BOUWKUNDIG KEURINGSRAPPORT INCL. NHG

Voorbeeldlaan 1

1234 AB Voorbeeldplaats

VOORBEELDRAPPORT · GEGEVENS GEANONIMISEERD



VOORBEELD

OPDRACHTGEVER **Voorbeeld opdrachtgever**	INSPECTIEDATUM **05-11-2026**
OBJECT **Voorbeeldlaan 1, 1234 AB Voorbeeldplaats**	RAPPORTDATUM **05-11-2026**
INSPECTEUR **Leon van de Weijer**	RAPPORTTYPE **Bouwkundig keuringsrapport incl. NHG**

Uitgangspunt: Professionele uitwerking van de bouwkundige inspectie conform NTA 8060, inclusief fotobijlagen, hersteladvies, kostenraming en NHG-bijlage.

1. Managementsamenvatting / klantbesluit

KERNBESLUIT

De vrijstaande villa uit 1977 verkeert bouwkundig in een goede staat. Draagconstructie, gevels, daken voor zover zichtbaar, kelder, natte ruimten, keuken en installaties geven geen aanleiding tot zorg; de kelder was droog. Het aandachtspunt is het buitenschilderwerk: de houten overstekken, boeidelen, windveren en gootbetimmeringen hebben licht achterstallig onderhoud met plaatselijk houtrot, en de houten gevelbekleding en kozijnen zijn op termijn aan een schilderbeurt toe. Verder sluit het dakraam van de badkamer op de 2e verdieping niet goed en ontbreekt op die verdieping een rookmelder. Direct noodzakelijk: € 12.950; op termijn: € 15.250; NHG-relevant: € 12.950, alle bedragen incl. btw. Advies: laat het buitenschilderwerk in één keer met één steiger uitvoeren en laat dan ook de dakbedekking van de vijf dakkapellen controleren, gezien de oude vochtplekken op de overloop. Laat de hybride warmtepomp, cv-ketel, zonneboiler en gashaard jaarlijks onderhouden en vraag de onderhoudshistorie en installatiegegevens op bij de verkoper.

ALGEMENE BOUWKUNDIGE STAAT

Goed

Goed onderhouden villa; aandacht voor het houten buitenschilderwerk.

DIRECT NOODZAKELIJK

€ 12.950

incl. btw · herstel op korte termijn

OP TERMIJN

€ 15.250

incl. btw · onderhoud binnen termijn

NHG-RELEVANT

€ 12.950

incl. btw · totaal woning NHG-bijlage

NADER ONDERZOEK / NADER TE BEPALEN

Dakbedekking dakkapellen (controle bij schilderwerk); keuring zonnestroominstallatie en thuisbatterij indien gewenst. Bedragen nader te bepalen.

CONCLUSIE VOOR KOPER EN FINANCIER

Geen bouwkundige belemmering voor aankoop of financiering. Reken direct op € 12.950 voor buitenschilderwerk met houtrotherstel, dakraam en rookmelder, en binnen twee tot drie jaar op € 15.250 voor gevelbekleding en kozijnen.

VOORBEELDRAPPORT

Topbevindingen

Nr.	Bouwdeel	Urgentie	Kosten	NHG	Korte conclusie
71	Overstekken, boeidelen, windveren	Direct	€ 12.500	B.2.2	Licht achterstallig onderhoud met houtrot; schilderen met vervangend systeem.
73	Houten gevelbekleding	Termijn	€ 11.000	B.2.2	Verweerde verflaag; schilderen binnen twee tot drie jaar.
70	Houten kozijnen en deuren	Termijn	€ 4.250	B.2.2	Normaal schilderonderhoud; combineren met de gevel.
4	Dakraam badkamer 2e verdieping	Direct	€ 375	A.3	Sluit niet goed; afstellen en bediening herstellen.
19	Rookmelder 2e verdieping	Direct	€ 75	A.4	Ontbreekt; wettelijk verplicht (Bbl art. 3.117).

VOORBEELDRAPPORT

2. Kostenraming en NHG-samenvatting

Kostenpositie	Bedrag incl. btw	Toelichting
Direct noodzakelijk herstel	€ 12.950	Buitenschilderwerk overstekken en boeidelen met houtrotherstel (€ 12.500), dakraam badkamer (€ 375) en rookmelder 2e verdieping (€ 75).
Herstel op termijn	€ 15.250	Schilderen houten gevelbekleding (€ 11.000) en houten kozijnen en deuren (€ 4.250), binnen twee tot drie jaar.
Verbetering / verduurzaming	€ 300	Rookmelders op alle bouwlagen draadloos koppelen, met melder in de technische ruimte (€ 250); CO-melder bij de gashaard (€ 50).
Nader te bepalen	Nader te bepalen	Controle dakbedekking vijf dakkapellen; keuring zonnestroominstallatie en thuisbatterij indien gewenst.
NHG-relevant	€ 12.950	Direct noodzakelijk herstel. Kosten op termijn horen in de onderhoudsbegroting.

Kostenuitgangspunt
Bedragen zijn marktconforme ramingen incl. btw op basis van de visuele opname, prijspeil november 2026, regio Haaglanden. Voor schilderwerk aan woningen ouder dan twee jaar geldt het verlaagde btw-tarief van 9 procent op arbeid. Hoeveelheden van het buitenschilderwerk zijn geschat en niet ingemeten. Verborgen gevolgschade en specialistisch onderzoek zijn uitgesloten, tenzij uitdrukkelijk benoemd. De bedragen zijn geen aannemersbegroting; vraag voor uitvoering offertes aan.

NHG-kern

NHG-onderdeel	Invulveld
Administratieve gegevens	Zie 7.1: aanvrager voorbeeld opdrachtgever; vrijstaande woning, bouwjaar 1977; keuring 05-11-2026.
Verzamelstaat	Direct € 12.950; op termijn € 15.250; totaal € 28.200; nader te bepalen: dakbedekking dakkapellen.
Programma van Eisen en Aanbevelingen	A.3 (dakraam), A.4 (rookmelder, Bbl art. 3.117) en B.2.2 (buitenschilderwerk). Zie 7.3 t/m 7.6.
Conclusie NHG	Geen bouwkundige belemmering. Direct noodzakelijk herstel € 12.950 incl. btw.

VOORBEELDRAPPORT

3. Bevindingenregister

Compact overzicht van alle bevindingen. Iedere regel verwijst naar de detailbevinding met toelichting, hersteladvies, kostenpositie, NHG-relevantie en foto.

Nr.	Bouwdeel	Locatie	Conditie	Urgentie	Kosten	NHG-code	Foto
1	Dakbeschot	2e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
2	Dakspanten	2e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
3	Schoorsteen	2e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
4	Dakramen	2e verdieping	3 Redelijk	Direct	€ 375	A.3	Ja
5	Afwerking dak	2e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
6	Deuren binnen	2e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
7	Kozijnen buiten	2e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
8	Hang- en sluitwerk	2e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
9	Beglazing	2e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
10	Schilderwerk	2e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
11	Wanden buiten	2e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
12	Wanden binnen	2e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
13	Vochtmeting	2e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Nee
14	Badkamer	2e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
15	Vloeren	2e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Nee
16	Trap	2e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
17	Ventilatie	2e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Nee
18	Riolering	2e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Nee
19	Rookmelder	2e verdieping	4 Matig	Direct	€ 75	A.4	Nee
20	Dakbeschot	1e verdieping	9 Niet te inspecteren	Geen	–	n.v.t.	Nee
21	Dakspanten	1e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Nee
22	Dakramen	1e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
23	Deuren binnen	1e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
24	Kozijnen buiten	1e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
25	Kozijnen buiten	1e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
26	Kozijnen buiten	1e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
27	Hang- en sluitwerk	1e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja

VOORBEELDRAPPORT

Nr.	Bouwdeel	Locatie	Conditie	Urgentie	Kosten	NHG-code	Foto
28	Beglazing	1e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
29	Schilderwerk	1e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
30	Plafonds	1e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
31	Wanden buiten	1e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
32	Wanden binnen	1e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
33	Vochtplekken	1e verdieping	3 Redelijk	Nader	Nader	n.v.t.	Ja
34	Vochtmeting	1e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Nee
35	Badkamer	1e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
36	Badkamer	1e verdieping	3 Redelijk	Geen	–	n.v.t.	Ja
37	Vloeren	1e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Nee
38	Trap	1e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
39	Ventilatie	1e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Nee
40	Riolering	1e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Nee
41	Rookmelder	1e verdieping	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
42	Deuren binnen	Begane grond	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
43	Kozijnen buiten	Begane grond	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
44	Kozijnen buiten	Begane grond	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
45	Hang- en sluitwerk	Begane grond	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
46	Beglazing	Begane grond	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
47	Schilderwerk	Begane grond	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
48	Plafonds	Begane grond	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
49	Wanden buiten	Begane grond	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
50	Wanden binnen	Begane grond	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
51	Vochtmeting	Begane grond	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Nee
52	Toilet	Begane grond	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
53	Keuken	Begane grond	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
54	Vloeren	Begane grond	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
55	Afwerking vloer	Begane grond	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
56	Trap	Begane grond	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja

VOORBEELDRAPPORT

Nr.	Bouwdeel	Locatie	Conditie	Urgentie	Kosten	NHG-code	Foto
57	Ventilatie	Begane grond	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Nee
58	Riolering	Begane grond	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Nee
59	Rookmelder	Begane grond	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
60	Kelder	Kelder	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
61	Garage	Kelder	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
62	Toilet	Kelder	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
63	Schoorstenen	Buitenzijde	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
64	Doorvoeren dak	Buitenzijde	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
65	Dakpannen	Buitenzijde	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
66	Dakkapellen	Buitenzijde	2 Goed	Nader	Nader	A.3	Ja
67	Zink balkon	Buitenzijde	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
68	Goten en afvoeren	Buitenzijde	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Nee
69	Boeidelen en goot	Buitenzijde	3 Redelijk	Zie 71	Zie 71	B.2.2	Ja
70	Schilderwerk kozijnen	Buitenzijde	3 Redelijk	Termijn	€ 4.250	B.2.2	Nee
71	Schilderwerk overstekken	Buitenzijde	3 Redelijk	Direct	€ 12.500	B.2.2	Nee
72	Houtwerk balkon	Buitenzijde	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
73	Bekleding gevel	Buitenzijde	3 Redelijk	Termijn	€ 11.000	B.2.2	Ja
74	Metselwerk gevel	Buitenzijde	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
75	Pleisterwerk gevel	Buitenzijde	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
76	Balkon en hekwerk	Buitenzijde	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
77	Bestrating en inrit	Buitenzijde	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
78	Fundering	Buitenzijde	2 Goed	Geen	–	A.0	Nee
79	Bedrading	Meterkast	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
80	Schakelaars	Woning	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
81	Groepenkast	Meterkast	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
82	Aarding	Meterkast	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Nee
83	Warmtepomp	Tuin en kelder	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
84	Cv-ketel	Kelder	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
85	Zonneboiler	Kelder en dak	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
86	Radiatoren	Woning	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
87	Convectorput	Begane grond	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
88	Watermeter en leiding	Meterkast	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja
89	Gashaard	Begane grond	2 Goed	Verbetering	€ 50 (verb.)	n.v.t.	Ja
90	Zonnepanelen en omvormer	Dak en kelder	9 Niet te inspecteren	Nader	Nader	n.v.t.	Ja
91	Gasmeter en leidingen	Meterkast	2 Goed	Geen	–	n.v.t.	Ja

VOORBEELDRAPPORT

4. Reikwijdte, uitgangspunten en beperkingen

De bouwkundige keuring is uitgevoerd op 5 november 2026 om 12.30 uur, in aanwezigheid van de koper en de verkopend makelaar, bij zeer lichte bewolking, 9 °C en een relatieve luchtvochtigheid van 76 procent. Het object is een vrijstaande woning uit 1977 met een gebruiksoppervlakte van circa 550 m² en een inhoud van circa 1.200 m³ (BAG: woonfunctie, verblijfsobject in gebruik), met kelder en inpandige garage, begane grond, 1e en 2e verdieping. Volgens de opnamegegevens heeft de woning energielabel A. De inspectie is visueel en niet-destructief en beperkt tot wat zichtbaar, bereikbaar en veilig inspecteerbaar was. Er zijn geen onderdelen geopend of verwijderd; gemeten is alleen steekproefsgewijs met een oppervlaktevochtmeter en een tester voor de randaarde. Installaties zijn visueel beoordeeld en niet getoetst aan NEN-normen. Er is geen asbestonderzoek gedaan; asbestverdacht materiaal is niet waargenomen. Bij bestaande bouw geldt het Bbl-niveau voor bestaande bouw; nieuwbouweisen worden alleen als advies genoemd. Wat niet zichtbaar of bereikbaar was, is als beperking vermeld en niet als goed beoordeeld. Het rapport is een momentopname en geen garantie tegen verborgen gebreken.

