaan rechts beschadiging, formica gescheurd over een lengte van +/- 400 mm -inzet foto 7-



- 2.8. Voordeur schuurt aan de onderkant tegen aluminium dwarslat -inzet foto 8- waardoor slot niet correct functioneert.



- 2.9. Voordeur: Er is onder het slot een gat van 18mm dwars door de deur -inzet foto 9 op p 3-

Partij  heeft het gat op 24 juni 2021 met witte siliconen gedicht.





2.10. Voordeur binnenkant: plastic afschermplaat bevestiging / regeling ontbreekt -inzet foto 10-



2.11. Er werd slechts één sleutel van de voordeur overhandigd.

2.12. Het glas in de voordeur is intact.

2.13. Er is een belknop aanwezig die werkt.



2.14. Er is geen verlichting aan de voordeur, er is wel een aansluiting voor een lichtpunt, lusterklemmen nog aanwezig, aansluiting niet beschermd tegen vocht, lichtpunt kan onder spanning komen dat is **elektrocuciegevaar** -inzet foto 11- .

**PS:** Vocht in elektrische bekabeling kan isolatiefouten veroorzaken.

2.15. Na het afsluiten van het huurcontract werden voor het verhuizen hinderende houten paaltjes geplaatst -inzet foto 12-

2.16. Er is een verlichting aan het plafond van de inkom aanwezig -inzet foto 13-





2.17. De afdekplaten van de verlichting schakelaars -hal- werden vóór het schilderen niet verwijderd, de oude verf is nog zichtbaar -foto inzet 14-.



2.18. Schildering muren en deuren in orde.

2.19. Deurkrukken, sloten, sleutels van binnendeuren naar kelder en woonruimte in orde -foto inzet 15-.

2.20. De cementafdichting van de betonblokken die fungeren als trap, is over de lange lengte losgekomen, dat zorgt voor water-insijpeling in de gang naar de garage en vocht in de muur van de garage.

2.21. Rechts aan de deur naar de woonkamer zijn twee vloeregels gescheurd -foto inzet 16-



### Bijzonderheden aangaande de inkom.

- De toegang tot het appartement wordt soms versperd door auto's -klanten van frituur- die parkeren en de doorgang versperren of bemoeilijken -foto inzet 17-.
- **De deur hangt niet correct aan haar hengels -zie foto 8-, bijgevolg werkt het slot niet en kan de deur niet slotvast worden afgesloten.**



De toegang is wegens de ongewone trap zonder leuning al problematisch, bijkomende hinder van geparkeerde auto's -klanten frituur- belet de doorgang nog meer. De eerste rij klinkers van de trap zijn er niet -rode pijl-.

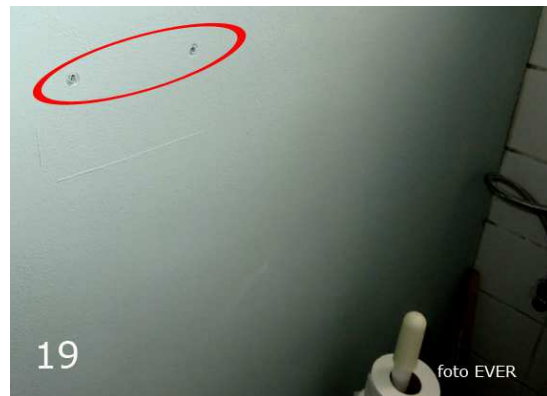
### 3. Badkamer / toilet.

3.1. Vloeren, tegels vierkant, lichtgrijs, er zijn geen beschadigingen.

3.2. De helft van de muren van de badkamer zijn tot op een hoogte van 1,28m. betegeld met witte vierkante faience tegels. Op diverse plaatsen werden niet gebruikte al dan niet opgestopte gaatjes van +/- 6mm geboord, bij sommigen zijn de pluggen nog zichtbaar, andere werden met wit opvulsel opgestopt -inzet foto 18-



3.3. In de muur rechts -zittende op het toilet- bevinden zich gaten met pluggen, die overschilderd werden, -inzet foto 19-



3.4. Faience plinten -bruin- en tegels wit rechthoekig, geen beschadigingen.

3.5. Plafond wit geschilderd, geen beschadigingen.

3.6. Boven het verlichtingsraam zijn er twee plaatsen waar nog resten te zien zijn van een vroegere bevestiging, de pluggen zijn nog aanwezig, dit werd vóór het herschilderen niet bijgewerkt. Er is vermoedelijk ook schimmel aanwezig, maar die werd overschilderd -inzet foto 20 op p6-.





