

## STAAT VAN BEVINDING – VERSIE 2

Deze tegensprekelijke staat van bevinding kadert in artikel 9 van de Vlaamse Woninghuurwet van 9 november 2018 -BS 07 december 2018- en het ter zake geding dat door partij  aanhangig gemaakt werd bij het vredegerecht van het Kanton Tienen gekend onder referte 21A565.

Als er geen opmerkingen, gebreken of tekortkomingen zijn werden deze niet in de staat van bevinding opgenomen.

Ligging: Oplintersesteenweg, 217A/003

Verhuurder / eigenaar:

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

### 1. Toegang appartement.

1.1 Trap naar ingang deels in klinkers en betonblokken waarvan na het betrekken van het appartement en na een eerdere herstelling nog klinkers loskomen **-foto 1-**.

1.2 De vorm van de trap is niet zoals men dat van een trap mag verwachten en ligt regelmatig bezaaid met porfier grint.



1.3 De uitbater van de frituur heeft, om de olieklekken boven de trap naar de achterliggende binnenkoer op te vangen, een amateuristisch, onstabiel en onveilig systeem geplaatst dat het lekkend vet / olie moet opvangen, vet dat vroeger op de trap terecht kwam, milieuvervuilend was en een veiligheidsrisico inhield.



**foto 2** De lekkbak is een plastic emmer geplaatst op een houten latje dat opgehangen is aan de hengsels van plastic emmers.

1.4 De openingen / gleuven tussen de gevel en de als trap dienstdoende betonblokken werden door partij  op 10 augustus 2021 opgevoegd.



## 2. Inkom / hall

2.1 Arduinen dorpel intact, niet beschadigd.

2.2 Pal boven de inkomdeur hangen 2 Airco condensoren **-foto 3-** waarvan, na een regenbui het water blijft afdruppelen, een beschermplaat onder die condensoren zou gepast zijn.

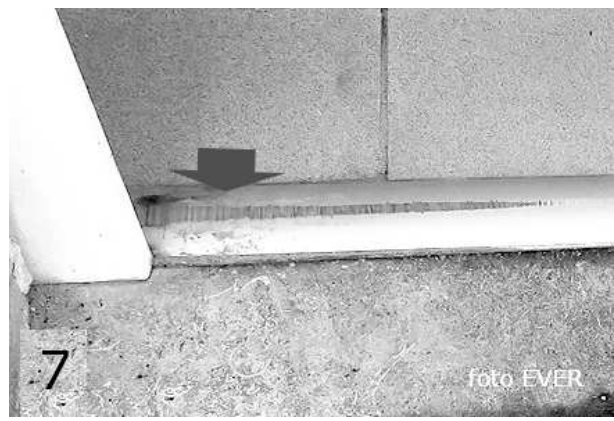
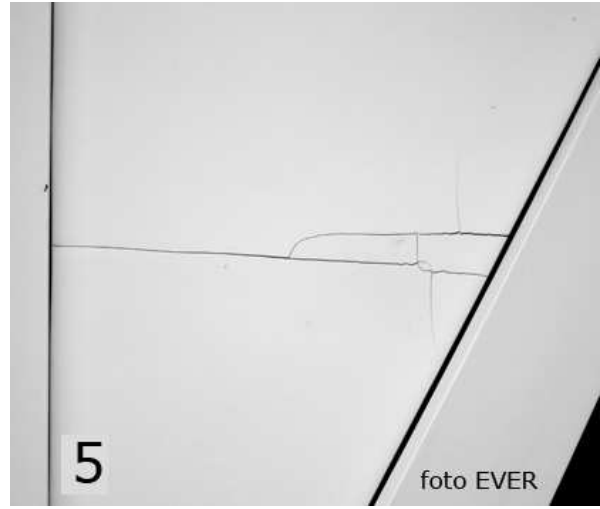
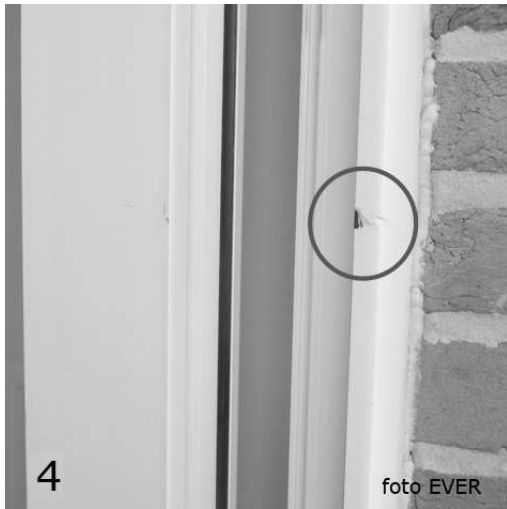
2.3 Voordeur in wit plastic vertoont verschillende gebreken:

2.3.1 De omkadering is beschadigd, er ontbreekt een stukje **-foto 4 op p3-**

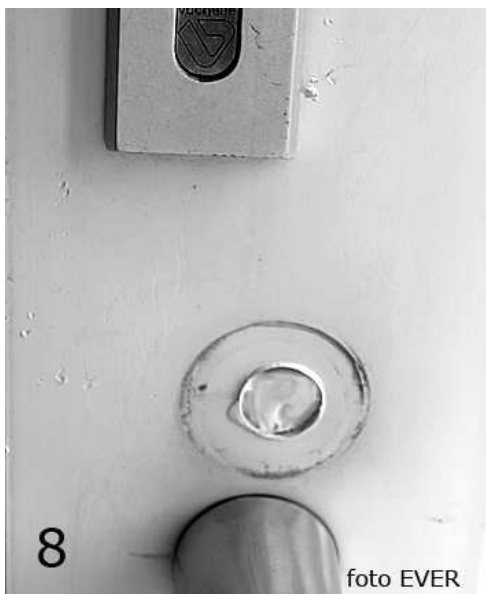
2.3.2 Voordeur aan de buitenkant -linkse driehoek bovenkant- beschadigd **-foto 5 op p3-**

2.3.3 Voordeur binnenkant, hoek onderaan rechts beschadiging, formica gescheurd over een lengte van +/- 400 mm **-foto 6 op p3-**

2.3.4 Voordeur schuurt aan de onderkant tegen aluminium dwarslat -foto 7- waardoor slot niet correct functioneert en de deur **zonder abnormale kracht niet** op slot kan.