Onderdeel	Beperking	Risico	Advies
Kruipruimte	Niet te controleren; de woning heeft een kelder	Laag; kelder droog	Geen
Fundering	Visueel boven maaiveld en vanuit de kelder	Laag; geen zettingsschade gezien	Funderingsonderzoek alleen bij wens om zekerheid
Dakdelen	Pannen en goten vanaf maaiveld; dakbedekking dakkapellen niet bereikbaar	Lekkage dakkapel (oude vochtplekken overloop)	Controle dakkapellen bij het schilderwerk
Installaties	Visueel; radiatoren op werking getest, overige niet	Storingen of lager rendement zonder onderhoud	Jaarlijks onderhoud; onderhoudshistorie opvragen
Leidingen achter aftimmering	Niet zichtbaar	Verborgen lekkage niet uit te sluiten	Geen
Riolering	Doorgespoeld; geen camera-inspectie	Gebreken buiten de woning niet uit te sluiten	Camera-inspectie bij twijfel
Zonnepanelen en batterij	Niet geïnspecteerd; alleen vanaf maaiveld en visueel	Fouten in bekabeling of aarding	Installatiegegevens opvragen; SCIOS Scope 12 indien gewenst

Conditiescore

Score	Benaming	Betekenis
1	Uitstekend	Geen of zeer beperkte veroudering.
2	Goed	Beginnende of beperkte veroudering; functie gewaarborgd.
3	Redelijk	Plaatselijke gebreken of zichtbaar verouderingsproces.
4	Matig	Herstel/onderhoud noodzakelijk om risico's te beperken.
5	Slecht	Vergevorderde aantasting of einde levensduur onderdelen.
8	Nader onderzoek	Conditie niet betrouwbaar vast te stellen binnen visuele inspectie.
9	Niet te inspecteren	Onderdeel niet bereikbaar, zichtbaar of functioneel beoordeeld.

VOORBEELDRAPPORT

5. Detailbevindingen per bouwdeel

1. Dakbeschot, 2e verdieping

Conditie	2 Goed
Bevinding	Het dakbeschot bestaat uit spaanplaat en is aan de binnenzijde zichtbaar in de bergruimten onder de kap. Er is geen lekkage aangetroffen.
Technische toelichting	De plaatnaden, bevestiging en het oppervlak van het zichtbare beschot vertonen geen vochtkringen, vervorming of zwelling. In de afgewerkte slaapkamer is het beschot achter de plafondafwerking niet zichtbaar. Het dakbeschot is daardoor slechts deels en plaatselijk beoordeeld; na verwijderen van afwerking, betimmering of opslag kunnen alsnog gebreken zichtbaar worden.
Risico/gevolg	Bij een goede dakbedekking is het risico laag. Spaanplaat is gevoelig voor langdurig vocht: bij een lekkage zwelt het plaatmateriaal en verliest het sterkte.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Advies: controleer na een zware storm of lange regenperiode de zichtbare delen van het beschot op vochtplekken.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant; geen gebrek vastgesteld.
Foto	 *Foto: Dakbeschot van spaanplaat onder de kap en afgewerkte slaapkamer, 2e verdieping.*

VOORBEELDRAPPORT

2. Dakspanten, 2e verdieping

Conditie	2 Goed
Bevinding	De houten dakspanten met de koppelbalken en de gemetselde topgevel zijn in de bergruimten zichtbaar. Er zijn geen constructieve problemen waargenomen.
Technische toelichting	De spanten staan recht, de verbindingen met stalen hoekverbinders zijn intact en er is geen doorbuiging, scheurvorming of aantasting door vocht of insecten zichtbaar. Het metselwerk van de topgevel en het schoorsteenkanaal staat haaks en is zonder scheuren. De dakconstructie is alleen gedeeltelijk en visueel beoordeeld; er is geen destructief onderzoek gedaan en de delen achter afwerkingen zijn niet gezien.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico op basis van wat zichtbaar was.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Houd de bergruimten droog en geventileerd en wijzig de spanten of koppelbalken niet zonder advies van een constructeur.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant; geen gebrek vastgesteld.
Foto	 *Foto: Houten dakspanten, koppelbalken en gemetselde topgevel, 2e verdieping.*

VOORBEELDRAPPORT

3. Schoorsteenkanaal en doorvoeringen, 2e verdieping

Conditie	2 Goed
Bevinding	De gemetselde schoorsteenschacht loopt door de bergruimte onder de kap en wordt boven afgedekt met een betonnen plaat. Er is geen vocht aangetroffen.
Technische toelichting	Het metselwerk van de schacht is droog, zonder roetsporen, zoutuitbloei of scheuren. De aansluiting op de spanten is in orde. De doorvoeringen zijn alleen van buitenaf beoordeeld; over het inwendige van het rook- en ventilatiekanaal kan geen uitspraak worden gedaan.
Risico/gevolg	Bij gebruik van de schoorsteen voor de gashaard is de staat van het inwendige kanaal van belang voor een veilige rookgasafvoer.
Hersteladvies	Geen bouwkundig herstel nodig. Advies: laat het kanaal dat bij de gashaard hoort samen met het onderhoud van de haard controleren door een CO-gecertificeerd bedrijf (zie bevinding 89).
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant; geen gebrek vastgesteld.
Foto	 *Foto: Gemetselde schoorsteenschacht met betonnen afdekplaat onder de kap.*

VOORBEELDRAPPORT

4. Dakramen, 2e verdieping

Conditie	**3 Redelijk**
Bevinding	Op de 2e verdieping zijn twee dakramen aanwezig. Het dakraam in de badkamer sluit niet goed. Het andere dakraam functioneert normaal.
Technische toelichting	Bij het dakraam in de badkamer sluit het draaiende deel niet volledig in de aanslag; de bovenregel met de bediening en het ventilatieklepje hangt zichtbaar uit positie. Het tweede dakraam opent en sluit goed. Aan de binnenzijde zijn geen actieve lekkagesporen gezien. De aansluiting van beide dakramen op de dakpannen is van buitenaf alleen op afstand gezien.
Risico/gevolg	Een dakraam dat niet goed sluit, laat bij slagregen water en wind door en geeft warmteverlies. In een badkamer komt daar condens bij, met kans op schade aan de omkadering.
Hersteladvies	Laat het dakraam afstellen en de bediening, scharnieren en afdichtingen herstellen of vervangen door een dakraamspecialist. Advies: reinig daarna jaarlijks de goot en de randen rond beide dakramen.
Kostenpositie	Direct noodzakelijk: € 375 incl. btw (herstel en afstellen dakraam badkamer, inclusief voorrijden).
NHG-relevantie	NHG-relevant (A.3): het dakraam sluit niet waterdicht en herstel is direct nodig.
Foto	  *Foto: Dakraam badkamer dat niet goed sluit (links) en het tweede dakraam (rechts), 2e verdieping.*

VOORBEELDRAPPORT

5. Afwerking schuine dakvlakken, 2e verdieping

Conditie	2 Goed
Bevinding	De schuine dakvlakken in de verblijfsruimten zijn aan de binnenzijde afgewerkt en geschilderd. De afwerking is in goede staat.
Technische toelichting	Er zijn geen scheuren in de naden, geen vochtkringen en geen loszittende delen gezien. Door de afwerking is niet te controleren of achter de betimmering een dampremmende folie is aangebracht. Die folie moet voorkomen dat vochtige binnenlucht in de isolatie en tegen het koude dakbeschot condenseert.
Risico/gevolg	Ontbreekt de dampremmer, dan kan bij intensief gebruik en weinig ventilatie condensatie in de dakopbouw optreden. Dat is niet vastgesteld.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Advies: ventileer de slaapkamers op de 2e verdieping dagelijks, ook in de winter.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant; geen gebrek vastgesteld.
Foto	 *Foto: Afgewerkt schuin dakvlak met dakraam, 2e verdieping.*

VOORBEELDRAPPORT

6. Binnendeuren en binnenkozijnen, 2e verdieping

Conditie	2 Goed
Bevinding	De binnendeuren zijn houten deuren in houten kozijnen. Ze verkeren in goede staat.
Technische toelichting	De deuren zijn steekproefsgewijs geopend en gesloten. Ze sluiten zonder klemmen, de scharnieren zitten vast en de kozijnen zijn niet beschadigd. Het hang- en sluitwerk werkt.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Onderhoudsadvies: draai jaarlijks de schroeven van de scharnieren aan, tik de scharnierpennen aan en behandel bewegende delen met een kruipolie.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Houten binnendeur en kozijn, 2e verdieping.*

VOORBEELDRAPPO

7. Kozijnen buiten (hout), 2e verdieping

Conditie	2 Goed
Bevinding	De balkondeuren en ramen op de 2e verdieping zijn van hout. Het houtwerk verkeert in goede staat.
Technische toelichting	De kozijnen zijn steekproefsgewijs gecontroleerd op houtrot, met name op de onderdorpels, hoekverbindingen en de onderkant van de draaiende delen. Er is geen houtrot waargenomen. Houtrot is nooit in zijn volle omvang zichtbaar en kan bij schuren of het verwijderen van verflagen alsnog aan het licht komen. Van eerder herstel kan niet worden vastgesteld of het deugdelijk is uitgevoerd. De staat van het buitenschilderwerk is apart beoordeeld (bevinding 70).
Risico/gevolg	Bij uitblijvend schilderonderhoud dringt vocht in de verbindingen en ontstaat houtrot.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Houd de verflaag en het kitwerk rond het glas gesloten en neem de kozijnen mee in de schilderbeurt van bevinding 70.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen; schilderwerk zie bevinding 70.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Houten balkondeur, 2e verdieping.*

VOORBEELDRAP

8. Hang- en sluitwerk, 2e verdieping

Conditie	2 Goed
Bevinding	Het hang- en sluitwerk van de ramen en balkondeuren functioneert goed.
Technische toelichting	Het hang- en sluitwerk is steekproefsgewijs bediend. Er zijn geen gebreken opgemerkt. Het beslag is niet specifiek beoordeeld op inbraakwerendheid of het Politiekeurmerk Veilig Wonen.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Onderhoudsadvies: smeer jaarlijks scharnieren en sluitingen en tik de scharnierpennen aan.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Deurbeslag balkondeur, 2e verdieping.*