3.7. Er is een nieuw toilet geplaatst, er blijkt een probleem met de dichting tussen vloer en toilet, daarvan werd op 19 juni 2021 om 08:55u. een foto gemaakt -inzet foto 21-, het lek werd door partij Verbeeck opgekuist. **Op 24 juni 2021 heeft partij   de pot gedeeltelijk met siliconen bewerkt.**

3.8. Op 24 juni werden de laatste loodjes aan de douche gelegd. Er werd een metalen hoekprofiel en een multiplexplaat aangebracht. Daarvoor werden opstaande stijlen van de douche met schroeven doorboord -foto inzet 22 en 23-.



3.9. De douche werd door de verhuurder geplaatst, de versteviging -foto inzet 23- is tegenstrijdig met de regels van goed vakmanschap en de instructies van de fabrikant van de douche. De scherpe kanten van de hoekplaat vormen een risico voor kwetsuren bij het poetsen. De houten multiplex plaat staat niet vast waardoor de stabiliteit van de douche bovenaan in het horizontale vlak geen feit is.



3.10. Ondanks meerdere waarschuwingen aan de verhuurder dat er zich binnen volume 2 van de douche geen stopcontact voor het aansluiten van een klasse I toestel - wasmachine- mag bevinden, negeert de verhuurder die goede raad -foto inzet 24-

3.11. Er bevindt zich niet één maar twee stopcontacten binnen de 60 cm van het volume 2 van de douche -foto inzet 25-.



3.12. Het enige verluchttingsraampje van de badkamer is op een amateuristische wijze beplakt op een wijze dat er van buitenaf doorkijk tot aan de douche mogelijk is -foto inzet 26-



de douche mogelijk is -foto inzet 26-

3.13. Bezwarend element is dat het raam dat uitgeeft in de douche zich slechts op 57 cm hoogte van

de trap naar de toegang van het appartement bevindt, dieven kunnen zich makkelijk via dat raampje toegang verschaffen -foto inzet 27-. De opening waardoor naar binnen tot in de douche kan gegluurd bevindt zich op slechts 138 cm hoogte.



3.14. Er is geen rolluik, geen vliegenraam en geen handdoekhouder.

3.15. Er zijn twee lichtpunten met een armatuur tegen het plafond die intact en niet beschadigd zijn.

3.16. Er is een ventilator aanwezig die bediend wordt met een trekschakelaar, de elektrische aansluiting van dit vast toestel -ventilator- gebeurt met een soepele VTMB -of dergelijke- kabel via de trappenhal naar de garage. Vaste toestellen mogen niet aangesloten worden met soepele kabel -inzet foto 28-.



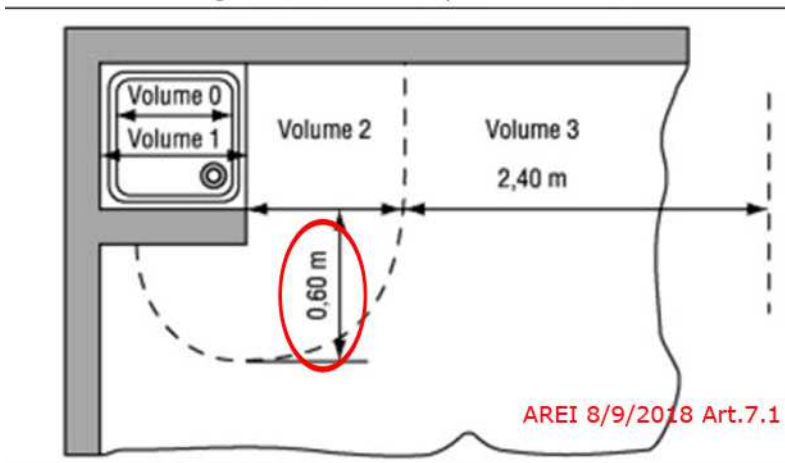
De ventilator is aangesloten met een soepele VTMB kabel van 3 X 0,75 waarvan de beschermingsgeleider niet aangesloten is!



3.17. De 3 x 0,75 VTMB is samen met een vaste VOB -rood- in het stopcontact aangesloten zonder aangepaste hulzen -foto inzet **29** -. Ook dit is strijdig met het AREI.

