



Inspectie

Aan: Espadon Lisette Grove, Sharon van de Wetering

Van: Jaap Stollenwerk

Betreft: Inspectie en beoordeling kamers Laan van Meerdervoort 168A (opdracht bon 190700010)

Datum: 4 september 2019

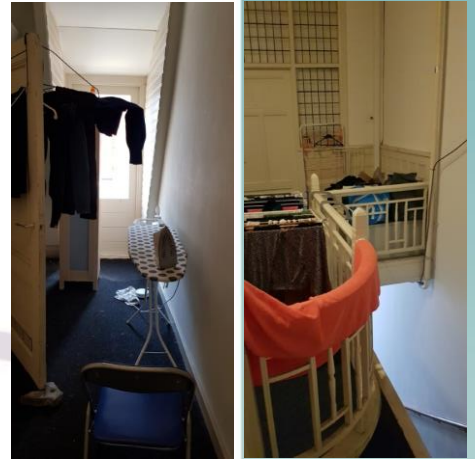
Beste Lisette en Sharon,

Met dank voor de opdracht, sturen wij u hierbij het verslag van de inspectie van de verschillende kamers.

Bevindingen:

Algemeen

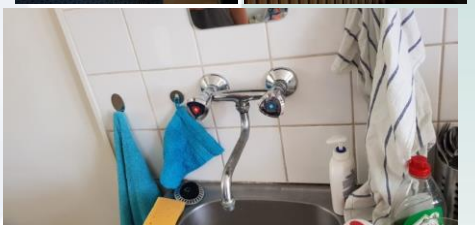
- Zie foto's hiernaast er staat behoorlijk wat rommel op de gang dit is vanuit brandveiligheid aspect niet gewenst.
- Op verschillende kamers waren raam koorden kapot of niet aanwezig van de schuiframen.
- Het verhaal dat de kozijnen aan de binnenzijde zo rot zijn als een mispel is niet correct. De ramen en kozijnen zijn binnen op veel plekken wel toe aan een schilderbeurt maar ze zijn niet verrot op een incident na. Dit misverstand is volgens de huurders door de aannemer verspreid, en de aannemer is hierop aangesproken.
- De kookplaat op de tweede verdieping is voor de helft kapot twee van de vier pitten werken.
- Het zeil in de keuken is nadat de installateur de wasmachine aansluiting op de eerste verdieping heeft geplaatst niet meer strak (foto rechts).





Kamer 2

- Enkele schuiframen werken niet meer omdat ze zijn dicht geschilderd zijn. Nadat ik deze met geweld heb open geschoven werken ze weer echter zijn ze wel zwaar door het ontbreken van de gewichten. Mogelijke oplossing is het toepassen van Avri-veren waardoor de ramen weer goed werkend kunnen worden gemaakt. Deze Avri-veren zijn duurzamer dan het herstellen van de gewichten en touwen.
- Er zijn sporen van eerdere lekkages deze zijn niet meer actief, want het vocht percentage ligt beneden de 15 %.
- Schilderwerk is vergeeld en schraal er dient bij een nieuwe verhuring te worden geschilderd. Het behoud van de kozijnen is naast het buitenschilderwerk ook het binnen schilderwerk. De kozijnen zijn koud van buiten en als het binnen vochtig is condenseert het bij een slechte binnenverf op het kozijn, in het kozijn met houtrot als gevolg.
- De huurster geeft aan veel geluidsoverlast te hebben van naast gelegen kamer. Deze is afgescheiden door een suite deuren die vanuit kamer 3 dicht is gekit. Het verdient aanbeveling om ook de suite vanuit kamer 2 dicht te kitten.
- Het stopcontact is beschadigd het verdient aanbeveling om deze te repareren.
- Het vocht in de openhaard, is nu niet aanwezig maar afkomstig door het ontbreken van een regenkap deze is inmiddels aangebracht
- De loszittende gasleiding is een CV leiding en het verdient aanbeveling om deze extra te beugelen.



Kamer 9

- Enkele schuiframen werken niet meer omdat ze zijn dicht geschilderd zijn. Nadat ik deze met geweld heb open geschoven werken ze weer echter zijn ze wel zwaar door het ontbreken van de gewichten. Mogelijke oplossing is het toepassen van Avri-veren waardoor de ramen weer goed werkend kunnen worden gemaakt. Deze Avri-veren zijn duurzamer dan het herstellen van de gewichten en touwen.
- De kraan lekt omdat deze te strak is aangedraaid, dit valt onder kleine herstel werkzaamheden en is voor de huurder.
- De deurkruk komt los, dit probleem valt onder klein herstel en is voor de huurder, ik heb de kruk met een imbus sleutel aangedraaid, probleem is opgelost.
- De bel is te zacht van de voordeur deze heb ik aangepast op de deur antwoorder.