VOORBEELDRAPPO

9. Beglazing, 2e verdieping

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	De ramen zijn voorzien van dubbele beglazing. Er is geen breuk of lekke beglazing gezien.
Technische toelichting	De isolerende beglazing is visueel beoordeeld en op zichtbare breuk gecontroleerd. Krassen zijn niet specifiek beoordeeld. Lek isolatieglas is niet altijd direct te zien: condens tussen de ruiten ontstaat pas onder bepaalde omstandigheden. Bij het raam op de foto is de oude binnenafwerking van het kozijn wat versleten; dat is een schilderpunt.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico. Lekke ruiten isoleren slechter en beslaan van binnen.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Advies: let in het stookseizoen op condens tussen de ruiten; zie je die, laat de ruit dan door een glaszetter vervangen.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Dubbele beglazing in houten raam, 2e verdieping.*

VOORBEELDRAPPORT

10. Schilderwerk binnen, 2e verdieping

Conditie	2 Goed
Bevinding	Het binnenschilderwerk van deuren, kozijnen en plafonds verkeert in een normale staat van onderhoud.
Technische toelichting	Het schilderwerk sluit, er is geen afbladdering of vochtschade. Goed binnenschilderwerk beschermt het hout tegen vocht, slijtage en schimmel en draagt bij aan de levensduur van de houten buitenkozijnen. Kleur en smaak vallen buiten de beoordeling.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Normaal onderhoud volstaat.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Kamer met deuren en afgewerkte wanden, 2e verdieping.*

VOORBEELDRAPPORT

11. Gevelwanden binnenzijde, 2e verdieping

Conditie	2 Goed
Bevinding	De gevelwanden zijn aan de binnenzijde beoordeeld. In de verblijfsruimten zijn ze afgewerkt, deels met voorzetwanden; in de bergruimte is het metselwerk van de topgevel zichtbaar.
Technische toelichting	Er zijn geen scheuren, vochtplekken of zoutuitbloei gezien. Achter de voorzetwanden is het gevelmetselwerk niet zichtbaar. Voorzetwanden worden soms geplaatst om scheuren of vochtproblemen aan het zicht te onttrekken; daarvoor zijn hier geen aanwijzingen. De wanden zijn steekproefsgewijs gecontroleerd zonder destructief onderzoek.
Risico/gevolg	Laag risico op basis van wat zichtbaar was.
Hersteladvies	Geen herstel nodig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Afgewerkte gevelwand met balkondeuren en metselwerk topgevel, 2e verdieping.*

VOORBEELDRAPPORT

12. Binnenwanden, 2e verdieping

Conditie	2 Goed
Bevinding	De binnenwanden verkeren in goede staat.
Technische toelichting	Er zijn geen scheuren, beschadigingen of vochtplekken gezien. Op de overloop loopt opbouwleidingwerk van de elektra over het metselwerk; dat is netjes bevestigd. De wanden zijn steekproefsgewijs gecontroleerd; achter afwerkingen kunnen alsnog gebreken aanwezig zijn.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Binnenwanden en overloop, 2e verdieping.*

VOORBEELDRAPPORT

13. Vochtmeting, 2e verdieping

Conditie	2 Goed
Bevinding	Op wanden en plafonds van de 2e verdieping is steekproefsgewijs gemeten. Het vochtgehalte is relatief laag; er is geen vocht waargenomen.
Technische toelichting	De vochtmeting is een momentopname met een oppervlaktevochtmeter. Een lage waarde sluit niet uit dat vocht op een ander moment of achter afwerkingen aanwezig is. Er is geen destructief onderzoek gedaan. Wanden achter voorzetwanden zijn niet gemeten en kunnen niet worden beoordeeld op doorslaand of optrekkend vocht.
Risico/gevolg	Geen aanwijzing voor een vochtprobleem.
Hersteladvies	Geen herstel nodig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.

VOORBEELDRAPPORT

14. Badkamer, 2e verdieping

Conditie	2 Goed
Bevinding	De badkamer op de 2e verdieping heeft een douchebak, wastafel en tegelwerk op wand en vloer. De badkamer is functioneel en in goede staat. Het dakraam in deze ruimte sluit niet goed (bevinding 4).
Technische toelichting	Tegelwerk, voegwerk en kitnaden zijn visueel beoordeeld voor zover zichtbaar; er zijn geen gebreken gezien. De afvoer van de douchebak werkt. Bijzondere voorzieningen zoals verlichting of thermostaatkranen zijn niet volledig getest. Op de waterdichtheid van natte ruimten wordt geen garantie gegeven. De ruimte wordt natuurlijk geventileerd via het dakraam.
Risico/gevolg	Zonder voldoende ventilatie na het douchen ontstaat condens en schimmel op voegen en plafond.
Hersteladvies	Geen herstel nodig, afgezien van het dakraam. Advies: vervang de kitnaden ongeveer eens per vijf jaar of eerder bij loslaten of schimmel, en zet na het douchen het dakraam open.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen; dakraam zie bevinding 4.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Douchebak en tegelwerk, badkamer 2e verdieping.*

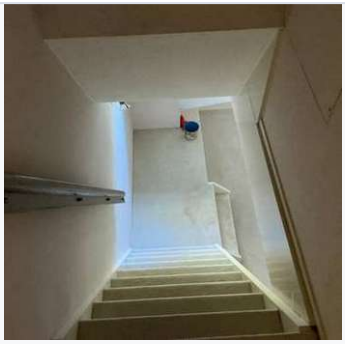
VOORBEELDRA

15. Vloeren, 2e verdieping

Conditie	2 Goed
Bevinding	De verdiepingsvloer is van beton. Er zijn geen visuele problemen waargenomen.
Technische toelichting	De vloer is via de afwerking beoordeeld: er is geen doorbuiging, scheefstand of verende plek gemerkt. De onderliggende vloerconstructie is niet zichtbaar; na verwijderen van de afwerking kunnen alsnog gebreken zichtbaar worden.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.

VOORBEELDRAPPORT

16. Trap naar de 2e verdieping

Conditie	2 Goed
Bevinding	De vaste trap tussen de 1e en 2e verdieping verkeert in goede staat.
Technische toelichting	De trap is stabiel, de treden zitten vast en er is een leuning aanwezig. Het Bbl vraagt bij bestaande bouw ten minste aan één zijde een leuning; daaraan is voldaan.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Houd de trapbekleding vast en de leuning stevig bevestigd.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Trap tussen 1e en 2e verdieping, gezien vanaf boven.*

VOORBEELDRAPPORT

17. Ventilatie, 2e verdieping

Conditie	2 Goed
Bevinding	De 2e verdieping wordt natuurlijk geventileerd via de dakramen en te openen ramen.
Technische toelichting	Bij natuurlijke ventilatie verloopt zowel de toevoer als de afvoer van lucht zonder ventilator. Dat werkt alleen als de bewoners actief ventileren. Een gezonde luchtvochtigheid ligt tussen 40 en 60 procent.
Risico/gevolg	Bij weinig ventileren loopt de luchtvochtigheid op, met kans op condens en schimmel, vooral in de badkamer en slaapkamers.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Advies: ventileer dagelijks en zet na het douchen het dakraam open.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.

VOORBEELDRAPPORT

18. Riolering, 2e verdieping

Conditie	2 Goed
Bevinding	De afvoeren van de 2e verdieping zijn doorgespoeld zonder zichtbare of hoorbare problemen.
Technische toelichting	De afvoeren zijn tijdens de inspectie doorgespoeld; daarbij is geen vertraagde afvoer, borrelen of lekkage waargenomen. Het leidingwerk ligt grotendeels in vloeren, wanden en schachten en is daardoor niet zichtbaar. Het deel buiten de woning is niet geïnspecteerd. Zekerheid over de staat van het riool geeft alleen een camera-inspectie.
Risico/gevolg	Geen aanwijzing voor een probleem.
Hersteladvies	Geen herstel nodig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.

VOORBEELDRAPPORT

19. Rookmelder, 2e verdieping

Conditie	4 Matig
Bevinding	Op de 2e verdieping ontbreekt een rookmelder.
Technische toelichting	Sinds 1 juli 2022 moet in elke bestaande woning op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte een rookmelder hangen (Bbl, artikel 3.117). De 2e verdieping heeft slaapkamers en een badkamer en valt daar dus onder. Bij bestaande woningen volstaat een rookmelder op batterijen. Hang de melder aan het plafond, minimaal 50 cm uit een hoek of wand en 30 cm van een lamp, niet vlak bij ventilatieopeningen of verwarming; bij een schuin dak circa 90 cm uit de nok.
Risico/gevolg	Zonder rookmelder wordt een brand op deze verdieping, waar geslapen wordt, laat opgemerkt. Dat is een direct veiligheidsrisico.
Hersteladvies	Plaats op de overloop van de 2e verdieping een rookmelder. Advies: kies draadloos koppelbare melders volgens NEN 2555 en koppel ze met de melders op de andere verdiepingen, zodat één alarm in het hele huis te horen is. Plaats nooit een gecombineerde rook- en CO-melder.
Kostenpositie	Direct noodzakelijk: € 75 incl. btw (één rookmelder, plaatsen). Het koppelen van alle melders is als verbetering opgenomen (€ 250).
NHG-relevantie	NHG-relevant (A.4): wettelijke eis bestaande bouw, Bbl art. 3.117.

VOORBEELDRAPPORT

20. Dakbeschot, 1e verdieping

Conditie	9 Niet te inspecteren
Bevinding	Het dakbeschot is op de 1e verdieping aan de binnenzijde niet waar te nemen. Er is geen lekkage aangetroffen.
Technische toelichting	De schuine dakvlakken zijn hier volledig afgewerkt, waardoor het beschot niet zichtbaar is. Op de afwerking zijn geen vochtkringen of andere aanwijzingen voor lekkage gezien, met uitzondering van de oude plekken op de overloop bij de dakkapel (bevinding 33). Na verwijderen van afwerkingen kunnen alsnog gebreken zichtbaar worden.
Risico/gevolg	Het beschot zelf is niet beoordeeld. Het risico wordt laag ingeschat, omdat de afwerking geen actieve lekkage laat zien.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Controleer de afwerking periodiek op nieuwe vochtplekken.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant; onderdeel niet zichtbaar, geen aanwijzing voor gebrek.

VOORBEELDRAPPORT

21. Dakspanten, 1e verdieping

Conditie	2 Goed
Bevinding	De dakconstructie boven de 1e verdieping is voor zover zichtbaar in orde. Er zijn geen constructieve problemen waargenomen.
Technische toelichting	De constructie is grotendeels weggewerkt achter de afwerking en daardoor slechts gedeeltelijk beoordeeld. In de afgewerkte vlakken zijn geen scheuren, doorbuiging of vervorming gezien die op een constructief probleem wijzen. Er is geen destructief onderzoek gedaan.
Risico/gevolg	Geen aanwijzing voor een constructief probleem.
Hersteladvies	Geen herstel nodig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.