2.3.5 Onder het slot is een eerder geboord gat van 18mm dwars door de deur met witte siliconen gedicht -inzet **foto 8-**.



2.3.6 Er werd slechts één sleutel van de voordeur overhandigd.



2.3.7 Aan de binnenkant ontbreekt aan het onderste scharnier een plastic afschermplaat -inzet **foto 9-**.

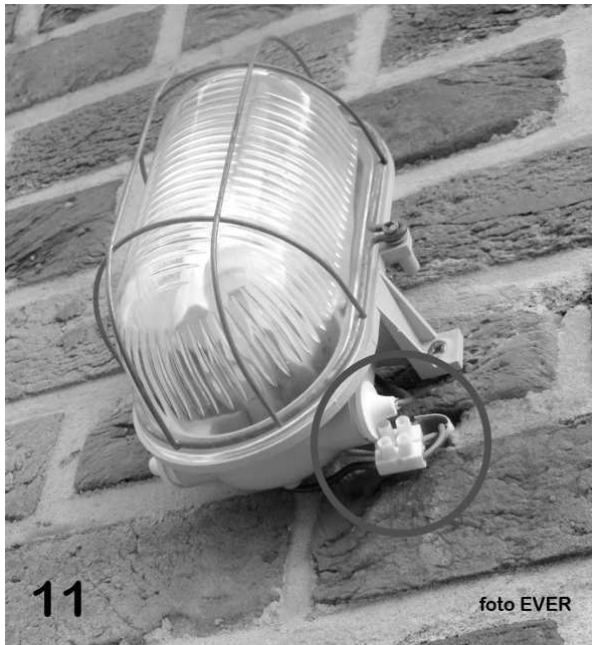


2.3.8 Bij slagregen dringt het water met een aanzienlijke hoeveelheid onder de voordeur naar binnen -**foto 10**-.

2.3.7 Aan de voordeur werd op 09 augustus 2021 door partij  een armatuur geplaatst -inzet **foto 11**-. De conformiteit met het AREI is in vraag.

2.3.8 Na het afsluiten van de huurovereenkomst werden er

langs het tracé van de trap, bij de verhuis hinderende, houten paaltjes geplaatst -inzet **foto 12**-, partij Verbeeck wil dat die paaltjes verwijderd worden.



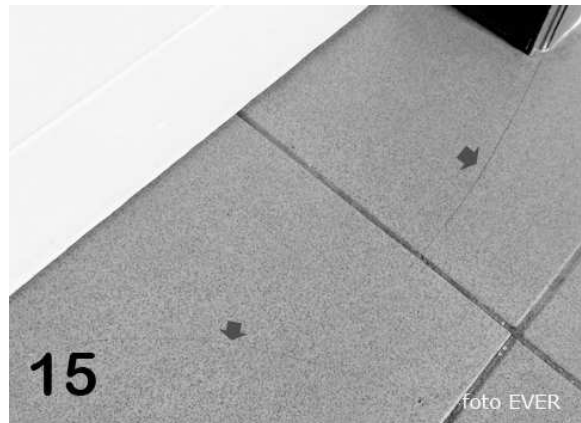
2.3.9 Er is een verlichting aan het plafond van de inkom aanwezig -inzet **foto 13**-.

2.3.10 De afdekplaten van de verlichting schakelaars -hal- werden vóór het schilderen niet verwijderd, de oude verf is nog zichtbaar -inzet **foto 14 op p 5**-.





2.3.11 Aan de deur naar de woonkamer zijn twee vloertegels gescheurd – inzet **foto 15** –



2.3.12 Toegang tot het verhuurde die al niet makkelijk is, wordt regelmatig belemmerd door klanten van frituur Rond Punt die er parkeren -inzet **foto 16**-. Partij Verbeeck vraagt dat verhuurder op die plaats een aanduiding aanbrengt dat daar niet geparkeerd mag worden.



### 3. Badkamer / toilet

3.1 Vloeren in vierkante lichtgrijze tegels, 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 17 op p 6**-



3.3. In de muur rechts -zittende op het toilet- bevinden zich gaten met pluggen, die overschilderd werden, -inzet **foto 18 op p 6** -

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

3.5. Plafond wit geschilderd, geen beschadigingen.

3.6. Boven het verluchttingsraam zijn nog resten te zien van een vroegere bevestiging -inzet **foto 19-**, de pluggen zijn nog aanwezig, dit werd vóór het herschilderen niet bijgewerkt. Er is vermoedelijk ook schimmel aanwezig, maar die werd overschilderd.