3.18. Bijzonderheden over de badkamer.

*Figuur 7.4. Stortbadkuip met vaste wand*



Stopcontacten binnen volume 2 rond het bad of stortbad zijn gevaarlijk voor elektrocutie en is volgens het oude AREI van 10 maart 1981 -art.86- en het nieuwe AREI van 8 september 2018 -artikel 7.1- verboden -inzet afbeelding **30** -. De huurder heeft dat bij herhaling tevergeefs aan de verhuurder gemeld.

3.19. Partij  plaatste een nieuwe wastafel met spiegel. Het was de bedoeling een medicijnkastje met spiegel te plaatsen, maar het werd alleen een spiegel die bij de plaatsing onderaan links beschadigd werd -inzet foto **30** op p9-. In een SMS van 11 juni 2021 om 22:37u. laat partij  weten "... weet ervan zal vervangen worden ... ". Feit dat het geen medicijnkastje is geworden is een verkeerde interpretatie bij de online keuze via het internet.

Behalve de beschadiging van de spiegel is deze ook veel te hoog opgehangen, standaard staat de wastafel 80-85 cm hoog en de spiegel 35 cm boven de wastafel. In casu hangt de -beschadigde- spiegel





op 1,45 meter en begint 62 cm boven de wastafel -inzet foto 30- Een persoon met een lengte van 1,70 meter ziet in de spiegel alleen diens hoofd.

#### 4. De slaapkamer.

4.1. Vloeren: lichtbruine vierkante tegels zonder beschadiging.

4.2. Plinten in faience, achter de deur is een plint bijgewerkt -foto inzet 31-.



4.3. Partij  plaatste in de slaapkamer een rolgordijn -inzet foto 32- dat op een te kleine maat werd afgeknipt, dat afknippen laat aan de rechtse kant over de ganse hoogte ook een "gerafeld" uitzicht over.

- 4.3.1. Het rolgordijn is te smal afgesneden waardoor zonlicht fel kan doorschijnen en slaaprust verstoort.

- 4.3.2. Partij  boorde voor de bevestiging van het rolsysteem een gat te dicht bij de hoek van het raam. Als gewezen aannemer van bouwwerken zou partij  moeten weten dat stukadoors op die hoeken metalen hoeklatten plaatsen. Het boorgat kwam dan ook op dat metaal terecht, een nieuwe poging had succes -inzet op foto 32-. Het eerste gaatje had kunnen gebruikt worden indien partij  met een metaalboor de metalen lat had doorboord.

Partij  zou aan de buitenkant een rolluik laten plaatsen.

4.4. Er is een lichtpunt en verlichting aanwezig die intact is.

## 5. De Woonkamer



5.1. De enkele deur -links- naar het terras sleet -zoals de voordeur- eveneens -foto inzet 33-, er is ook siliconen aangebracht.

5.2. De scharnieren van de deur die kan kantelen naar het terras in het rechtse raam, zijn defect. Partij [ ] heeft de deurkruk verwijderd en wil die deur met siliconen afdichten. Partij Verbeeck is het daarmee niet eens. Partij [ ] zou een nieuw raam met een rolluik willen laten plaatsen, dat zou nog 6 à 7 weken kunnen aanslepen dixit partij [ ] bij de aanvang van

de huur.

5.3. De woonkamer is betegeld met vierkante lichtbruine tegels die identiek zijn aan die van de slaapkamer, ook de faïence bruine plinten zijn dezelfde als in de slaapkamer en intact.

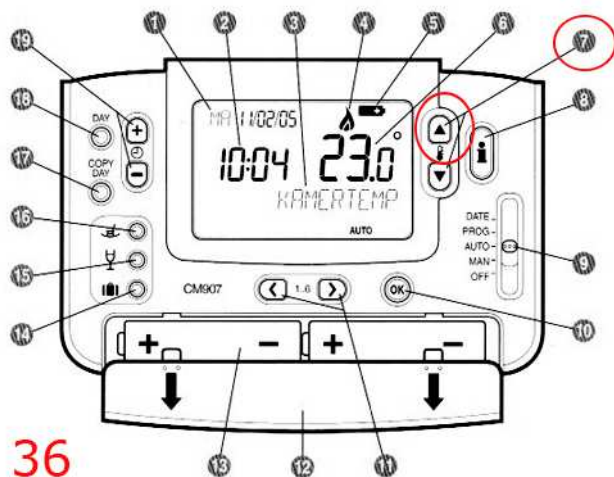


Op de hoek van de woonkamer met de slaapkamer ter hoogte van het 240 V en Proximus stopcontact, is er een tegel gescheurd -foto inzet 34 -.