VOORBEELDRAPPORT

22. Dakramen, 1e verdieping

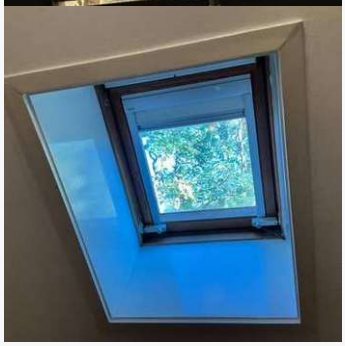
Conditie	**2 Goed**
Bevinding	De houten dakramen op de 1e verdieping verkeren in goede staat.
Technische toelichting	De dakramen zijn bediend en sluiten goed. De omkaderingen zijn droog, er zijn geen lekkagesporen en de rolgordijnen zijn aanwezig. Meerdere dakramen in een vergelijkbaar goede staat zijn hier samen beoordeeld. De aansluitingen op het pannendak zijn van buitenaf alleen op afstand gezien.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Onderhoudsadvies: verwijder jaarlijks blad en vuil rond de dakramen en houd het houtwerk aan de binnenzijde in de lak.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	   

Foto: Houten dakramen met omkadering, 1e verdieping.

VOORBEELD

23. Binnendeuren en binnenkozijnen, 1e verdieping

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	De binnendeuren en kozijnen op de 1e verdieping verkeren in goede staat.
Technische toelichting	De deuren sluiten zonder klemmen en het beslag werkt. Aan de kozijnen zijn geen beschadigingen gezien.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Onderhoudsadvies als bij bevinding 6.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	

Foto: Binnendeuren en gang, 1e verdieping.

VOORBEELDRAPPORT

24. Kozijnen buiten (aluminium), 1e verdieping

Conditie	2 Goed
Bevinding	De aluminium kozijnen op de 1e verdieping verkeren in goede staat.
Technische toelichting	Aluminium kozijnen zijn onderhoudsarm: er is geen schilderwerk nodig en het materiaal rot niet. Aandachtspunten zijn de rubbers, het kitwerk rondom en de afwatering in de onderdorpel. Daaraan zijn geen gebreken gezien.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Onderhoudsadvies: reinig de kozijnen een- tot tweemaal per jaar met een mild sopje zonder schurende of chloorhoudende middelen en houd de afwateringsgaatjes open.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Aluminium schuifpui met hekwerk, 1e verdieping.*

VOORBEELDRAPPORT

25. Kozijnen buiten (kunststof), 1e verdieping

Conditie	2 Goed
Bevinding	De kunststof kozijnen op de 1e verdieping verkeren in goede staat.
Technische toelichting	De kozijnen zijn haaks, de draaiende delen sluiten en de afdichtingen zijn intact. Kunststof kozijnen vragen geen schilderwerk; aandacht is nodig voor kitnaden, rubbers en beslag.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Onderhoudsadvies: reinig met een mild sopje en smeer het beslag jaarlijks.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Kunststof draairaam, 1e verdieping.*

VOORBEELDRAPPORT

26. Kozijnen buiten (hout), 1e verdieping

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	De houten kozijnen op de 1e verdieping verkeren in goede staat.
Technische toelichting	Steekproefsgewijs is gelet op houtrot bij de onderdorpels, hoekverbindingen en glaslatten; houtrot is niet waargenomen. Houtrot kan op niet zichtbare plaatsen toch aanwezig zijn of bij het schuren zichtbaar worden. Het buitenschilderwerk is apart beoordeeld (bevinding 70).
Risico/gevolg	Bij uitblijvend schilderonderhoud ontstaat op termijn houtrot.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Neem de kozijnen mee in de schilderbeurt van bevinding 70.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen; schilderwerk zie bevinding 70.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Houten raam met beslag, 1e verdieping.*

VOORBEELDRAPPO

27. Hang- en sluitwerk, 1e verdieping

Conditie	2 Goed
Bevinding	Het hang- en sluitwerk op de 1e verdieping functioneert goed.
Technische toelichting	Het beslag is steekproefsgewijs bediend zonder gebreken. Er is niet getoetst op inbraakwerendheid of het Politiekeurmerk Veilig Wonen.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Smeer bewegende delen jaarlijks.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Raamkrukken met slot, 1e verdieping.*

VOORBEELDRAPPORT

28. Beglazing, 1e verdieping

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	De ramen zijn voorzien van dubbele beglazing. Er is geen breuk of lekke beglazing gezien.
Technische toelichting	De beglazing is visueel op breuk gecontroleerd; krassen zijn niet specifiek beoordeeld. Een lekke isolatieruit is pas zichtbaar als de spouw tussen de ruiten condenseert, wat alleen onder bepaalde omstandigheden gebeurt.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Dubbele beglazing, 1e verdieping.*

VOORBEELDRAPPO

29. Schilderwerk binnen, 1e verdieping

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	Het binnenschilderwerk op de 1e verdieping verkeert in een normale staat van onderhoud.
Technische toelichting	Deuren, kozijnen, kastwanden en plafonds zijn gezien. Er is geen afbladdering of vochtschade. Smaak en kleurstelling vallen buiten de beoordeling.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Wanden, deuren en kastwand, 1e verdieping.*

VOORBEELDRAPPORT

30. Plafonds, 1e verdieping

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	De plafonds op de 1e verdieping zijn glad afgewerkt en verkeren in goede staat.
Technische toelichting	Er zijn geen scheuren, vochtkringen of loszittende delen gezien. De constructie boven het plafond is niet zichtbaar; na verwijderen van de afwerking kunnen gebreken alsnog zichtbaar worden.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	  *Foto: Afgewerkte plafonds met inbouwspot en rookmelder, 1e verdieping.*

VOORBEELDRAPPO

31. Gevelwanden binnenzijde, 1e verdieping

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	De gevelwanden zijn steenachtig en aan de binnenzijde afgewerkt. Ze verkeren in goede staat.
Technische toelichting	Er zijn geen scheuren, vochtplekken of loszittende afwerking gezien, ook niet onder de ramen. De wanden zijn steekproefsgewijs gecontroleerd; achter afwerkingen kunnen gebreken alsnog zichtbaar worden.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	   *Foto: Gevelwanden aan de binnenzijde, 1e verdieping.*

VOORBEELDRAPPORT

32. Binnenwanden, 1e verdieping

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	De binnenwanden op de 1e verdieping verkeren in goede staat.
Technische toelichting	Er zijn geen scheuren of beschadigingen van betekenis gezien. De wanden zijn steekproefsgewijs gecontroleerd.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Gang met binnenwanden, 1e verdieping.*

VOORBEELDRAPPORT

33. Oude vochtplekken overloop bij dakkapel, 1e verdieping

Conditie	3 Redelijk
Bevinding	Op de overloop zijn ter plaatse van de dakkapel oude vochtplekken zichtbaar. Bij de meting was het materiaal droog.
Technische toelichting	De plekken zijn verkleuringen in de afwerking, zonder zwelling of loszittende verf. De meting ter plaatse geeft een waarde in het droge bereik, dus er was op het moment van inspectie geen actieve lekkage. De plekken kunnen afkomstig zijn van een eerder en inmiddels verholpen lek aan de dakkapel, van een open raam tijdens regen of van condensatie. De dakbedekking van de dakkapellen kon vanwege de hoogte niet worden geïnspecteerd (bevinding 66). De vochtmeting is een momentopname met een oppervlaktevochtmeter. Een lage waarde sluit niet uit dat vocht op een ander moment of achter afwerkingen aanwezig is. Er is geen destructief onderzoek gedaan.
Risico/gevolg	Is de oorzaak niet verholpen, dan kan de lekkage bij slagregen terugkomen en het houtwerk van de dakkapel aantasten.
Hersteladvies	Houd de plekken in de gaten, vooral na zware regen. Laat de dakbedekking, de loodaansluitingen en de zijwangen van de dakkapel controleren zodra de steiger voor het buitenschilderwerk staat; dan kost dat weinig extra.
Kostenpositie	Nader te bepalen: afhankelijk van de controle van de dakkapel. Bijwerken van de plafondafwerking valt onder normaal onderhoud.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant op dit moment; geen actieve lekkage vastgesteld.
Foto	 *Foto: Vochtmeting ter plaatse van de oude vochtplekken op de overloop: droog bereik.*

VOORBEELDRAPPORT

34. Vochtmeting overige wanden en plafonds, 1e verdieping

Conditie	2 Goed
Bevinding	Op de overige wanden en plafonds van de 1e verdieping is geen vocht waargenomen; het vochtgehalte is relatief laag.
Technische toelichting	De vochtmeting is een momentopname met een oppervlaktevochtmeter. Een lage waarde sluit niet uit dat vocht op een ander moment of achter afwerkingen aanwezig is. Er is geen destructief onderzoek gedaan. Wanden achter voorzetwanden zijn niet gemeten.
Risico/gevolg	Geen aanwijzing voor een vochtprobleem.
Hersteladvies	Geen herstel nodig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.

VOORBEELDRAPPORT

35. Badkamer 1, 1e verdieping

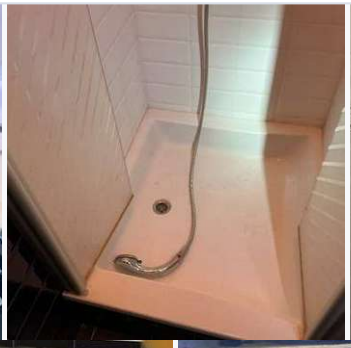
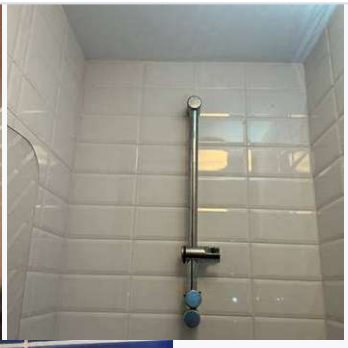
Conditie	**2 Goed**
Bevinding	Badkamer 1 heeft een ligbad, een douchebak, een wastafel en een staand toilet, met blauw wandtegelwerk. De badkamer is functioneel. De aarding van de wandcontactdoos is met een tester gecontroleerd en in orde.
Technische toelichting	Tegelwerk, voegwerk en kitnaden zijn visueel beoordeeld voor zover zichtbaar; er zijn geen gebreken gezien. Kranen en afvoeren werken. Bij het staande toilet zijn de bevestiging en de aansluitingen in orde. Bijzondere voorzieningen zijn niet volledig getest en op de waterdichtheid van natte ruimten wordt geen garantie gegeven. De ventilatie verloopt natuurlijk via het dakraam.
Risico/gevolg	Bij te weinig ventileren condens en schimmel op voegen en kitnaden.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Advies: vervang de kitnaden ongeveer eens per vijf jaar en controleer regelmatig rond de voet van het toilet op lekkage.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	    

Foto: Badkamer 1: toilet, douchebak, douchewand, wastafel en aardingstest.

VOORB

36. Badkamer 2, 1e verdieping

Conditie	**3 Redelijk**
Bevinding	Badkamer 2 is uitgevoerd in natuursteen (marmer) met een hoekbad met jets, een dubbele wastafel, een hangend toilet, een bidet en een inloopdouche. De voorzieningen functioneren; de badkamer is ouder van opzet.
Technische toelichting	Het sanitair werkt en tegelwerk en kitnaden vertonen geen loslating. Het natuursteen in de inloopdouche is plaatselijk verkleurd door gebruik en kalkaanslag. Natuursteen is poreus en vraagt regelmatig impregneren; anders neemt het vuil en kalk op. Het bubbelbad en de jets zijn niet getest: zulke voorzieningen kunnen alleen in de praktijk op werking worden beoordeeld. Op de waterdichtheid van natte ruimten wordt geen garantie gegeven. Voor de toelichting op kitnaden en ventilatie: zie badkamer 1.
Risico/gevolg	Bij uitblijvend onderhoud verdere verkleuring van het natuursteen en vervuiling van de leidingen van het bubbelbad.
Hersteladvies	Geen direct herstel nodig. Advies: laat het natuursteen reinigen en impregneren en spoel de leidingen van het bubbelbad regelmatig door met een daarvoor bedoeld reinigingsmiddel.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen; reinigen en impregneren valt onder regulier onderhoud.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	   

Foto: Badkamer 2: hoekbad met jets, dubbele wastafel, toilet met bidet en inloopdouche.

