

Deskundigenonderzoek



Oosthaven 33 te Rotterdam

Oprachtgever

Advocaten B.V.
Oosthaven 33
1234 XX Amsterdam
020 – 123 55 41

Keuringsinstantie
Adres

Het Inspectiehuis B.V.
Oosthaven 33
2801 PD Gouda
0182-521229
www.hetinspectiehuis.nl
info@hetinspectiehuis.nl

Telefoon
Internet
E-mail (algemeen)



ALGEMENE GEGEVENS

Onze referentie : ing. S.J.A. Nomen
Ons dossiernummer : 201702271EXPSN
Partij I : Voorbeeld
Dhr. D. Alfons
Partij II : Wederpartij
Expertiseadres : Oosthaven 33 te Rotterdam
Opdracht : Onderzoek naar de staat van het complex
Datum van opname : 27 februari 2017

BTW : Voor partij I fiscaal niet verrekenbaar
DOEL VAN HET RAPPORT : Het onderzoeken naar de bouwkundige staat van het complex
BRON : Informatie door partij I
Visuele waarneming
BIJLAGE(N) : Bijlage 1 Fotoreportage

OBJECTGEGEVENS

OBJECT : Horeca pand
BOUWJAAR : Omstreeks 1977
BOUWAARD : Bakstenen buitenmuren en houten gevelbekleding,
steenachtige binnenmuren, houten kozijnen, Betonnen
vloer, bitumineuze dakbedekking.
LOCATIE : Doorgaande straat in Zandvoort
EXPERTISEOBJECT : Gehele horeca gelegenheid.

INLEIDING

Het horecapand is in de afgelopen jaren verhuurd geweest aan de Partij 2. Partij 2 heeft het pand onderverhuurd aan een onderhuurder. Onderhuurder heeft de huur opgezegd bij partij 2 en heeft het pand leeg geruimd. Volgens zegge van partij 1 heeft de onderhuurder ruzie gehad met partij 2. De onderhuurder heeft vervolgens het hele pand gestript en niet conform contract terug geleverd. De huurder heeft vervolgens het contract beëindigd met partij 1 en het pand geheel leeg opgeleverd. Omtrent de staat van oplevering is een geschil ontstaan tussen partij 1 en partij 2.

EXPERTISE

Ten tijde van het onderzoek is door partij 1 de situatie toegelicht en aangegeven waar de lekkages geweest zijn.

CONSTATERINGEN/SCHOUWING OP LOCATIE

- 01 De voorgevel ziet er relatief netjes en onderhouden uit. Het houtwerk is voorzien van een zwarte verflaag. (foto's 1 t/m 4)
- 02 Het pand het helemaal leeg opgeleverd. (foto 5)
- 03 Aan de achterzijde is een extra uitbouw aan het pand gemaakt. (foto's 6 en 7)
- 04 De pui van de achtergevel is niet waterdicht afgewerkt. Er loopt op verschillende plaatsen water langs. (foto's 8 t/m 10)
- 05 De nieuwe pui en het dak van de aanbouw is niet geïsoleerd en aan de binnenzijde afgewerkt. (foto's 11 en 12)
- 06 Het interieur van het pand is geheel verwijderd. (foto's 13 en 14)
- 07 Er is geen verwarmingsunit in het pand aanwezig. De voorbereidingen hangen er wel maar zijn niet afgedopt/afgesloten. Ook zijn de gasleidingen niet goed afgedopt. (foto's 15 t/m 17)
- 08 Op enkele plaatsen zijn de elektrische installaties niet deugdelijke gemonteerd. Wandcontactdozen zitten los en losse bedrading is niet goed in een mantelbuis aangebracht. (foto's 18 t/m 22)
- 09 De dakbedekking van de aanbouw is niet goed en deugdelijk gemonteerd. De aansluitingen van de dakbedekking is dicht gekit op een houten constructie. (foto 23)
- 10 Er is geen dekvloer of afwerkvloer in het pand aanwezig. (foto's 24 en 25)
- 11 De leidingen in de kelder hangen los aan het plafon (foto 26)
- 12 De wanden zijn niet gestukt en niet afgewerkt. (foto's 27 t/m 29)

CONSTATERINGEN UIT HET DOSSIER

Onderstaande passages uit het huurcontract zijn relevant voor het onderzoek:

'In artikel 1.5 van de huurovereenkomst is bepaald: " *het gehuurde wordt aanvaard in de staat zoals die op 1 april 2005 door beide partijen is vastgesteld - in zeer goede staat van onderhoud - en zal door de huurder bij het einde van de huurovereenkomst in deze staat worden opgeleverd*".