5.4. Er is geen spanning aan het lichtpunt in



het gedeelte woonkamer langs het terras. Partij [ ] plaatste aanvankelijk een verlichtingsarmatuur, maar omdat het niet werkte, demonteerde partij [ ] dat armatuur -foto inzet 35- en liet het in de garage achter. Het lichtpunt is defect.



5.5. Er is een digitale bediening van de centrale verwarming van het merk Honeywell, echter bij de manuele bediening is de toets ^7 -verhogen temperatuur- bijzonder moeilijk en niet zonder een puntig voorwerp te bedienen -foto inzet 36-.

5.6. Deuren naar slaapkamer, badkamer, hall werden in lichtgrijze kleur geschilderd, deurkrukken en sloten intact, sleutels aanwezig. Onderaan de deur naar de hal zijn er aan weerszijden sporen van vocht die overschilderd werden -foto inzet 37-.



5.7. Thermostatische kranen aan radiatoren zijn deels overschilderd waardoor de stand niet of slecht zichtbaar is geworden -foto inzet 38-.

5.8. Het ALSB -Algemeen Laag Spanning Bord- in de ruimte van de ingemaakte hangkast -foto inzet 39- is niet voorzien van een eendraad schema. De aanduidingen van de zekeringen stemmen ook niet overeen met de werkelijkheid. Er is ook geen situatieschets of een keuringsverslag van een erkend organisme aanwezig.



### Opmerking over de elektrische installatie

5.8.1. De elektrische installatie is niet periodiek gekeurd zoals voorzien in artikel 271 van het oude AREI -KB van 10 maart 1981- of artikel 6.5.2. van boek 1 van het nieuwe AREI van 8 september 2019.

- 5.8.1.1. Er zijn in de woonkamer / keuken -behalve deze in de keukenwand-, slechts 3 stopcontacten. Partij  geeft eerst opdracht aan partij Verbeeck om 2 stopcontacten bij te plaatsen, een opdracht die later via sms wordt ingetrokken.





5.9. Er werd een nieuwe Valliant thermomodule eco TEC plus geplaatst -inzet foto 40-.

5.10. Er is geen verbrandingsattest afgeleverd echter, artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 -BS 27 april 2007-, legt die verplichting wel op. Partij  is hier in gebreke.

5.11. We zien ook geen equipotentiaal verbindingen met de aarding van de elektrische installatie.

5.12. We stellen regelmatig een rioolgeur vast in de kast van de Vaillant.

5.13. In de wand van de nieuwe keuken werden 3 stopcontacten ingebouwd zonder de brandwerende omhulsels -foto inzet 41 op p13-, dat is goed voor brandgevaar en strijdig met artikel 4.3.35. van het AREI van 8 september 2019. Partij  heeft zich totaal onterecht boos gemaakt omdat partij Verbeeck daarover opmerkingen formuleerde.



5.14. Aangezien het onbrandbaar omhulsel ontbreekt, kan het stopcontact ook niet gemonteerd worden zoals de fabrikant dat voorschrijft.

5.15. Aangezien het stopcontact niet goed vast staat, verzocht partij  aan partij Verbeeck om een schroef bij te plaatsen wat partij Verbeeck heeft geweigerd, partij Verbeeck wenst zich niet schuldig te maken aan het in stand houden van een onwettige elektrische installatie.

5.16. Partij  plaatste een rookmelder verticaal tegen de muur -foto inzet **42**-. Instructies van diverse instanties zeggen dat een

rookmelders tegen het plafond en op meer dan 30 cm van muren dienen gemonteerd!