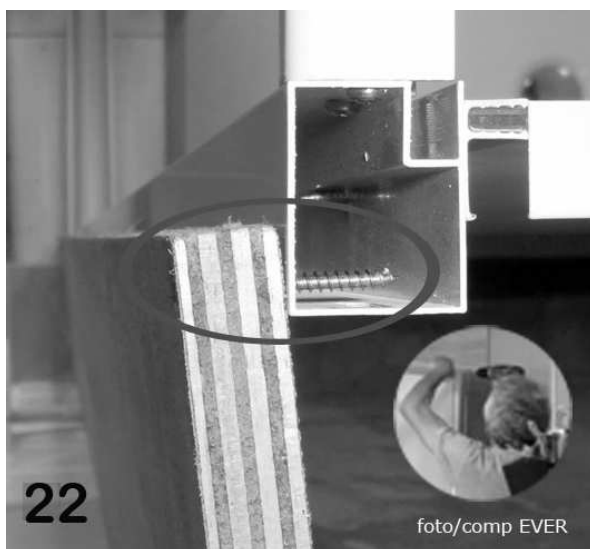
3.7. Aan de muur ter hoogte van de vroegere bevestigingen -foto 19- is er **20% vocht** in de muur -inzet **foto 20-**

3.8. Er is een nieuw toilet geplaatst, na de melding van een lek heeft partij  24 juni 2021 de pot gedeeltelijk aan de vóór en zijkanten met siliconen bewerkt, niet aan de achterkant waar nog steeds aan de niet gekitte achterkant, een weliswaar klein, maar toch een lek is -inzet **foto 21 op p 7-**.



3.9. Op 24 juni 2021 werd de douche geplaatst waarbij volgens de beschrijving een aantal instructies niet werden gevolgd. Om te vermijden dat partij Verbeeck later daarvoor met de vinger zou kunnen gewezen worden, worden een aantal feiten hier in deze staat van bevinding opgemaakt.

3.9.1. Met inzet **foto 22** en **23** wordt de wijze waarop de douche in het verticale vlak overeind wordt gehouden aangetoond, blokplaat met schroef -22- en metalen hoekplaat -23- die bij het poetsen kwetsuren kan veroorzaken.



3.9.2. Bij het gebruik van de douche loopt het water bij gebruik van de "Regenfunctie" niet voldoende af, reden daarvan is quasi zeker dat de flexibele afvoerbuis bij de installatie ter hoogte van de aansluiting "getorst"

werd -inset **foto 24**- De foto werd met een mini camera onder de douche genomen

nadat de werken door partij   met een helper werden beëindigd en toont aan dat de flexibele afvoerbuis getorst is en de regelbare steunen onvoldoende of zelfs niet -rode cirkel- steunen. De basis van de douche is ook niet waterpas.

3.9.3. Ondanks meerdere waarschuwingen aan de verhuurder over het stopcontact voor het aansluiten van een klasse I toestel -wasmachine- negeert de verhuurder die goede raad -foto inzet **25**-



**DIT IS VAN OPENBARE ORDE:**

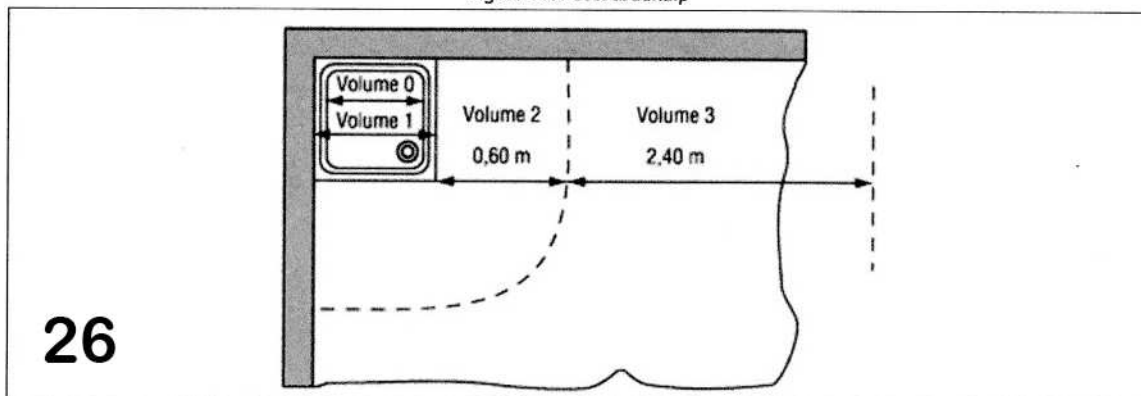
3.9.3.1. De plaats waar partij   het stopcontact voor een wasmachine voorziet is volgens het nieuwe AREI - artikel 7.1.2 "Begrippen en definities", artikel 7.1.3.1 d "stortbadkuip" figuur 7.3 met de 60 centimeter **nipt en in de positieve zin geïnterpreteerd** binnen dat artikel -inzet **foto 26** figuur 7.3 stortbadkuip- en volgens de letter van de wet van dat bepaald artikel dus niet verboden. Het erkend keuringsorganisme ATK heeft op 11 augustus 2021 ter zake de vaststellingen gedaan en heeft verwezen naar figuur 7.3.

3.9.3.2. Echter toestellen van Klasse I zoals een wasmachine dat is, mogen niet binnen dat volume 2 worden geplaatst, dat staat in artikel 6.4.7.2. van het KB van 08 september 2018 - AREI -.

3.9.3.3. Aangezien de infrastructuur voor de wasmachine, waterafvoer en toevoer op die plaats werd voorzien, heeft partij Verbeeck geen andere keuze dan de wasmachine daar te plaatsen en te gebruiken, bij het douchen wordt de stekker van de wasmachine wel uit dat stopcontact getrokken.

