

**Aan**

Dhr. P. de Laat en mevr. S. van Irsel  
Grotelseheide 13  
5761 PX Bakel  
pdelaat@gmail.com

Bakel, 26-02-2025

**Betreft: verborgen gebreken in de woning aan Esp 3, Bakel.**

Geachte heer/mevrouw,

Op 12-07-2024 kocht ik uw woning aan Esp 3 te Bakel. De eigendomsoverdracht van de woning heeft plaatsgevonden op 01-10-2024.

Op 15-11-2024 (na d.d. brieven zoals bijgevoegd de bevestiging van diverse partijen) ontdekte ik de volgende gebreken:

- Illegale plaatsing leemhaard, deze is niet vergund en ook niet goedgekeurd door de monumentencommissie;
- Lekkage van het dak in het stalgedeelte;
- Houtworm, na inspectie door Rido Ongediertebestrijding blijkt er nog altijd actieve houtworm te zijn;

Deze gebreken waren al aanwezig tijdens de verkoop van de woning. Dat blijkt uit dat de haard al aanwezig was, door jullie geplaatst en jullie hebben aangegeven dat deze bedoeld was als hoofdverwarming van het pand.

De houtworm is geconstateerd, nadat de ruimte leeg was na jullie vertrek en we een inspectie van de dakconstructie hebben laten uitvoeren. Hierop is Rido Ongediertebestrijding ingeschakeld en zij hebben zowel oude als nieuwe worm aantasting geconstateerd. .

De lekkage in het dak is geconstateerd na de vele regenval. We hebben geconstateerd dat het muurdeel tussen de stalraam en de toegangsdeur van het stalgedeelte steeds heel erg nat is.

U wist of moest ook van deze gebreken weten, omdat alle veranderingen aan en in de woning ten alle tijden getoetst moeten worden bij de monumentencommissie. De leemhaard is niet aangevraagd, toen wij dit in ons verbouwplan hebben ingetekend en voor toetsing aan de commissie hebben voorgelegd, bleek dit ook niet mogelijk te zijn. De brief van de monumentencommissie is als bijlage bijgevoegd.

U heeft volgens vragenlijst B de houtworm in 2024 bestrijd, na inspectie van Rido Ongediertebestrijding blijkt er nog altijd actieve houtworm aanwezig te zijn. De constatering en offerte van Rido Ongediertebestrijding is bijgevoegd.