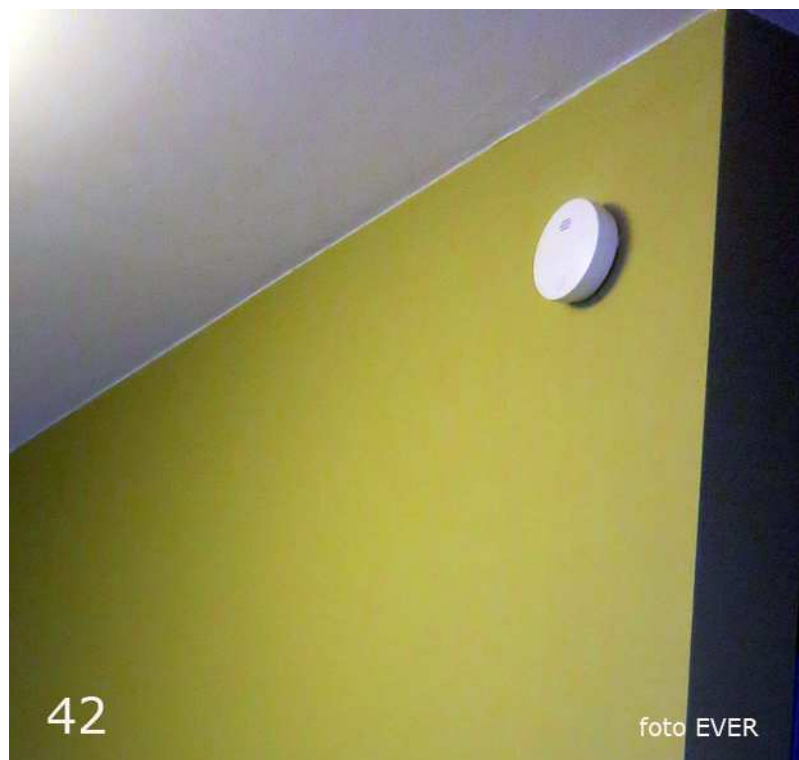
5.17. De apparatuur van de keuken, zoals kookplaat, frigo, diepvries, afwasmachine van Whirlpool zijn nieuw geplaatst en intact, er zijn geen beschadigingen te zien.

5.18. Deuren en kasten van de ingebouwde keuken zijn nieuw, niet beschadigd en intact.

5.19. **Ondanks de keuken nieuw is, is er geen bestekbak aanwezig in de besteklade.**

5.20. Alle scharnieren van de tweede deur in de woonkamer zijn defect -zie ook # 5.2 op pagina 10-. Daardoor kan de deur ook niet in schuine stand worden geplaatst en is er alleen verluchting mogelijk wanneer de

andere deur -zie foto 33 op pagina 10- geopend is. Partij Verbeeck eist dat de 2<sup>e</sup> deur naar het terras -foto inzet **43** op p 14- wordt hersteld zodat een normaal en veilig gebruik gewaarborgd is.







## 6 Terras.

6.1. Het terras is betegeld met vierkante lichtbruine tegels identiek aan deze van de woonkamer. De faience plinten zijn rechthoekig en idem van kleur.

6.2. Aan de buitenkant ontbreekt een hoeklat -inzet foto 44-.



6.3. De leuning vertoont op diverse plaatsen roest, sommige profielen zijn zelfs doorgeroest -inzet foto 45-. Er zijn in de vierkante gelaste buizen aan de onderkant geen gaten om het condenswater af te voeren, de lassen uitgevoerd met elektroden zijn van bedenkelijke kwaliteit, duidelijk niet door een vakman gelast.



6.4. Zelfs een in het beton verankerde verticale steun is wegens afgebrokkeld materiaal, zichtbaar geworden -inzet foto 46-, dit is een totaal gebrek

aan onderhoud dat ten laste valt van partij



6.5. Er was ooit een hordeur aanwezig. De resten ervan, een verwaarloosde houten omkadering en magneetsluitingen zijn aan de buitendeur nog te zien -inzet foto 47-. Partij  zou een hordeur voorzien, dat werd in het stadium van de rondgang beloofd!



6.6. Aan de muur langs het terras, zijn twee muurdekstenen stuk, bij de ene ontbreekt een stuk en de andere is gescheurd -inzet foto 48-.