**c. Stortbadkuip**

Figuur 7.3. Stortbadkuip



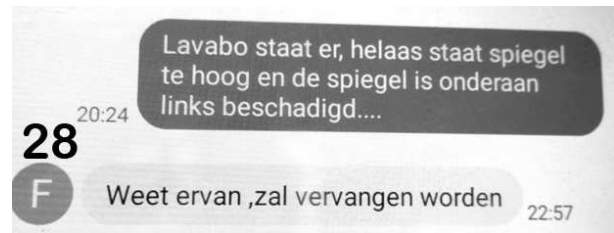




mogelijk is -inzet **foto 29**-.

3.9.4. De spiegel boven de wastafel werd door partij   of diens aangestelde bij de installatie beschadigd -inzet **foto 27**-. Partij   stuurde daarover op 11 juni 2021 om 22:37u een SMS " weet ervan zal vervangen worden " -inzet **foto 28**-.

3.9.4.1. De hoogte van de spiegel - onderkant 1,45m- is een grote hinder voor het praktisch gebruik.



Twee maanden later is de vervanging nog steeds geen feit.

3.10. Het raampje van de badkamer -dat op het originele bouwplan niet is voorzien?- is aan de binnenkant, om inkijk te beletten, op een summiere wijze beplakt, dermate dat er vanaf de trap naar de ingang van het verhuurde toch nog gemakkelijk inkijk

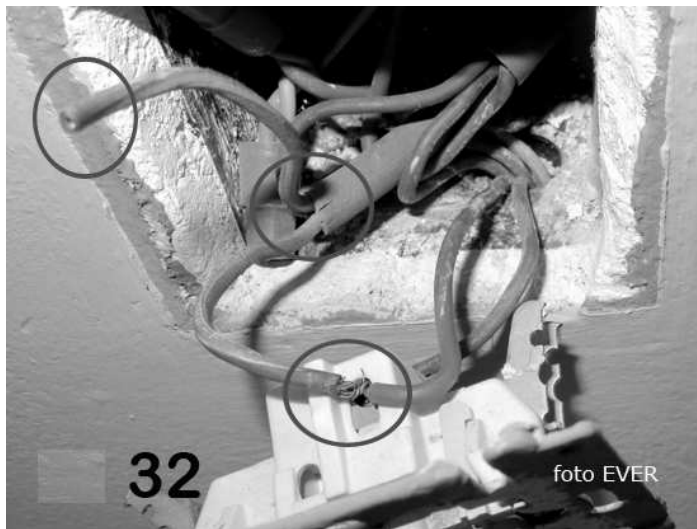
3.11. Het plafond in de badkamer is wit geschilderd, er zijn geen beschadigingen, vocht en schimmel werden overschilderd # 3.7. en foto 20 zijn daarvan het bewijs.



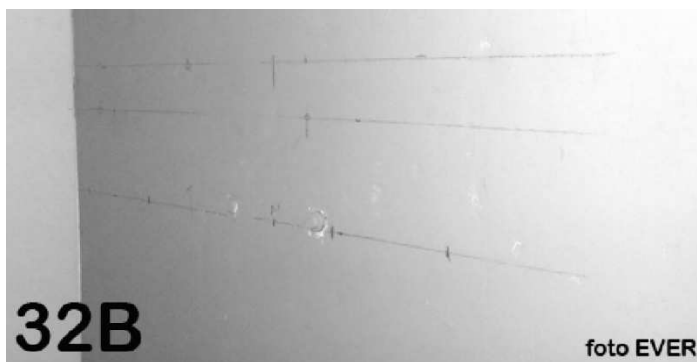
3.12. De muren van de ganse badkamer zijn vochtig en het is duidelijk dat de schimmel die er was en nog steeds is, gecamoufleerd werd door overschildering. Op inzet **foto 30 op p10** meten we naast de douche 16,4% vochtigheid, aan de muur van de douche tegen het plafond meten we 23,2% vochtigheid -inzet **foto 31 op p10**- Er worden in de badkamer in alle muren oriënterende vochtwaarden gemeten tussen 10 en 28%, dat is een ongezonde situatie.



3.13. Tijdens het douchen is een ventilator voorzien die met een trekschakelaar wordt bediend, de elektrische aansluiting is uitgevoerd met een soepele VTMB kabel van 3x0,75 die aangesloten is aan de lichtschakelaar van een van de twee badkamerlichtpunten. Die elektrische schakeling is ook een opmerking van het erkend controleorganisme. De beschermingsgeleider -geel / groen- is niet verbonden !! -inzet **foto 32**-. Ventilator met trekschakelaar -inzet **foto 32A**-.



PS: De fout werd ontdekt wegens een losstaande schakelaar.



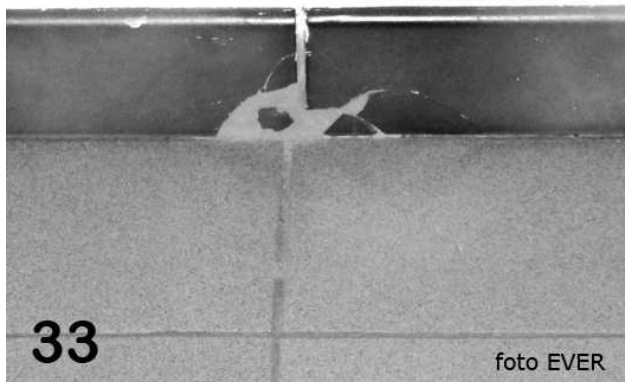
3.14 Op de muur in de badkamer werden maatvoeringen geplaatst.