In artikel 5 van de huurovereenkomst is - voor zover van belang - het volgende bepaald: " *de huurder zal het gehuurde van de nodige stoffering en meubilering (doen) voorzien en houden tot aan het einde van de huur*".

Partijen hebben op 23 mei 2005 in afwijking van de huurovereenkomst nadere afspraken gemaakt voor het geval de onderhuurder de huurovereenkomst zou beëindigen. Die afspraken zijn vastgelegd in een allonge en luiden als volgt: "*dat de huurder het recht heeft om de huurovereenkomst eenzijdig te beëindigen met een opzegtermijn van drie maanden. Van deze mogelijkheid kan slechts gebruik worden gemaakt in het geval de door de huurder gecontracteerde onderhuurder het gehuurde heeft verlaten, het niet meer in gebruik zal nemen en de (onder) huurovereenkomst met de huurder heeft beëindigd.*" En: "*dat de huurder het gehuurde bij het invoeren van dit recht leeg, vrij van huur en vrij van rechten van derden e.d. aan de verhuurder zal opleveren.*'

INRICHTING VAN HET ONDERZOEK

Het uitgangspunt van de inspectie is het vaststellen of de oplevering van het pand van huurder naar partij 1 voldoet aan de gesloten huurovereenkomst.

ANNALYSE

Tijdens de inspectie zijn er verschillende zaken waargenomen aan het pand. Om te beginnen is het onderhoud aan de voorgevel/pui relatief netjes geweest. In de luifel van de voorgevel heeft een gat gezeten dat netjes is hersteld.

Aan de achterzijde van het pand is een aanbouw geplaatst. Wat betreft de aanbouw, kan worden gesteld dat het dak en de gevels niet goed en deugdelijk zijn uitgevoerd en dat deze niet voldoen aan het bouwbesluit. In het bouwbesluit staat aangegeven dat een gevel en/of dak dient te voldoen aan minimale voorwaarden omtrent isolatie. De eisen zijn dusdanig dat er in de constructie een bepaalde aanwezigheid van isolatie aanwezig dient te zijn. Tijdens de opname blijkt dat de gevels en het dak van de aanbouw helemaal niet geïsoleerd zijn uitgevoerd. Omdat er in de constructies helemaal geen isolatie is aangebracht en deze volgens het bouwbesluit wel aanwezig dient te zijn kan worden gesteld dat de constructies niet voldoen aan het bouwbesluit. Daarbij komt ook nog eens de afwerking van de aanbouw bouwkundig niet goed is uitgevoerd. Qua afwerking en de detaillering van de constructie kan worden gesteld dat dit niet voldoet aan de eisen zoals gesteld mag worden aan goed en deugdelijk werk. De dakaansluitingen zijn niet goed of helemaal niet waterdicht afgewerkt. Zo zijn er op verschillende plaatsen aan het dak de opstanden van de dakbedekking gekit aan het opgaande werk zonder een goede waterkering hier overheen te laten vallen. Bij de aansluitingen van de gevel met de vloeren en andere wanden zijn deze ook niet goed afgewerkt. Tijdens de inspectie was het regenachtig weer waarbij bleek dat er water tussen de aansluitingen van de gevel naar binnen kwam. In de aanbouw lagen er langs de gevel enkele plasjes water.

Tijdens de opname blijkt dat het hele pand van binnen leeg is. Het interieur van het pand is in het geheel verwijderd. De wanden zijn gestript en de afwerkvloer/dekvloer is in het geheel verwijderd tot op de constructieve vloeren. In de aanbouw zijn er ook andere wanden niet afgewerkt en zelfs helemaal kaal tot op de onderliggende constructie. De enige afwerkingen die nog aanwezig zijn is de afwerking in de kelder, toiletruimtes en de keuken. Alle andere afwerkingen zijn verwijderd. In de horecaruimte van de begane grond zijn er tegen de constructieve wanden gipsplaten gemonteerd die verder niet gestuct/afgewerkt zijn.

