

bevindingen onderzoeksambtenaar m.b.t. gebreken en/of tekortkomingen

I GEBREKEN EN/OF TEKORTKOMINGEN CONFORM BIJLAGE II BHW, ONDER 1

a. CATEGORIE A

zeer ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte

Geen

b. CATEGORIE B

ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte

Geen

Tekst uit gebrekenboek

c. CATEGORIE C

overige ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte

Geen

II VERDER VAN BELANG ZIJNDE GEGEVENS

a. overige gebreken en/of tekortkomingen niet vallend onder de categorie A, B of C

1. Het kozijn van de terrasdeur is door verhuurder aan de linker bovenzijde gerepareerd. Verhuurder heeft een stuk van het kozijn ter plaatse van de hoek vervangen. Huurder verklaarde dat dit echter niet afdoende is en bij harde regenval en oostenwind er sprake is van naar binnen dringend vocht. Sporen/gebreken die hierop duiden zijn niet geconstateerd

b. Door verhuurder opgeheven gebreken en/of tekortkomingen.

Geen.

c. opmerkingen

Geen.

III KWALITEIT EN REDELIJKE HUURPRIJS VAN DE WOONRUIMTE

Het op blad 1 genoemde puntenaantal is vastgesteld overeenkomstig bijlage I onder A van het BHW voor zelfstandige woonruimten. Op de onderstaande onderdelen van dit woningwaarderingssysteem nog een korte toelichting:

Geen.

Bijlage(n): gebrekenbrief
 woningwaardering

Datum onderzoek : 26-01-2009

Ingesteld door :

Gesproken met : Huurder

a. CATEGORIE A

zeer ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte

Geen

b. CATEGORIE B

ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte

Geen

c. CATEGORIE C

overige ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte

Geen

II VERDER VAN BELANG ZIJNDE GEGEVENS

a. overige gebreken en/of tekortkomingen niet vallend onder de categorie A, B of C

1. Er is hier sprake van een gesloten gemeenschappelijk trappenhuis voorzien van een te openen daklicht. De woning is voorzien van mechanische ventilatie in toilet, keuken en doucheruimte. Aan de onderzijde van de woningtoegangsdeur is een (niet te meten) klein naadje aanwezig. Huurder verklaarde regelmatig overlast te ondervinden van muffe luchten, sigarettenrook, aftershavenluchten en zeepvluchten (als het trappenhuis wordt schoongemaakt) vanuit het gemeenschappelijke trappenhuis. Huurder zou graag mechanische ventilatie in de voorgevel van het trappenhuis aangebracht zien worden. Rapporteur acht het mogelijk dat er een onderdruk situatie in de woning ontstaat zodat er lucht via het naadje onder de deur de woning wordt ingezogen. Huurder verklaarde dat het daklicht in de winter gesloten wordt omdat de buurman het anders te koud heeft.

b. Door verhuurder opgegeven gebreken en/of tekortkomingen.

Geen.

c. opmerkingen en overige bevindingen

Huurder heeft tijdens het onderzoek gewezen op het in een eerder behandelde procedure onderhoudsgebrek t.w. : gebreken aan het kozijn in de gang naar het terras waardoor inwatering. Rapporteur heeft geconstateerd dat de reparatieplek aan de linker bovenkant van het kozijn enigszins gescheurd is. Op het kozijn zijn in zeer lichte mate leksporen aanwezig.



III KWALITEIT EN REDELIJKE HUURPRIJS VAN DE WOONRUIMTE

Het op blad 1 genoemde puntenaantal is vastgesteld overeenkomstig bijlage I onder A van het BHW voor zelfstandige woonruimten. Op de onderstaande onderdelen van dit woningwaarderingstelsel nog een korte toelichting:

Geen

Bijlage(n): woningwaardering

Datum onderzoek : 08-07-2009

Ingesteld door :