## 4. Slaapkamer.

4.1. De vloeren zijn uitgevoerd in lichtbruine vierkante tegels, er zijn geen beschadigingen.

4.2. De plinten bestaan uit faïence, achter de deur zijn er twee pinten bijgewerkt -inzet **foto 33**-.

4.3. Het aanwezige rolgordijn werd aan de rechtse kant bijgeknipt en vertoont een gerafeld uitzicht, het rolgordijn is te smal en laat aan twee kanten het buitenlicht door.



-inzet **foto 34**-.

4.4. De geleider van het rolsysteem werd aanvankelijk te dicht bij de hoek van het pleisterwerk geboord waar zich een ijzeren lat bevindt die door stukadoors wordt gebuikt, daardoor was het nodig om een 2<sup>e</sup> gat te boren -inzet **foto 34**-.



4.5. Er is in de slaapkamer één lichtpunt met plafondarmatuur dat intact is.



4.6. Binnen dringen of inbreken is een fluitje van een cent, het raam ligt vlak naast de trap van de ingang en doorgang naar de achterliggende binnenkoer -inzet **foto 35**- . Het raam kan dus wegens inkijk en inklimming ook niet geopend worden voor noodzakelijke verluchting.

PS: Partij  belofde tijdens het verhuurstadium -mei 21- een rolluik te plaatsen.

4.7. Ook in de buitenmuur van de slaapkamer is er +/- 10 - 15% vocht aanwezig -inzet **foto 35 A op p.12**-.



Vocht in de muur van de slaapkamer.

## 5. De Woonkamer



5.1. De deur -links- naar het terras schuurt -zoals de voordeur- tegen de aluminium vloerplaat -inzet **foto 36**-, er is ook siliconen aangebracht.

5.2. Bij felle regen loopt het water onder de deur -inzet **foto 37** p 13-. De gele lijn is de



rand van het binnengelopen water.

5.3. Links en rechts van die deur naar het terras wordt 17,8% -hoog- en 24,8% -zeer hoog- gemeten, bewijs dat daar al heel lang vochtproblemen zijn -inzet **foto 38 en 39-**



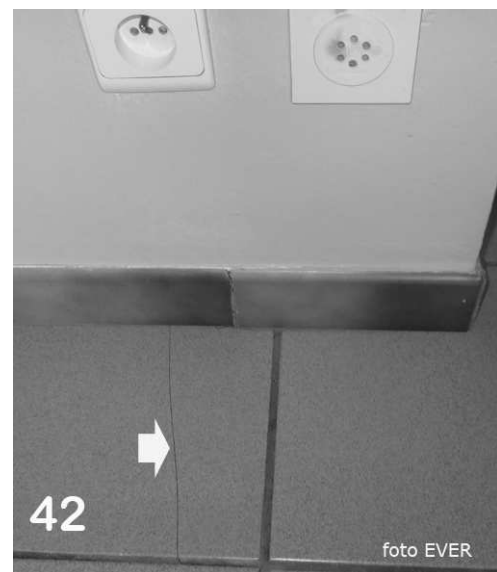
5.4. Van de tweede deur naar het terras zijn de scharnieren stuk, de deurkruk is verwijderd waardoor deze deur niet meer open kan, noch kan kantelen. Om de deur toch zijn plaats te houden en te beletten dat de ganse deur met alle mogelijke gevolgen van dien zou loskomen, diende deze met powertape op de linker bovenhoek te worden vastgekleefd – foto **inzet 40 op p 14** –.



5.5. Een oriënterende meting toont aan dat in de muur onderaan naast het defecte scharnier eveneens een hoog vochtpercentage van 21,8 % aanwezig is -inzet **foto 41** -



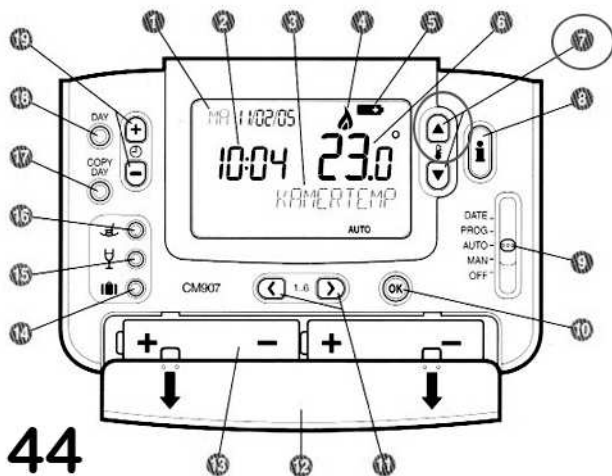
5.6. De woonkamer is betegeld met vierkante lichtbruine tegels die identiek zijn aan die van de slaapkamer, ook de faience bruine plinten zijn dezelfde als in de slaapkamer. Deze plinten zijn intact.



5.7. De tegels op de hoek van de woonkamer met de slaapkamer ter hoogte van het 240 V stopcontact en Proximus, zijn gescheurd -inzet **foto 42**-.



5.8. Er is geen spanning aan het lichtpunt in het gedeelte woonkamer. Partij  plaatste een verlichtingsarmatuur, maar omdat het niet werkte, demonteerde partij  dat armatuur. Op foto -inzet **foto 43**- ligt het lichtarmatuur onder een voetbankje van partij  Partij  "prutst" wars van enige kennis, wat aan de elektrische installatie en als het niet lukt, is er geen lichtpunt meer in de leefkamer.



44

5.9. 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 -inzet **foto 44-**.