VOOR

37. Vloeren, 1e verdieping

Conditie	2 Goed
Bevinding	De verdiepingsvloer is van beton. Er zijn geen visuele problemen waargenomen.
Technische toelichting	Via de afwerking is geen doorbuiging of scheefstand gemerkt. De vloerconstructie zelf is niet zichtbaar; na verwijderen van de afwerking kunnen gebreken alsnog zichtbaar worden.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.

VOORBEELDRAPPORT

38. Trap naar de 1e verdieping

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	De vaste trap tussen de begane grond en de 1e verdieping verkeert in goede staat.
Technische toelichting	De trap is stabiel, de bekleding zit vast en er is een doorlopende houten leuning. Daarmee is voldaan aan de eis van ten minste één leuning.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Trap met houten leuning naar de 1e verdieping.*

VOORBEELDRAPPORT

39. Ventilatie, 1e verdieping

Conditie	2 Goed
Bevinding	De 1e verdieping wordt natuurlijk geventileerd via dakramen en draairamen.
Technische toelichting	Natuurlijke ventilatie werkt zonder ventilator en is afhankelijk van het gedrag van de bewoners. Bij goed gebruik is dat voor deze verdieping toereikend.
Risico/gevolg	Bij weinig ventileren hogere luchtvochtigheid met kans op condens en schimmel.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Ventileer dagelijks, ook in de winter.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.

VOORBEELDRAPPORT

40. Riolering, 1e verdieping

Conditie	2 Goed
Bevinding	De afvoeren van de 1e verdieping zijn doorgespoeld zonder zichtbare of hoorbare problemen.
Technische toelichting	De afvoeren zijn tijdens de inspectie doorgespoeld; daarbij is geen vertraagde afvoer, borrelen of lekkage waargenomen. Het leidingwerk ligt grotendeels in vloeren, wanden en schachten en is daardoor niet zichtbaar. Het deel buiten de woning is niet geïnspecteerd. Zekerheid over de staat van het riool geeft alleen een camera-inspectie.
Risico/gevolg	Geen aanwijzing voor een probleem.
Hersteladvies	Geen herstel nodig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.

VOORBEELDRAPPORT

41. Rookmelder, 1e verdieping

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	Op de 1e verdieping hangt een rookmelder aan het plafond.
Technische toelichting	De melder is aanwezig zoals het Bbl voor bestaande woningen vraagt (artikel 3.117), maar is niet op werking getest. Rookmelders gaan ongeveer tien jaar mee; de vervangdatum staat op de melder. Plaats nooit een gecombineerde rook- en CO-melder.
Risico/gevolg	Een verouderde of vervuilde melder detecteert rook minder betrouwbaar.
Hersteladvies	Test de melder direct na de sleuteloverdracht en daarna minimaal eens per jaar. Vervang de melder als de vervangdatum is verstreken. Advies: koppel de melders van alle verdiepingen (zie bevinding 19).
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen; koppelen is als verbetering opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant; eis is vervuld.
Foto	 *Foto: Rookmelder op het plafond, 1e verdieping.*

VOORBEELDRAPPORT

42. Binnendeuren en binnenkozijnen, begane grond

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	De binnendeuren op de begane grond, waaronder de dubbele glasdeuren naar de woonkamer, verkeren in goede staat.
Technische toelichting	De deuren sluiten goed en het beslag werkt. Er zijn geen beschadigingen aan deuren of kozijnen gezien.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Onderhoudsadvies als bij bevinding 6.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	

Foto: Binnendeuren en dubbele glasdeuren, begane grond.

VOORBEELDRAPPORT

43. Kozijnen buiten (aluminium), begane grond

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	De grote aluminium puien en schuifdeuren op de begane grond verkeren in goede staat.
Technische toelichting	De puien staan recht, de schuifdelen lopen goed en de afdichtingen zijn intact. Aluminium vraagt geen schilderwerk. Let op de rubbers, het kitwerk rondom en de afwatering van de onderdorpels.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Reinig de puien en loopsporen jaarlijks en houd de afwatering open.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Aluminium puien en schuifdeuren naar het terras, begane grond.*

VOORBEELDRAPPORT

44. Kozijnen buiten (hout), begane grond

Conditie	2 Goed
Bevinding	De houten buitendeuren en kozijnen op de begane grond, waaronder de dubbele voordeur met glasroeden, verkeren in goede staat.
Technische toelichting	Op de onderdorpels, stijlen en glaslatten is steekproefsgewijs gelet op houtrot; dat is niet gezien. De deuren sluiten goed. Houtrot kan op niet zichtbare plaatsen aanwezig zijn of pas bij het schuren zichtbaar worden. Het schilderwerk is apart beoordeeld (bevinding 70).
Risico/gevolg	Bij uitblijvend schilderonderhoud op termijn houtrot aan de onderdorpels.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Neem de deuren mee in de schilderbeurt van bevinding 70.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen; schilderwerk zie bevinding 70.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	  *Foto: Houten deuren en de dubbele voordeur met glasroeden, begane grond.*

VOORBEELDRAPPORT

45. Hang- en sluitwerk, begane grond

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	Het hang- en sluitwerk van de deuren en puien op de begane grond functioneert goed.
Technische toelichting	Het beslag is steekproefsgewijs bediend zonder gebreken. Er is niet getoetst op inbraakwerendheid of het Politiekeurmerk Veilig Wonen.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Advies: laat bij de sleuteloverdracht de cilinders van de buitendeuren vervangen; je weet niet wie er nog sleutels heeft.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Meerpuntsluiting en beslag terrasdeuren, begane grond.*

VOORBEELDRAPPORT

46. Beglazing, begane grond

Conditie	2 Goed
Bevinding	De puien en ramen op de begane grond hebben dubbele beglazing. Er is geen breuk of lekke beglazing gezien.
Technische toelichting	De beglazing is visueel op breuk gecontroleerd; krassen zijn niet specifiek beoordeeld. Lek isolatieglas is pas zichtbaar als de spouw tussen de ruiten condenseert, wat alleen onder bepaalde omstandigheden gebeurt.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Dubbele beglazing in de puien, begane grond.*

VOORBEELDRAPPORT

47. Schilderwerk binnen, begane grond

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	Het binnenschilderwerk op de begane grond verkeert in goede staat.
Technische toelichting	Deuren, kozijnen, wanden en plafonds zijn gezien. Er is geen afbladdering of vochtschade. Smaak en kleurstelling vallen buiten de beoordeling.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Woon- en eetkamer, begane grond.*

VOORBEELDRAPPORT

48. Plafonds, begane grond

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	De plafonds op de begane grond zijn glad afgewerkt en verkeren in goede staat.
Technische toelichting	Er zijn geen scheuren, vochtkringen of doorbuiging gezien. De constructie boven het plafond is niet zichtbaar; na verwijderen van de afwerking kunnen gebreken alsnog zichtbaar worden.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Plafonds met inbouwspots, begane grond.*

VOORBEELDRAPPORT

49. Gevelwanden binnenzijde, begane grond

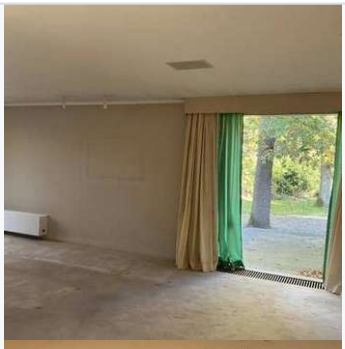
Conditie	**2 Goed**
Bevinding	De steenachtige gevelwanden zijn aan de binnenzijde afgewerkt en verkeren in goede staat.
Technische toelichting	Er zijn geen scheuren, vochtplekken of zoutuitbloei gezien, ook niet langs de vloer of rond de puien. De wanden zijn steekproefsgewijs gecontroleerd; achter afwerkingen kunnen alsnog gebreken aanwezig zijn.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	   

Foto: Gevelwanden aan de binnenzijde van woon- en eetkamer, begane grond.

VOORBEELD

50. Binnenwanden, begane grond

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	De binnenwanden op de begane grond verkeren in goede staat.
Technische toelichting	Er zijn geen scheuren of beschadigingen van betekenis gezien. De gaatjes van verwijderde schilderijhaken zijn normale gebruikssporen.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Binnenwanden bij hal en trapgat, begane grond.*

VOORBEELDRAPPORT

51. Vochtmeting, begane grond

Conditie	2 Goed
Bevinding	Op de begane grond is geen vocht waargenomen; het vochtgehalte is relatief laag.
Technische toelichting	De vochtmeting is een momentopname met een oppervlaktevochtmeter. Een lage waarde sluit niet uit dat vocht op een ander moment of achter afwerkingen aanwezig is. Er is geen destructief onderzoek gedaan. Wanden achter voorzetwanden zijn niet gemeten en kunnen niet worden beoordeeld op doorslaand of optrekkend vocht.
Risico/gevolg	Geen aanwijzing voor een vochtprobleem.
Hersteladvies	Geen herstel nodig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.

VOORBEELDRAPPORT

52. Toilet, begane grond

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	Het toilet op de begane grond heeft een hangend closet met inbouwreservoir, natuursteen op de vloer en een radiator. Het toilet is functioneel en in goede staat.
Technische toelichting	Het closet zit vast aan de wand, spoelt goed en er is geen lekkage gezien. Kitnaden zijn visueel beoordeeld voor zover zichtbaar. Op de waterdichtheid van natte ruimten wordt geen garantie gegeven.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Controleer regelmatig rond en onder de pot op lekkage.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Toilet met hangend closet, begane grond.*

VOORBEELDRAPPORT

53. Keuken, begane grond

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	De keuken is functioneel, met witte kasten, een natuurstenen werkblad en inbouwapparatuur. Er is gewone gebruiksslijtage zichtbaar.
Technische toelichting	Kasten, deuren en lades zijn gecontroleerd op aanwezigheid en werking; ze functioneren. Kraan en afvoer werken zonder lekkage. Bijzondere keukenapparatuur zoals oven, magnetron, vaatwasser, kookplaat, afzuigkap of een kokendwaterkraan valt buiten de scope van deze keuring en is niet op werking getest. In het dagelijks gebruik kan blijken dat een onderdeel minder goed werkt dan verwacht.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Laat de apparatuur bij de overdracht door de verkoper demonstreren.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Keuken met inbouwapparatuur, begane grond.*

VOORBEELDRAPPORT

54. Vloeren, begane grond

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	De begane grondvloer is van beton. Er zijn geen visuele problemen waargenomen.
Technische toelichting	Via de afwerking is geen scheefstand, doorbuiging of scheurvorming gezien. Onder deze vloer ligt de kelder; de onderzijde is daar alleen plaatselijk zichtbaar. Na verwijderen van de afwerking kunnen gebreken alsnog zichtbaar worden.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Begane grondvloer met parket, woonkamer.*