Gesproken met : Huurder

**ERNSTIGE GEBREKEN EN TEKORTKOMINGEN
CATEGORIE C (uitgebreide lijst)**

INHOUDSOPGAVE uitgebreide lijst Categorie C

- | | |
|---|---|
| A. Binnendeuren/kozijnen | A. BINNENDEUREN/KOZIJNEN |
| B. Binnenmuren/binnenwanden | B. BINNENMUREN/BINNENWANDEN |
| C. Brievenbussen | C. BRIEVENBUSSEN |
| D. Buitenkozijnen/ramen/deuren (van hout) | D. BUITENKOZIJNEN/RAMEN/DEUREN (VAN HOUT) |
| E. Buitenkozijnen/ramen/deuren (van metaal/kunststof) | E. BUITENKOZIJNEN/RAMEN/DEUREN (VAN METAAL/KUNSTSTOF) |
| F. Buitendeuren (in pandige woningtoegangsdeuren) | F. BUITENDEUREN (IN PANDIGE WONINGTOEGANGSDEUREN) |
| G. Buitenmuren | G. BUITENMUREN |
| H. Vloeren | H. VLOEREN |
| I. Schuren en bergingen | I. SCHUREN EN BERGINGEN |
| J. Erfafscheiding | J. ERFAFSCHEIDING |
| K. Hemelwaterafvoer | K. HEMLWATERAFVOER |
| L. Plafonds | L. PLAFONDS |
| M. Riolering | M. RIOLERING |
| N. Sanitaire installaties | N. SANITAIRE INSTALLATIES |
| a. Keukenaanrecht | a. KEUKENAAANRECHT |
| b. Douche-, bad-, wasruimte | b. DOUCHE-, BAD-, WASRUIMTE |
| c. Wastafels / fonteintjes | c. WASTAFELS / FONTEINTJES |
| d. Toilet | d. TOILET |
| O. Schilderwerk (buiten) | O. SCHILDERWERK (BUITEN) |
| P. Schoorstenen/ventilatiekanalen | P. SCHOORSTENEN/VENTILATIEKANALEN |
| Q. Technische installaties | Q. TECHNISCHE INSTALLATIES |
| a. C.V.-installatie | a. C.V.-INSTALLATIE |
| b. Elektrische installatie | b. ELEKTRISCHE INSTALLATIE |
| c. Gasinstallatie | c. GASINSTALLATIE |
| d. Warmwaterinstallatie | d. WARMWATERINSTALLATIE |
| R. Trappen | R. TRAPPEN |
| a. binnen | a. BINNEN |
| b. buiten | b. BUITEN |
| S. Tuinen/toegangspaden | S. TUINEN/TOEGANGSPADEN |
| T. Veranda/balkon/galerij | T. VERANDA/BALKON/GALERIJ |

deur of het raam is verloren gegaan door houtrot.	
D3. Het hang- en sluitwerk van de deuren of ramen is losgekomen als gevolg van houtrot.	
D4. Het hang- en sluitwerk functioneert niet meer door een technisch gebrek.	Bijvoorbeeld gebroken scharnieren.
D5. Het kozijn/de deur/het raam is zodanig sche- luw of klemt dat op een enkele plaats de aanslagnaad van de deur of het raam niet met tochtwerende voorzieningen is af te sluiten.	Deze situatie is door de huurder niet meer met een- voudige tochtwerende middelen op te lossen. In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de bedoelde naad 8 mm of meer bedraagt.
D6. Het kozijn/de deur/het raam schrankt zo- danig dat de sluitnaad van de deur of het raam op een enkele plaats zodanig groot is dat deze met eenvoudige voorzieningen niet meer is af te dichten.	In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de sluitnaad 10 mm of meer be- draagt.
D7. De deur of het raam klemt zo ernstig dat het niet meer door middel van het aanwezige sluitwerk gesloten kan worden.	
D8. Het kozijn/de deur/het raam is zodanig door houtrot aangetast dat er hemelwater naar binnen kan dringen.	Op grond van het BB2003 wordt waterdichtheid vereist van uitwendige scheidingsconstructies.
D9. Van een schuifraam ontbreken de wissellat- ten, de belegstukken, de raamgewichten en/of zijn de katrollen defect.	Ook het gedeeltelijk ontbreken van wissellatten en be- legstukken wordt hieronder begrepen indien dit ontbre- ken onvoldoende wind- en waterdichtheid tot gevolg heeft.
D10. De deur of het raam kan niet meer worden geopend waardoor in het vertrek geen venti- latie meer mogelijk is.	Bijvoorbeeld als gevolg van een technisch gebrek of vanwege door de verhuurder vastgeschilderde ramen of deuren.
D11. Er is onvoldoende aansluiting tussen het buitenkozijn of de buitenpui en de gevel waarin deze zich bevindt waardoor er een open verbinding aanwezig is met de buiten- lucht of de spouw.	De opening/naad tussen gevelkozijn c.q. gevelpui en de aangrenzende gevel dient zodanig groot te zijn dat deze door de huurder niet meer met eenvoudige middelen is af te dichten. In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de opening/naad 8 mm of meer groot is.
D12. De doorvalbeveiliging in het gevelkozijn ont- breekt of is onvoldoende.	Indien de hoogte vanaf de vloer tot de onderkant van de opening in het gevelkozijn (veelal een beweegbaar raam) minder dan 60 centimeter bedraagt, dient uit het