5.10. Deuren naar slaapkamer, badkamer, hall werden in lichtgrijze kleur geschilderd, deurkrukken en sloten intact, sleutels aanwezig, **sleutel slaapkamer ontbreekt.** Onderaan de deur naar de hal zijn er

aan weerszijden sporen van vocht die overschilderd werden -inzet **foto 45-**.

5.11.

Thermostatische kranen aan radiatoren zijn deels overschilderd waardoor de stand niet of slecht zichtbaar is geworden -inzet **foto 46-**

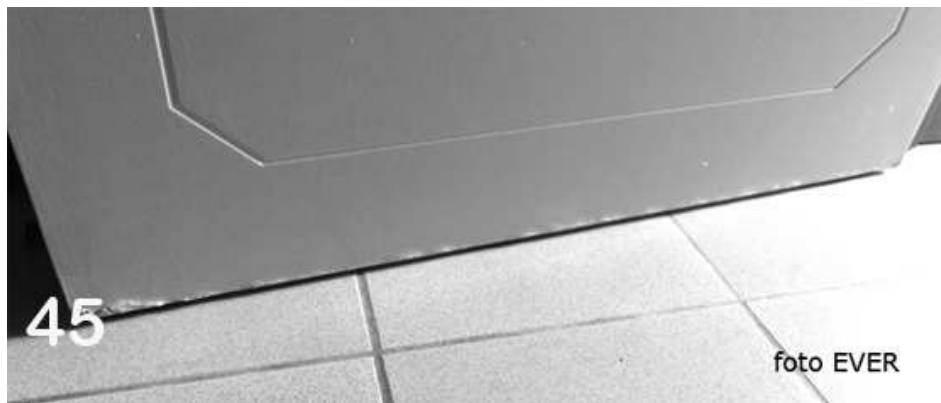


foto EVER

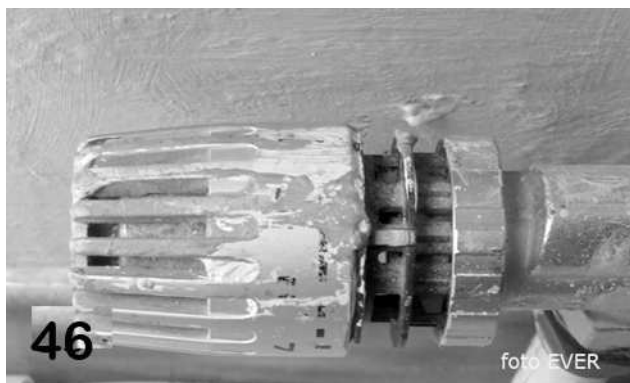


foto EVER

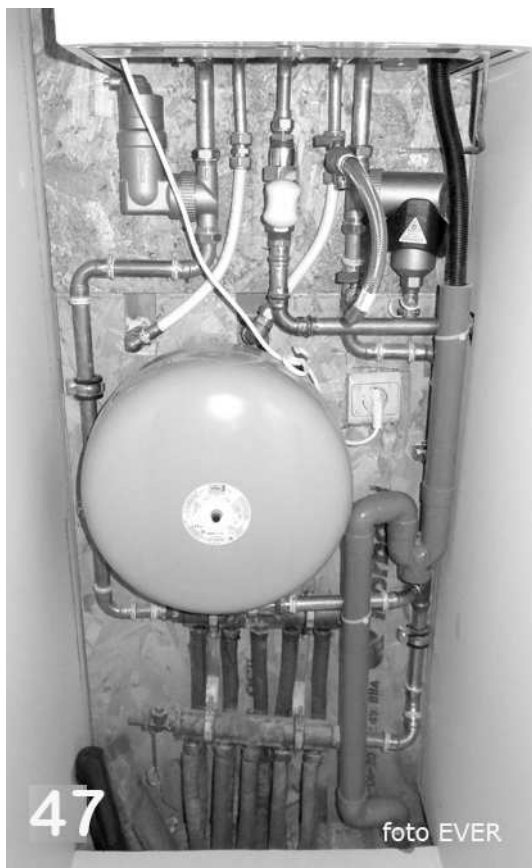
5.12. Er werd een nieuwe Valliant thermomodule eco TEC plus geplaatst -inzet **foto 47 op p16-**.

5.13. Er is géén 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.

5.14. We zien ook geen equipotentiaal verbindingen met de aarding van de elektrische installatie, dat is ook een opmerking van het erkend organisme ATK dat op 10 augustus 2021 de elektrische installatie keurde.

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

5.16. In de wand van de nieuwe keuken werden 3 stopcontacten ingebouwd zonder de brandwerende omhulsels -inzet **foto 48 op p16-**, dat houdt brandgevaar in en is strijdig met artikel 4.3.3.5.a van het AREI van 8 september 2019. Partij  heeft zich totaal onterecht boos gemaakt omdat partij Verbeeck daarover opmerkingen formuleerde.



5.17. Aangezien het onbrandbaar omhulsel ontbreekt, kan het stopcontact ook niet gemonteerd worden zoals de fabrikant dat voorschrijft. Partij  verzocht partij Verbeeck om een schroef bij te plaatsen, echter partij Verbeeck geeft geen medewerking aan het in stand houden van een onwettige elektrische installatie.

5.18. Partij  plaatste een rookmelder verticaal tegen de muur -inzet **foto 49**-. Instructies van diverse instanties zeggen dat rookmelders tegen het plafond en op meer dan 30 cm van muren dienen gemonteerd!