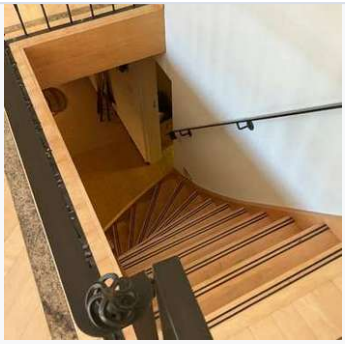
VOORBEELDRAPPO

55. Afwerking vloeren, begane grond

Conditie	2 Goed
Bevinding	De begane grond heeft een houten parketvloer in een visgraatpatroon met natuurstenen biezen. De afwerking is in goede staat.
Technische toelichting	Er zijn geen loszittende delen, kieren van betekenis of vochtschade gezien. Normale gebruikssporen horen bij een houten vloer.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Onderhoudsadvies: onderhoud het parket volgens het advies van de leverancier (olie of lak).
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Parket in visgraatpatroon met natuurstenen bies.*

VOORBEELDRAPPORT

56. Trap naar de kelder

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	De houten trap van de begane grond naar de kelder verkeert in goede staat.
Technische toelichting	De trap is stabiel, de treden hebben antislipstrips en er is een leuning en een hekwerk rond het trapgat. Daarmee is voldaan aan de eis van ten minste één leuning.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Trap naar de kelder met leuning en hekwerk.*

VOORBEELDRAPPORT

57. Ventilatie, begane grond

Conditie	2 Goed
Bevinding	De begane grond wordt natuurlijk geventileerd.
Technische toelichting	De toevoer en afvoer van lucht verlopen via te openen ramen en deuren, zonder ventilator. Bij goed gebruik is dat toereikend. In de keuken is een afzuigkap aanwezig; die is niet getest.
Risico/gevolg	Bij weinig ventileren hogere luchtvochtigheid.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Laat de afzuigkap na het koken nog een kwartier aanstaan en reinig het filter regelmatig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.

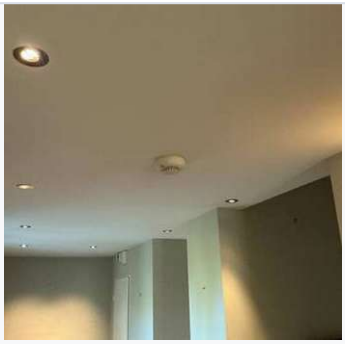
VOORBEELDRAPPORT

58. Riolering, begane grond

Conditie	2 Goed
Bevinding	De afvoeren van de begane grond zijn doorgespoeld zonder zichtbare of hoorbare problemen.
Technische toelichting	De afvoeren zijn tijdens de inspectie doorgespoeld; daarbij is geen vertraagde afvoer, borrelen of lekkage waargenomen. Het leidingwerk ligt grotendeels in vloeren, wanden en schachten en is daardoor niet zichtbaar. Het deel buiten de woning is niet geïnspecteerd. Zekerheid over de staat van het riool geeft alleen een camera-inspectie.
Risico/gevolg	Geen aanwijzing voor een probleem.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Advies bij twijfel of bij een verbouwing: laat het buitenriool met een camera inspecteren.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.

VOORBEELDRAPPORT

59. Rookmelder, begane grond

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	Op de begane grond hangt een rookmelder aan het plafond.
Technische toelichting	Daarmee is voldaan aan de eis van een rookmelder op deze bouwlaag (Bbl, artikel 3.117). De melder is niet op werking getest. Een CO-melder hoort bij de gashaard (bevinding 89), niet bij de rookmelder; plaats nooit een gecombineerde melder.
Risico/gevolg	Een verouderde melder detecteert minder betrouwbaar.
Hersteladvies	Test de melder na de overdracht en daarna jaarlijks, en vervang hem na het verstrijken van de vervangdatum.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant; eis is vervuld.
Foto	 *Foto: Rookmelder op het plafond, begane grond.*

VOORBEELDRAPPORT

60. Kelder

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	De woning heeft een volledige kelder met gang, technische ruimte, hobbyruimte en bar. De kelder was tijdens de inspectie droog.
Technische toelichting	Op wanden en vloeren zijn geen vochtplekken, zoutuitbloei of waterranden gezien. In de technische ruimte staan de installaties van de verwarming, de warmwatervoorziening en de omvormer met thuisbatterij (zie hoofdgroep installaties). Een kelder ligt geheel of gedeeltelijk onder het grondwaterpeil; bij langdurige regen of hoog grondwater kan alsnog vocht doorslaan. Dat is een momentopname.
Risico/gevolg	Bij een stijgende grondwaterstand kan vocht door de keldervloer of -wanden komen. Daarvoor zijn nu geen aanwijzingen.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Houd de technische ruimte vrij en geventileerd en controleer de kelder na zware regenval.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	   

Foto: Keldergang, technische ruimte, hobbyruimte en bar.

VOORBEELD

61. Garage in de kelder

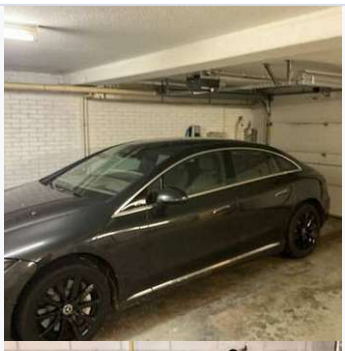
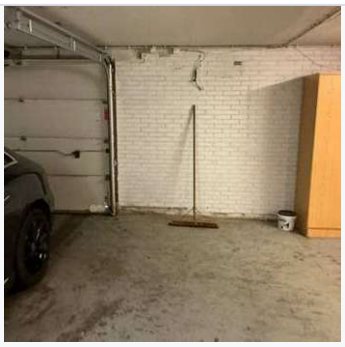
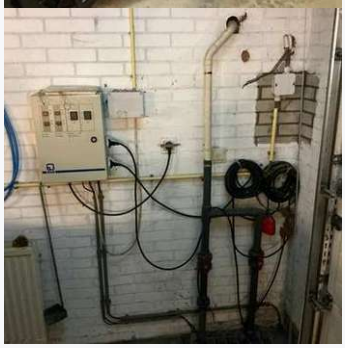
Conditie	**2 Goed**
Bevinding	De inpandige garage ligt op kelderniveau en is bereikbaar via een hellende inrit. De buitenwanden zijn in goede staat en droog.
Technische toelichting	De wit geschilderde gemetselde wanden en de betonvloer tonen geen vochtschade of scheuren. De sectionaaldeur is aanwezig maar niet op werking en veiligheid getest. In de garage hangen een installatiekast met bekabeling en slangen; de functie daarvan is tijdens de inspectie niet vastgesteld en de installatie is niet beoordeeld.
Risico/gevolg	Bij een verstopte of falende afvoer onderaan de inrit kan regenwater de garage in lopen.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Advies: vraag de verkoper waarvoor de installatiekast dient en of onderaan de inrit een pomp of put aanwezig is, en laat die jaarlijks controleren en reinigen (zie bevinding 77).
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	   

Foto: Garage op kelderniveau met sectionaaldeur en installatiekast.

VOORBE

62. Toilet souterrain

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	In het souterrain is een toilet met een staand closet. Het toilet is functioneel en in goede staat.
Technische toelichting	Het closet spoelt goed en zit vast aan de vloer. Rond de voet is geen lekkage gezien. Kitnaden zijn visueel beoordeeld voor zover zichtbaar.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Controleer regelmatig rond de voet van de pot op lekkage.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Toilet met staand closet, souterrain.*

VOORBEELDRAPPORT

63. Schoorstenen

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	Op het dak staan twee gemetselde schoorstenen. Beide verkeren in goede staat.
Technische toelichting	De schoorstenen zijn vanaf maaiveld en op afstand bekeken. Ze staan recht, het metselwerk en de loodaansluitingen op het pannendak zijn zonder zichtbare gebreken. De kop van de schoorstenen en het inwendige van de kanalen zijn niet geïnspecteerd; daardoor kunnen gebreken niet zijn opgemerkt.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico op basis van wat zichtbaar was.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Laat het kanaal dat in gebruik is jaarlijks controleren en zo nodig vegen.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: De twee gemetselde schoorstenen met loodaansluiting.*

VOORBEELDRAPPORT

64. Dakdoorvoeren cv en ventilatie

Conditie	2 Goed
Bevinding	De dakdoorvoeren voor de rookgasafvoer van de cv-ketel en voor ventilatie zijn in goede staat.
Technische toelichting	De doorvoeren staan recht en de aansluitingen op de pannen lijken waterdicht. Ze zijn alleen vanaf maaiveld beoordeeld. Bij rookgasafvoeren is de juiste afstand tot dakramen en ventilatieopeningen van belang; daarvoor zijn geen afwijkingen gezien, maar dit is niet ingemeten.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico op basis van wat zichtbaar was.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Laat bij het ketelonderhoud ook de rookgasafvoer controleren.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Dakdoorvoeren, zonnepanelen en schoorsteen op het achterdakvlak.*

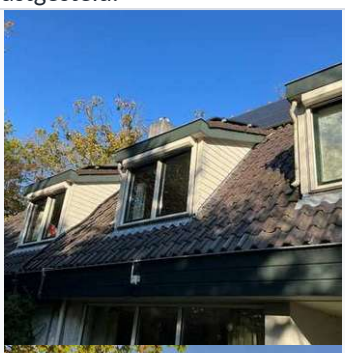
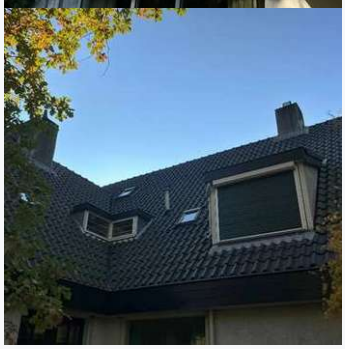
VOORBEELDRAPPORT

65. Dakpannen

Conditie	2 Goed
Bevinding	De hellende daken zijn gedekt met donkere, gegolfde dakpannen. Er zijn geen visuele problemen waargenomen.
Technische toelichting	De pannen liggen recht, er zijn geen gebroken of verschoven pannen gezien en de vorsten liggen vast. Het dak is vanaf maaiveld beoordeeld; het onderliggende beschot is niet gezien. Keramische pannen gaan gemiddeld zo'n 75 jaar mee, betonnen pannen zo'n 40 jaar; het materiaal is niet vastgesteld. Door de vele bomen rond de woning valt veel blad op het dak.
Risico/gevolg	Blad, mos en algen houden vocht vast en kunnen de goten en de aansluitingen verstoppen.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Advies: laat het dak eens per jaar controleren en ontdoen van blad en mos, en laat zo nodig een inboetbeurt uitvoeren (gebroken pannen vervangen en verschoven pannen rechtleggen).
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	   *Foto: Pannendaken rondom de woning.*