Wat betreft de installaties, kan worden gesteld dat er een hoop voorbereidingen in het pand aanwezig zijn, maar dat er ook veel verschillende zaken niet goed aangelegd zijn. Om te beginnen met de verwarmingsinstallatie. In de keuken is de voorbereiding aanwezig voor de cv ketel. Er is echter geen verwarmingsinstallatie aanwezig. De aansluitingen van de gasleiding en de cv leidingen zijn niet afgedopt. Dit kan zeker bij het gas voor een gevaarlijke situatie zorgen. Ook in de keuken komt er bij de gasaansluiting voor een kooktoestel een losse niet afgedopte gasleiding uit. Dit zijn gevaarlijke situaties. Daarbij komt dat het gebruikelijk is dat er in een pand een verwarming aanwezig is. Qua elektra zijn er verschillende aansluitingen aanwezig die relatief netjes zijn afgewerkt. Echter in de aanbouw hangt de elektrische installatie los en niet strak, ook zijn er losse bedradingen zichtbaar en hangen ook wandcontactdozen los. Op basis van de waarnemingen is vast te stellen dat de installaties in het pand nog niet geschikt zijn voor gebruik en dat er nog op verschillende plaatsen herstel uitgevoerd moet worden.

CONCLUSIE

Wanneer wordt gekeken naar de bovenstaande analyse, kan worden gesteld dat de oplevering van het pand niet voldoet aan de eerder genoemde passages uit het huurcontract. In de passages staat aangegeven dat het gehuurde "*in zeer goede staat van onderhoud*" zal worden opgeleverd bij beëindiging van de huurovereenkomst. Zoals te lezen is verkeerd het pand niet in een zeer goede staat van onderhoud. Zeker niet bij de aanbouw. De aanbouw vertoont verschillende gebreken en voldoet niet aan het bouwbesluit. Daarnaast zijn er in het pand ook verschillende gebreken zichtbaar en zaken omtrent de installaties wat aangeeft dat het pand niet in een zeer goede staat van onderhoud verkeerd. Ook staat er in artikel 5 van de huurovereenkomst "*de huurder zal het gehuurde van de nodige stoffering en meubilering (doen) voorzien en houden tot aan het einde van de huur*" aangeven. Gezien de staat van het pand kan worden gesteld dat de nodige stoffering en meubilering in het pand niet behouden is. De aanbouw is tot op de constructie volledig gestript zonder plafond beplatingen en wandbekledingen. Daarnaast is ook de gehele vloer in het pand verwijderd.

Auteur:

Gouda, 6 maart 2017



ing. S.J.A. Nomen
Het Inspectiehuis BV

Bijlage 1: Fotoreportage

(bijgevoegde foto's zijn onlosmakelijk verbonden met deze rapportage)



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

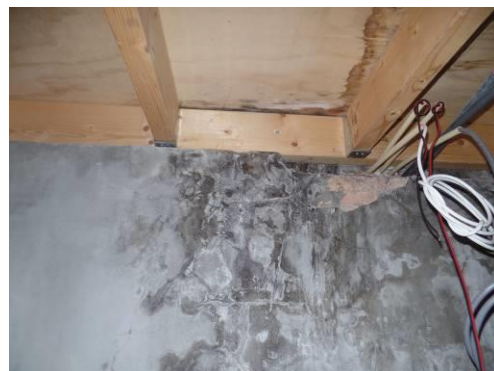


Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28

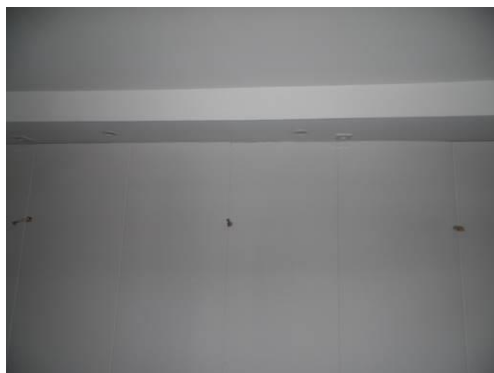


Foto 29