6.7. Tussen de terrassen is een houten scheidingswand geplaatst, die nooit onderhouden werd -inzet foto 49-.

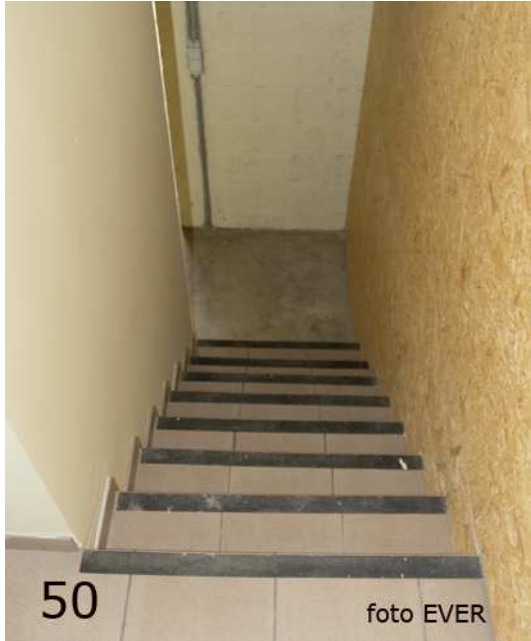
## 7. Trap naar garage.

7.1. De twee trappen naar de garage zijn gemaakt in tegels voorzien van antislip strips, ze zijn niet beschadigd.

7.2. Wegens vocht in de buitenmuur is / was er schimmel, tegen die wand zijn er OSB platen van 12 mm aangebracht waardoor dat euvel gecamoufleerd is -inzet foto 50 op p16-

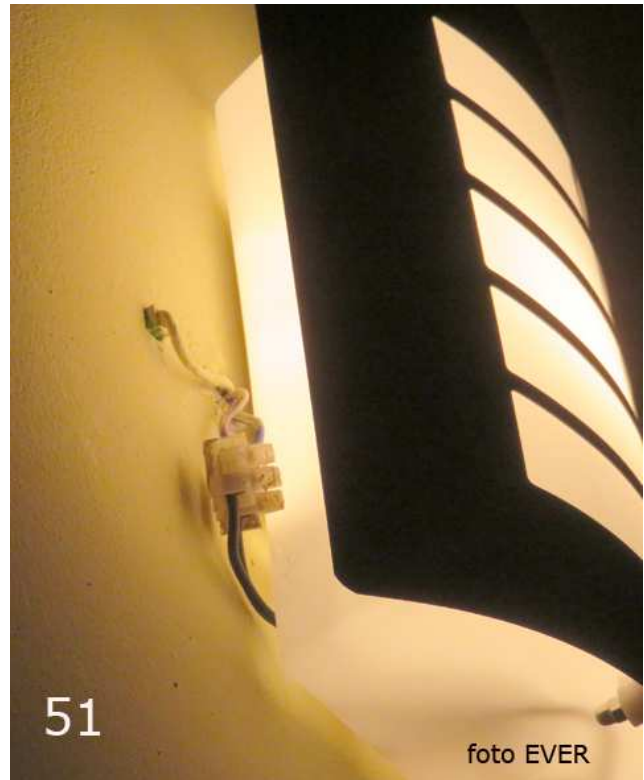
7.3. Langs geen van beide trappen zijn er leuningen voorzien -inzet foto 50 op p16-.





7.4. Partij  plaatste tegen de muur in de gang naar de garage een verlichting, de aansluiting is niet volgens de regels van goed vakmanschap en het AREI gerealiseerd omdat de blanke onder spanning staande delen -schroeven van de lusterklem- niet afgeschermd en genaakbaar zijn -inzet foto 51-. Er is ook geen beschermingsgeleider aangesloten.

7.5. Een ander lichtpunt in de gang naar de garage bestaat uit een loshangende lampfitting met lamp -inzet foto 52-. In die vochtige ruimte



dient er een daarvoor bestemde armatuur te worden geplaatst wat een taak is voor de verhuurder.

## 8. Garage

8.1. De muren van de garage bestaan uit een soort Ytong stenen, de vloer bestaat uit een pseudo gepolijste betonvloer die hier en daar scheuren vertoont. Het plafond bestaat uit holle welfsels.

8.2. In één van de hoeken ligt een oranje plastic rioolbuis waarin de nutsvoorzieningen van de straat naar het technisch lokaal zich bevinden. De buis is in het midden op een rudimentaire wijze met plakband bewerkt - inzet foto 53 -.







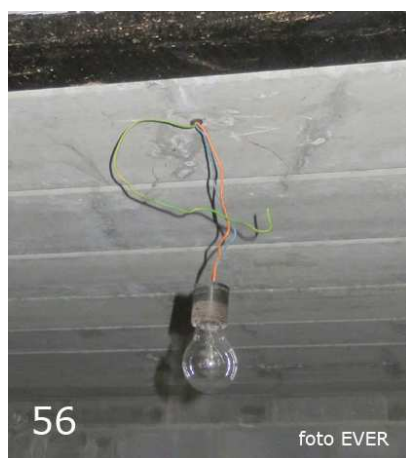
8.3. Er is via die buis -# 8.2- een lek geweest, de sporen daarvan zijn nog duidelijk te zien en het vocht is nog niet opgedroogd -inzet foto 54-.