VOORBEELDRAPPORT

66. Dakkapellen

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	De woning heeft vijf dakkapellen met houten boeidelen, houten zijwangen en ramen. Ze verkeren voor zover zichtbaar in goede staat. De dakbedekking van de dakkapellen kon vanwege de hoogte niet worden geïnspecteerd.
Technische toelichting	Op de foto's zijn de dakkapellen recht en zonder zichtbare vervorming of houtrot. De loodaansluitingen aan de onderzijde lijken intact. De waterdichtheid van een dakkapel hangt af van de dakbedekking en van de aansluitingen met lood of loodvervanger aan de zijkanten en onderzijde. Die dakbedekking is niet gezien; op de overloop zijn oude vochtplekken bij een dakkapel aanwezig (bevinding 33). Eén dakkapel heeft een rolluik; dat is niet getest. Het schilderwerk van de houten delen valt onder bevinding 71 en 73.
Risico/gevolg	Een niet gecontroleerde dakbedekking kan op termijn lekken en het houtwerk van de dakkapel aantasten.
Hersteladvies	Laat de dakbedekking en de aansluitingen van alle vijf dakkapellen controleren zodra de steiger voor het buitenschilderwerk staat, en herstel zo nodig.
Kostenpositie	Nader te bepalen: afhankelijk van de controle. Bij gelijktijdige uitvoering met het schilderwerk zijn geen aparte steigerkosten nodig.
NHG-relevantie	Nader te bepalen; geen gebrek vastgesteld.
Foto	    *Foto: De dakkapellen aan voor- en achterzijde.*

VOORBEELDRAPPORT

67. Zinken dakbedekking balkon, 2e verdieping

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	Het balkon op de 2e verdieping heeft een zinken bedekking. Die verkeert in goede staat.
Technische toelichting	Het zink ligt vlak en er zijn geen gaten, losse naden of plassen van betekenis gezien. Zink vormt een beschermende patinalaag en kan bij goed onderhoud lang meegaan. De soldeernaden zijn niet van dichtbij geïnspecteerd. Zink zet uit en krimpt; daarvoor zijn uitzetnaden nodig.
Risico/gevolg	Bij vervuiling en staand water slijt zink sneller; losse soldeernaden kunnen lekkage geven.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Houd het balkon schoon en de afvoer open en loop er niet onnodig op bij extreme temperaturen. Laat gebreken in soldeernaden alleen door een zinkspecialist herstellen, niet met tape.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Zinken bedekking van het balkon, 2e verdieping.*

VOORBEELDRAPPORT

68. Goten en hemelwaterafvoeren

Conditie	2 Goed
Bevinding	De goten en hemelwaterafvoeren verkeren voor zover zichtbaar in goede staat.
Technische toelichting	De goten zijn vanaf maaiveld en op afstand beoordeeld; daardoor kunnen gebreken niet zijn opgemerkt. De soldeernaden zijn niet geïnspecteerd. Een zinken goot gaat gemiddeld 30 tot 40 jaar mee. Rottend blad in de goot vormt zuren die het zink aantasten; door de vele bomen rond deze woning is dat hier een aandachtspunt.
Risico/gevolg	Verstopte goten lopen over en geven vochtbelasting op boeidelen en gevels.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Advies: reinig de goten minimaal tweemaal per jaar, na de bladval en in het voorjaar, en overweeg bladvangers.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.

VOORBEELDRAPPORT

69. Goot- en dakbetimmeringen

Conditie	**3 Redelijk**
Bevinding	De houten gootbetimmeringen en boeidelen rondom de woning zijn in redelijke staat. Het schilderwerk is aan onderhoud toe.
Technische toelichting	De brede, donkergroen geschilderde boeidelen lopen rond de hele woning. Op afstand is verwering van de verflaag zichtbaar, vooral op de liggende delen en hoeken. De betimmering is deels vanaf maaiveld beoordeeld; door schilderwerk of bereikbaarheid kunnen houtrot en andere gebreken aanwezig zijn die niet zichtbaar waren.
Risico/gevolg	Bij uitstel dringt vocht in het hout en ontstaat houtrot, waardoor herstel duurder wordt.
Hersteladvies	Zie het hersteladvies en de kosten bij bevinding 71 (overig buitenschilderwerk).
Kostenpositie	Kosten opgenomen bij bevinding 71.
NHG-relevantie	Zie bevinding 71.
Foto	  *Foto: Gootbetimmering, boeidelen en windveer.*

VOORBEELDRAPPORT

70. Buitenschilderwerk kozijnen, ramen en deuren

Conditie	3 Redelijk
Bevinding	Het buitenschilderwerk van de houten kozijnen, ramen en deuren verkeert in een redelijke staat; normaal onderhoud is op termijn nodig. De overige kozijnen zijn van aluminium of kunststof en vragen geen schilderwerk.
Technische toelichting	Het gaat om de houten voordeuren en tuindeuren, de houten balkondeuren en de houten ramen in de topgevels en dakkapellen. De verflaag is verweerd maar sluit nog grotendeels. Houtrot kan bij onderhoud of het verwijderen van de afwerking zichtbaar worden; het is nooit in zijn volle omvang zichtbaar. Er is geen destructief onderzoek gedaan. Advies is elke vijf tot zeven jaar te schilderen, afhankelijk van ligging en verfsysteem.
Risico/gevolg	Bij uitstel dringt vocht in de verbindingen, met houtrot als gevolg.
Hersteladvies	Laat de houten kozijnen en deuren binnen twee tot drie jaar schilderen met een vervolgsysteem: reinigen, schuren, kleine reparaties met tweecomponenten-epoxy, grondverf en twee aflagen, en het kitwerk tussen glas en hout vernieuwen. Combineer dit met bevinding 71 en 73, zodat één steiger volstaat.
Kostenpositie	Op termijn: € 4.250 incl. btw. Raming op circa 13 houten kozijnen en deurpartijen (geschat, niet per stuk geteld) à € 275 tot € 350, exclusief steiger (opgenomen bij bevinding 73).
NHG-relevantie	Op termijn; niet direct noodzakelijk, wel opnemen in de onderhoudsbegroting.

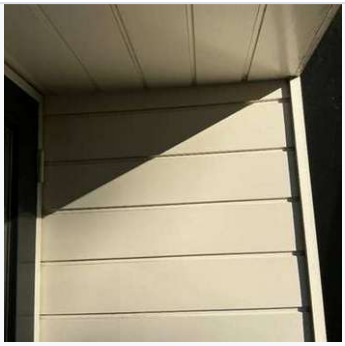
VOORBEELDRAPPORT

71. Overig buitenschilderwerk: overstekken, boeidelen en windveren

Conditie	3 Redelijk
Bevinding	Het schilderwerk van de overstekken, boeidelen, windveren en gootbetimmeringen vertoont licht achterstallig onderhoud. Onderhoud is noodzakelijk, inclusief herstel van houtrot.
Technische toelichting	Alle overstekken en boeidelen van deze grote, vrijstaande woning zijn van hout en geschilderd. De verflaag is verweerd en sluit niet meer overal; op deze plekken trekt vocht in het hout. Deze delen zijn deels vanaf maaiveld beoordeeld. Houtrot is nooit in zijn volle omvang zichtbaar; de werkelijke omvang blijkt pas bij het schuren en uitkappen. Vervangend systeem: het onderdeel wordt voor meer dan 30 procent kaal gemaakt, plaatselijk hersteld en over het hele oppervlak in meerdere lagen afgewerkt.
Risico/gevolg	Bij uitstel breidt het houtrot zich uit, waardoor delen vervangen moeten worden en ook de goot en dakrand schade kunnen oplopen.
Hersteladvies	Laat de overstekken, boeidelen, windveren en gootbetimmeringen binnen een jaar schilderen met een vervangend systeem. Laat houtrot uitkappen en herstellen met epoxy of, waar nodig, nieuw hout. Laat de werkelijke omvang van het houtrot bij de voorbereiding vastleggen.
Kostenpositie	Direct noodzakelijk: € 12.500 incl. btw (bandbreedte € 11.000 tot € 13.500), inclusief houtrotherstel en hoogwerker of steiger. Raming op circa 70 m dakrand en circa 50 m windveren (geschat, niet ingemeten).
NHG-relevantie	NHG-relevant (B.2.2): achterstallig onderhoud met houtrot, direct herstel nodig.

VOORBEELDRAPPORT

72. Houten delen balkon, 2e verdieping

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	De houten betimmering bij het balkon op de 2e verdieping is in goede staat.
Technische toelichting	De delen zijn recht, sluiten goed op elkaar aan en de verflaag is intact. Houtrot is niet waargenomen.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Neem deze delen mee in de volgende schilderbeurt.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Houten betimmering bij het balkon, 2e verdieping.*

VOORBEELDRAPPORT

73. Houten gevelbekleding rondom

Conditie	3 Redelijk
Bevinding	De houten gevelbekleding op de topgevels en zijwangen rondom de woning is in redelijke staat. Het schilderwerk is aan onderhoud toe.
Technische toelichting	De lichtgrijze horizontale gevelbekleding (rabat) bedekt de topgevels vanaf de verdieping tot in de nok, en de zijwangen van de dakkapellen. De delen liggen recht en zonder zichtbare vervorming; de verflaag is verweerd en op de weerzijden dunner. Houtrot is niet gezien, maar kan bij het schuren alsnog zichtbaar worden. Van eerder herstel kan niet worden vastgesteld of dit deugdelijk is uitgevoerd.
Risico/gevolg	Bij uitstel neemt het hout vocht op, met kans op scheuren, kromtrekken en houtrot.
Hersteladvies	Laat de gevelbekleding binnen twee tot drie jaar reinigen, schuren, plaatselijk herstellen en in twee lagen schilderen. Voor de topgevels is een steiger of hoogwerker nodig. Voer dit bij voorkeur tegelijk uit met bevinding 70 en 71; dan vervalt een deel van de steigerkosten (naar schatting € 1.500 tot € 2.500).
Kostenpositie	Op termijn: € 11.000 incl. btw (bandbreedte € 9.500 tot € 12.000), inclusief steiger of hoogwerker. Raming op circa 135 m² gevelbekleding (geschat, niet ingemeten).
NHG-relevantie	Op termijn; niet direct noodzakelijk, wel opnemen in de onderhoudsbegroting.
Foto	 *Foto: Houten gevelbekleding op de topgevels.*

VOORBEELDRAPPORT

74. Metselwerk

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	Het metselwerk, met name de plint onder het pleisterwerk, verkeert in goede staat.
Technische toelichting	De gevels zijn deels op afstand en deels van dichtbij beoordeeld. De woning staat horizontaal en verticaal recht; er zijn geen scheuren, uitbuigend metselwerk of zettingsschade gezien. Het voegwerk van de plint is gesloten.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Gevel met gemetselde plint en pleisterwerk, achterzijde.*

VOORBEELDRAPPO

75. Pleisterwerk gevels

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	De gevels van de begane grond zijn rondom afgewerkt met wit sierpleister. Het pleisterwerk is in goede staat.
Technische toelichting	Er zijn geen scheuren, holle plekken of afgevallen delen gezien. Plaatselijk is lichte vervuiling aanwezig, vooral laag bij de grond en langs de regenpijpen. Er is geen hardheidsproef gedaan en het pleisterwerk is niet beklopt.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico. Vervuiling en algen houden vocht vast.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Advies: laat het pleisterwerk bij de volgende schilderbeurt reinigen en zo nodig overschilderen met een dampopen gevelverf.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	   *Foto: Sierpleister op de gevels van de begane grond.*

VOORBEELDRAPPORT

76. Balkon en hekwerk, 2e verdieping

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	Het balkon op de 2e verdieping heeft een metalen hekwerk. Het hekwerk is in goede staat.
Technische toelichting	Het hekwerk zit stevig vast, is niet gecorrodeerd en de spijlen staan dicht genoeg op elkaar. De onderzijde en de bevestiging van de balkonconstructie zijn niet volledig zichtbaar geweest.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Controleer de bevestiging van het hekwerk jaarlijks.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Metalen hekwerk van het balkon, 2e verdieping.*

VOORBEELDRAPPORT

77. Terreinverharding en inrit garage

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	De terreinverharding en de hellende inrit naar de garage zijn in goede staat.
Technische toelichting	De bestrating ligt vlak en de keermuren langs de inrit staan recht. Op de inrit groeien mos en algen en ligt blad. Een put of pomp onderaan de inrit is niet gezien en niet getest. Erfafscheidingen vallen buiten de keuring.
Risico/gevolg	Mos en nat blad maken de hellende inrit glad. Een verstopte afvoer onderaan de inrit kan water in de garage laten lopen.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Advies: houd de inrit vrij van blad en mos en laat de afvoer onderaan de inrit jaarlijks reinigen.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Hellende inrit naar de garage op kelderniveau.*

VOORBEELDRAPPORT

78. Fundering

Conditie	2 Goed
Bevinding	Er zijn geen directe visuele aanwijzingen voor funderingsproblemen waargenomen. Over de fundering zelf kan geen volledige uitspraak worden gedaan.
Technische toelichting	De fundering is alleen boven maaiveld en vanuit de kelder beoordeeld. De gevels staan recht, het metselwerk en pleisterwerk zijn zonder zettingsscheuren en deuren en ramen sluiten goed. Over funderingsmuren, balken of palen kan geen uitspraak worden gedaan; er is geen funderingsonderzoek gedaan. Geen symptomen betekent niet dat problemen uitgesloten zijn.
Risico/gevolg	Laag op basis van de waarnemingen.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Wil je zekerheid, laat dan een funderingsonderzoek uitvoeren door een gespecialiseerd bureau: fase 0 (risico bepalen), fase 1 (archief en metingen) en zo nodig fase 2 (graven en inspecteren).
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.