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

5.20. Ook in de keuken, vooral rond het keukenblok is overal vocht aanwezig -inzet **foto 50** -.



**PS:** Dat vocht was ook aanwezig bij de vorige huurder, foto's daarover in bezit.



## 6. Elektrische installatie.

6.1. Het elektrisch laagspanningsbord -ALSB- bevindt zich in een ingemaakte kast die als vestiaire dienst doet -inzet **foto 51**-.

6.2. De aanduidingen van de kringen ontbreken of zijn niet correct.

6.3. Er is geen schema aanwezig.



**Op 10 augustus is er een controle van de elektrische installatie door het erkend organisme ATK uitgevoerd, er werden niet minder dan 13 diverse opmerkingen over de niet conformiteit van de elektrische installatie geformuleerd.**

## 7. Het terras.

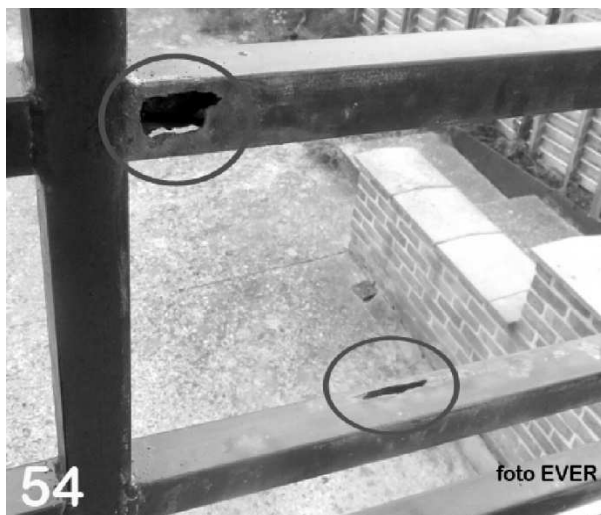


7.1. Het terras is betegeld met vierkante lichtbruine tegels identiek aan deze van de woonkamer. De faience plinten zijn rechthoekig en idem van kleur.

7.2. Aan de buitenkant ontbreekt een hoeklat -inzet foto **52**-.



7.3. Ook een 2<sup>e</sup> lat is grotendeels losgekomen -inzet **foto 53**-



7.4. Sommige vierkante buizen van de leuning van het terras vertonen op diverse plaatsen roest, sommige profielen zijn zelfs doorgeroest -inzet foto **54**-.

7.5. Verticale steun is wegens afgebrokkeld materiaal, zichtbaar geworden -inzet **foto 55**-, er is al jaren een totaal gebrek aan onderhoud.

7.6. Er was ooit een hordeur aanwezig. De resten ervan, een verwaarloosde houten omkadering en magneetsluitingen, zijn aan de buitendeur nog te zien -inzet **foto 59**-. Partij  zou een hordeur voorzien, dat werd in het stadium van de

7.7. Aan de muur langs het terras, zijn twee muurdekstenen stuk, bij de ene ontbreekt een stuk en de andere is gescheurd -inzet foto **57**-.



7.8. Partij  gewezen aannemer bouwwerken lapte de deels vernielde deksteen op 11 augustus 2021 met mortel op -inzet **foto 58**-, de gescheurde werd niet hersteld of vervangen.



7.9. Tussen de terrassen is een houten scheidingswand -inzet foto **60**-.



## 8. Trap naar garage.

8.1. De twee trappen naar de garage bestaan uit tegels voorzien van antislip strips, ze zijn niet beschadigd.

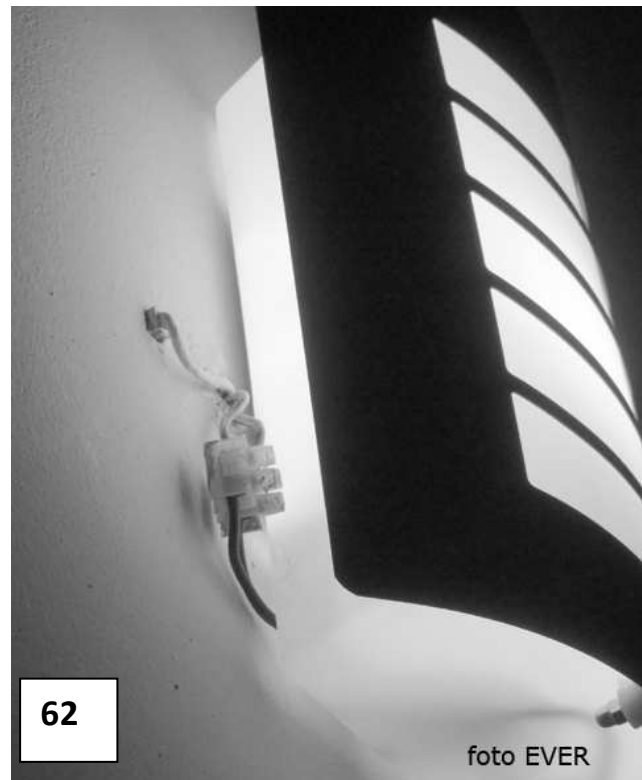


8.2. Wegens vocht in de buitenmuur is er schimmel, er werden om de schimmel te verbergen OSB platen van 12 mm aangebracht -inzet foto **61**-

8.3. Langs geen van beide trappen zijn er leuningen aanwezig.

8.4. 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 -inzet foto **62**-.