8.4. In een inham in de garage in een hoek langs de straatkant waar een regenpijp



water van het dak afvoert, en onder de badkamer waar het toilet staat, is er vocht, partij Verbeeck heeft met een oriënterende meting op die plaatst 22,8 % vocht gemeten -inzet in foto 55-.

8.5. In het midden van het achterste deel van de garage bevindt zich een lichtpunt met een dubieuze fitting hangende aan VOB bedrading -inzet foto 56-. Ook hier de opmerking dat daar een half waterdicht armatuur thuishoort.



8.6. De linkse muur vertoont vocht afkomstig van de losgekomen



bezetting tussen de trappen naar de ingang en de buitenmuur -zie verder-, dat is het gevolg van duidelijk gebrekkig onderhoud van partij   -inzet foto 57-.

8.7. De vochtige muren aan de buitenkant van de garage hebben zonder twijfel een oorzakelijk verband met de vochtige muur in de garage, de niveaus van de trappen zijn aan de binnenkant duidelijk te zien -inzet foto 57- Foto 58 op p18 toont de spleten tussen de betonblokken die als trap fungeren en de muur waar het water, dat langs de gevel afloopt, in de muur kan dringen.





Dat hier water insijpelt in nogal wieden.

8.8. Ook de staat van het dichtende metselwerk tussen de muur en het beton vóór de garage, laat te wensen over -inzet foto 59-.



8.9. De buitenverlichting aan de garage is stuk -inzet foto 60-, partij [redacted] gaf opdracht aan partij Verbeeck om dat te herstellen, maar annuleerde die opdracht op 19 juni om 12:19u. met een sms.

8.10. Boven de trap -betonblokken- van de ingang bevindt zich een afzuigstelsel van frituur Rond Punt -Panda-. Om de lekken van vetresten

op te vangen is er een onveilig amateuristisch systeem met een plastic emmer geplaatst, de emmer is niet deugdelijk bevestigd, partij [redacted] moet de verantwoordelijke van de frituur aansporen het geheel veiliger op te stellen -inzet foto 61-.

8.11. Het grote metalen afzuigstelsel over de ganse hoogte tot aan de nok is niet geaard, het vormt een risico voor inductie bij bliksem. Partij [redacted] moet er bij de verantwoordelijke van de frituur op aandringen dat die buis geaard wordt en equipotentiaal met de aarding van het pand wordt verbonden.

8.12. In het meterlokaal was er op 21 juni 2021 een waterlek, partij Verbeeck heeft dat mede een brief EVS21061481 aan partij [redacted] gemeld. Feit is dat sindsdien het licht in het meterlokaal is uitgeschakeld. Partij [redacted] zegt daarover aan



partij Verbeeck, dat het lichtpunt van het technisch lokaal op de elektrische installatie van de frituur is aangesloten, de uitbater van dat frituur heeft het elektrisch circuit waarop het lichtpunt van het technisch lokaal, uitgeschakeld.

## 9. Garagepoort.



9.1. Het aanvankelijke vreemde geluid bij het openen van de garagepoort werd door partij Verbeeck opgelost, het betrof een regeling van een trekstang van de verankering van het slot aan de linkse kant.

9.2. De garagepoort is echter niet correct verankerd, zowel aan de linkse als aan de rechtse bovenkant, is een hoekprofiel niet correct geplaatst waardoor de omkadering waarin de poort scharniert, kan bewegen -inzet foto 62-.



9.3. Partij  had aanvankelijk gevraagd aan partij Verbeeck om de sluiting van de garagepoort te bekijken. Behalve de onregelde trekstang -zie # 9.1.- is ook vastgesteld dat het linkse loopwiel sleet vertoont waardoor het wiel zich niet meer in haakse positie met de bevestiging bevindt -inzet foto 63-

Situaties die hier niet werden vernoemd worden verondersteld intact te zijn.

Tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt door partij Verbeeck op 25-26-27-28 juni 2021

Erik Verbeeck

Adriana Van der Sande