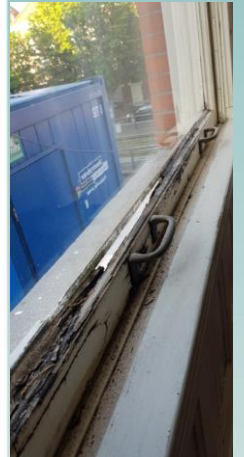
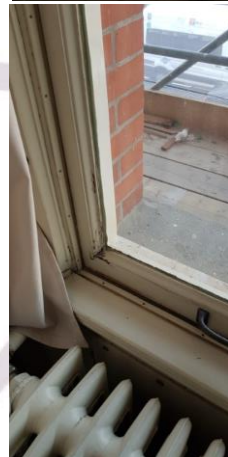


- In de linker hoek is het plafond verzadigd en verzeept ik meet hier ook vocht. Buiten heb ik geconstateerd (zie onderstaande foto) dat er geen lood is toegepast waardoor er een lekkage wordt veroorzaakt. De aannemer die nu bezig is gaat dit oplossen.



Kamer 3

- Enkele schuiframen werken niet meer omdat ze zijn dicht geschilderd zijn. Nadat ik deze met geweld heb open geschoven werken ze weer echter zijn ze wel zwaar door het ontbreken van de gewichten. Mogelijke oplossing is het toepassen van Avri-veren waardoor de ramen weer goed werkend kunnen worden gemaakt. Deze Avri-veren zijn duurzamer dan het herstellen van de gewichten en touwen.
- Het binnen schilderwerk van de kozijnen is op verschillende plekken aangetast door condensatie. Aanbevolen wordt om de kozijnen aan de binnen kant ook te schilderen zo wordt houtrot van binnen af voorkomen.
- De suite is afgekit aan deze kant naar kamer 2 de geluidsoverlast valt volgens huurder mee.
- De onderdorpel van het schuifraam in de slaapkamer is kuis verrot. Deze wordt door de aannemer vervangen en is direct opgemeten.
- Het laminaat parket is gaan werken op de ondervloer en staat bol. In overleg met bewoonster wordt besloten om het eerst vast te leggen en als dat niet werkt een dilatatie aan te brengen als het niet werkt (dit wordt als laatste gedaan i.v.m. de hoeveelheid stof die vrij komt).

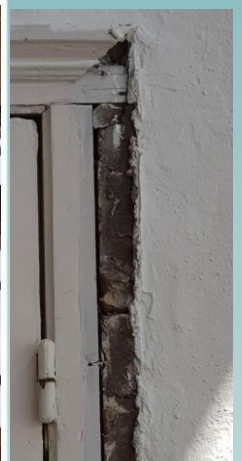




Kamer 6



- Er is behoorlijk wat stof binnen gekomen met het restauratie werk van de gevel en de kozijnen.
- Het binnen schilderwerk van de kozijnen is op verschillende plekken aangetast door condensatie. Aanbevolen wordt om de kozijnen aan de binnen kant ook te schilderen zo wordt houtrot van binnen af voorkomen.
- Enkele schuiframen werken niet meer omdat ze zijn dicht geschilderd zijn. Nadat ik deze met geweld heb open geschoven werken ze weer echter zijn ze wel zwaar door het ontbreken van de gewichten. Mogelijke oplossing is het toepassen van Avri-veren waardoor de ramen weer goed werkend kunnen worden gemaakt. Deze Avri-veren zijn duurzamer dan het herstellen van de gewichten en touwen.
- Er ontbreekt een dekljst van de deur op het balkon. Deze zal door de aannemer van het buitenwerk worden meegenomen.
- Het middelste raam boven de stolpdeuren werkt niet, er is wel een uitzetboom verstrekt bij het verhuren van de woning. De aannemer zal proberen dit raam weer gangbaar te krijgen echter kunnen de deuren ook open waardoor de noodzaak om deze te oppennen niet heel hoog is.





Het bezoek op kamer 1 is op 26 juli 2019 op de dag zelf afgezegd. Een nieuwe afspraak is er niet gekomen ondanks meerder telefoontjes.

Mochten er nog vragen of onduidelijkheden zijn dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

ing. Jaap E.F. Stollenwerk

Elementair Vastgoed B.V.

Bezoekadres: Carnegielaan 4-14 Metropool, 2^e etage, unit 2.11, 2517 KH DEN HAAG

Postadres: Blois van Treslongstraat 59, 2581 VX DEN HAAG

Telefoon: 06-20 44 73 54

Email: js@elementairvastgoed.nl

KvK nummer: 63836041

Vestigingsnummer: 32711468

V De voorwaarde van de DNR 2011, eerste herziening juli 2013, zijn van toepassing op al onze opdrachten.