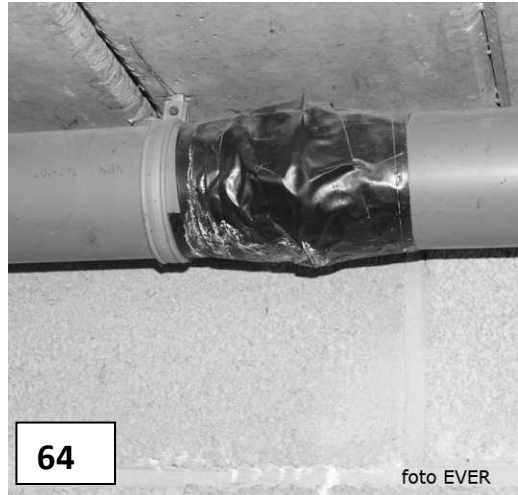
8.5. Een ander lichtpunt in de gang naar de garage bestaat uit een loshangende lampfitting met lamp -inzet foto **63**-.



## 9. Garage

9.1. 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.

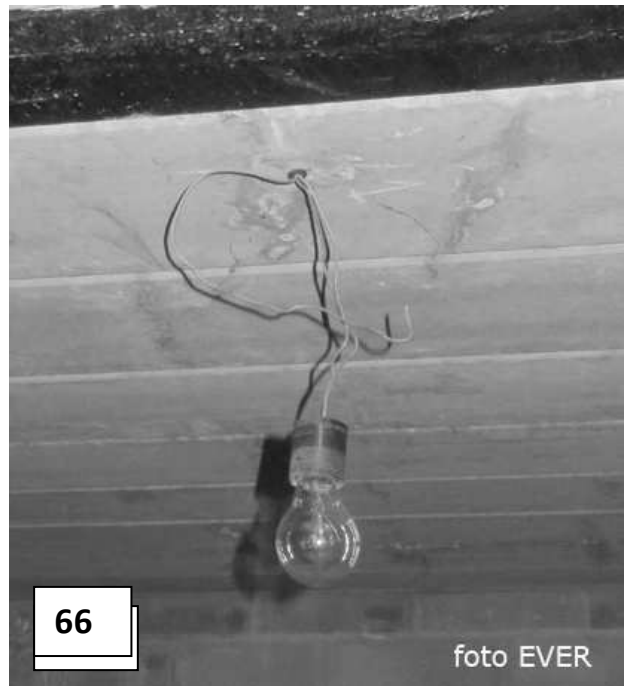
9.2. In één van de hoeken bevindt zich een oranje plastic rioolbuis waarin de voeding van de waterleiding van de straat naar het technisch lokaal is ondergebracht. De buis is hersteld met plakband. Er is via die buis een lek geweest, partij Verbeeck bezit daarvan foto's, de vochtsporen zijn nog duidelijk te zien en het vocht is nog niet opgedroogd -inzet foto **64**-.



9.3. 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 **65**-.



9.4. In het midden van het achterste deel van de garage bevindt zich een lichtpunt met een onvolledige fitting hangende aan VOB bedrading -inzet foto **66**-. Ook hier de opmerking dat daar een half waterdicht armatuur thuishoort.



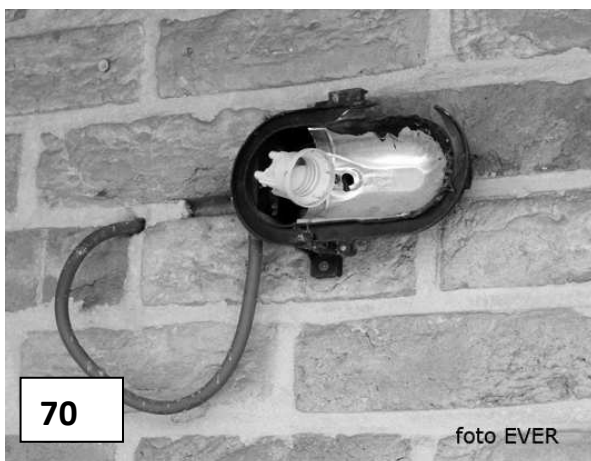
PS: Partij Verbeeck bezit foto's van een eerder waterlek op die plaats waaruit duidelijk is, dat er water op de elektrische installatie is terecht gekomen.

9.5. De linkse muur vertoont vocht afkomstig van de losgekomen bezetting tussen de trappen naar de ingang en de buitenmuur -inzet foto **67**-.

9.6. De vochtige muren aan de binnenkant van de garage hebben zonder twijfel een oorzakelijk verband met het ontbreken van voegen tussen de trappen en de muur - **inzet foto 68** -



9.7. Partij  heeft de spleten tussen de buitenmuur en de trap recent op 10 augustus 2021 gevoegd -inzet foto **69**-



9.8. De buitenverlichting aan de garage is stuk -inzet **foto 70**-, dit is ook een inbreuk in het verslag van ATK .



9.9. Boven de betonblokkentrap van de ingang bevindt zich een afzuigsysteem 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. -inzet **foto 71**-.

9.10. Het grote metalen afzuigsysteem over de ganse hoogte tot aan de nok is niet geaard, het vormt een risico voor inductie bij bliksem met grote schade als gevolg.

9.11. Er is geen licht in het meterlokaal.

## 10. Garagepoort.

10.1. 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.

10.2. 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 72**-.

10.3. Het linkse loopwiel vertoont sleet waardoor het wiel zich niet meer in haakse positie met de bevestiging bevindt -inzet **foto 73 op p.24** -





10.4. Het metselwerk tussen de vloerplaat vóór de garage en de gemetste muur is los gekomen - inzet **foto 74** -.

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

Tweede tegenspreekbare plaatsbeschrijving opgemaakt door partij Verbeeck op 13-14-15 augustus 2021

### OPMERKINGEN

Erik Verbeeck



Adriana Van der Sande