VOORBEELDRAPPORT

79. Bedrading, buizen en dozen

Conditie	2 Goed
Bevinding	De zichtbare bedrading, buizen en dozen zijn in goede staat.
Technische toelichting	De bedrading is steekproefsgewijs bekeken bij de meterkast en de opbouwleidingen. Er zijn geen stoffen (jute) bedrading, stalen buizen of losse aansluitingen gezien. Leidingen achter voorzetwanden, plafonds en betimmeringen zijn niet zichtbaar. Een juiste aansluiting is daarmee niet vastgesteld; er is geen keuring volgens NEN 1010 of NEN 8025 gedaan.
Risico/gevolg	Geen aanwijzing voor een probleem.
Hersteladvies	Geen herstel nodig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Meterkast met groepenkast en bedrading.*

VOORBEELDRAPPORT

80. Schakelmateriaal en stopcontacten

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen zijn in goede staat.
Technische toelichting	Er zijn geen beschadigde, loszittende of verbrande schakelaars en wandcontactdozen gezien. De stopcontacten hebben randaarde; dat is steekproefsgewijs gecontroleerd.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Schakelmateriaal en wandcontactdoos.*

VOORBEELDRAPPORT

81. Groepenkast

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	De groepenkast is uitgebreid, verdeeld over meerdere panelen en in goede staat.
Technische toelichting	De kast heeft meerdere aardlekschakelaars en voldoende groepen voor een woning van deze omvang en met deze installaties. De hoofdschakelaar en aardlekschakelaars zijn niet getest. De elektrische installatie hoort niet tot het bouwkundige deel, maar is vanwege het belang visueel meegenomen. Er is geen keuring volgens NEN 1010 of NEN 8025 gedaan.
Risico/gevolg	Geen aanwijzing voor een probleem.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Advies: druk de testknop van de aardlekschakelaars twee keer per jaar in. Wil je zekerheid over de installatie met warmtepomp, zonnepanelen en thuisbatterij, laat dan een installatiekeuring uitvoeren.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Groepenkast met aardlekschakelaars, verdeeld over meerdere panelen.*

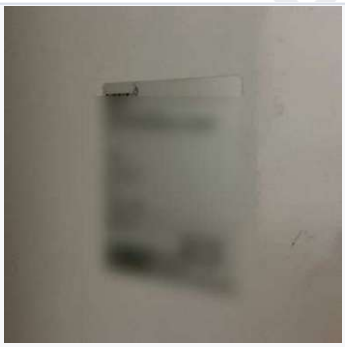
VOORBEELDRAPPORT

82. Aarding

Conditie	2 Goed
Bevinding	De aarding is aanwezig en in orde voor zover gecontroleerd.
Technische toelichting	De aarding is steekproefsgewijs gecontroleerd, onder meer met een tester op een wandcontactdoos in de badkamer (bevinding 35). De aardverspreidingsweerstand is niet doorgemeten; er is geen keuring volgens NEN 1010 of NEN 8025 gedaan. Een goed aangesloten aarding is essentieel voor de veiligheid bij een storing of kortsluiting.
Risico/gevolg	Geen aanwijzing voor een probleem.
Hersteladvies	Geen herstel nodig.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.

VOORBEELDRAPPORT

83. Verwarming: hybride warmtepomp (buitendeel en binnendeel)

Conditie	2 Goed
Bevinding	De woning wordt verwarmd met een hybride lucht-waterwarmtepomp van Nefit (EnviLine monoblock) in combinatie met een gasgestookte cv-ketel. Het buitendeel staat in de tuin, het binnendeel (IDU Monoblock 13-17 B) hangt in de technische ruimte naast de ketel. De installatie is in goede staat.
Technische toelichting	Een warmtepomp haalt warmte uit de buitenlucht en brengt die met wat elektriciteit op een hogere temperatuur. Met 1 kWh stroom levert hij 3 tot 5 kWh warmte. Bij een hybride opstelling neemt de cv-ketel het over bij strenge vorst of een grote warmtevraag. Het buitendeel werkt met koudemiddel R410A in een gesloten circuit. Werk aan het koudemiddel mag alleen door een F-gassengecertificeerd bedrijf. Of een periodieke lekcontrole verplicht is, hangt af van de vulling; vraag het logboek op. De installatie is visueel beoordeeld en niet op werking of rendement getest.
Risico/gevolg	Zonder onderhoud daalt het rendement: vervuilde lamellen, een verstopte condensafvoer of een lage systeemdruk geven storingen en een hoger verbruik.
Hersteladvies	Laat de warmtepomp jaarlijks onderhouden. Volgens de checklist van de fabrikant gaat het onder meer om: lamellen, ventilator en rooster van het buitendeel reinigen; condensbak en condensafvoer schoonmaken en de verwarmingskabel van de afvoer controleren; filters en vuilvanger reinigen; systeemdruk en expansievat controleren; storingsgeschiedenis en draaiuren uitlezen. Houd het buitendeel vrij van blad en planten. Vraag de verkoper om de garantie- en onderhoudsgegevens.
Kostenpositie	Geen herstelkosten opgenomen. Jaarlijks onderhoud valt onder de normale woonlasten.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	   *Foto: Buitendeel warmtepomp, typeplaat binnendeel en binnendeel naast de cv-ketel.*

VOORBEELDRAPPORT

84. Verwarming: cv-ketel

Conditie	2 Goed
Bevinding	De cv-ketel is een gesloten Nefit Condens 9000i W (HR-combiketel, typeplaat 9000i HR35). De ketel vormt het gasgestookte deel van de hybride installatie en is in goede staat.
Technische toelichting	De ketel is visueel beoordeeld; er is geen ketelinspectie gedaan en de werking en verbranding zijn niet gemeten. De rookgasafvoer is gebeugeld en voert via het dak af. Sinds 1 april 2023 mogen alleen CO-gecertificeerde bedrijven gasgestookte cv-installaties installeren, onderhouden en repareren. Het bouwjaar van de ketel is niet vastgesteld.
Risico/gevolg	Bij onvoldoende onderhoud kan de verbranding verslechteren, met een risico op koolmonoxide. Bij een gesloten toestel is dat risico klein.
Hersteladvies	Laat de ketel jaarlijks onderhouden door een CO-gecertificeerd installatiebedrijf, bij voorkeur samen met de warmtepomp en de zonneboiler. Vraag de onderhoudshistorie op bij de verkoper.
Kostenpositie	Geen herstelkosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	  *Foto: Typeplaat Nefit Condens 9000i W en de opstelling in de technische ruimte.*

VOORBEELDRAPPORT

85. Warm water: zonneboiler en boilervaten

Conditie	2 Goed
Bevinding	Voor warm water zijn in de technische ruimte twee boilervaten, een solarpompstation van Buderus, een expansievat en circulatiepompen aanwezig. Het systeem is gekoppeld aan een thermische zonnecollector op het dak (zonneboiler). De installatie is in goede staat.
Technische toelichting	Bij een zonneboiler verwarmt de zon via de collector op het dak een vloeistof met antivries (solarvloeistof). Het pompstation pompt die vloeistof naar de spiraal in het boilervat. Is er te weinig zon, dan verwarmt de warmtepomp of de ketel het water bij. De collector zelf is niet van dichtbij beoordeeld. De installatie is niet op werking getest. Een collector gaat volgens Duurzaam Bouwloket minimaal 20 tot 25 jaar mee; de pomp of de spiraal in het vat kan eerder vervangen moeten worden.
Risico/gevolg	Zonder onderhoud verliest de solarvloeistof zijn beschermende werking en kan de installatie bevriezen of oververhitten. Warm water dat lang op lage temperatuur staat, geeft een risico op legionella.
Hersteladvies	Laat de zonneboiler eens per drie tot vijf jaar onderhouden en de solarvloeistof eens per vier tot vijf jaar vervangen. Laat bij elk onderhoud de systeemdruk en het expansievat controleren. Zorg dat het warm water periodiek tot minimaal 60 °C wordt verwarmd (legionellaprogramma). Combineer het onderhoud met dat van de warmtepomp en de ketel.
Kostenpositie	Geen herstelkosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Solarpompstation, boilervaten, expansievat en circulatiepompen in de technische ruimte.*

VOORBEELDRAPPORT

86. Radiatoren

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	De radiatoren zijn visueel in goede staat en op werking getest.
Technische toelichting	De radiatoren werden warm en er is geen lekkage of corrosie gezien. Een warmtepomp werkt met lagere watertemperaturen (35 tot 55 °C) dan een gewone cv-ketel; het afgifteoppervlak moet daar groot genoeg voor zijn.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Ontlucht de radiatoren aan het begin van het stookseizoen en controleer daarna de waterdruk.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	

Foto: Radiatoren onder de ramen.

VOORBEELDRAPPORT

87. Convectorput

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	Voor de puien ligt een convectorput met ventilatoren. Er is geen asbestverdacht materiaal waargenomen.
Technische toelichting	De convector met ventilatoren past bij lage-temperatuurverwarming zoals een warmtepomp. In de put zijn geen asbestverdachte platen of isolatie gezien; dat is een visuele waarneming, geen asbestonderzoek. De werking van de ventilatoren is niet apart getest.
Risico/gevolg	Stof en vuil in de put verminderen de warmteafgifte en geven stofverspreiding.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Zuig de convectorput jaarlijks uit.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Convectorput met ventilatoren.*

VOORBEELDRAPPORT

88. Waterleidingen

Conditie	**2 Goed**
Bevinding	De zichtbare waterleidingen zijn van koper. De aarding van de leiding is aanwezig.
Technische toelichting	Er zijn geen loden leidingen, lekkage of corrosie gezien. Leidingen in vloeren, wanden en schachten zijn niet zichtbaar. Het geheel lijkt veilig en goed te kunnen functioneren.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Weet waar de hoofdkraan zit en draai die bij langere afwezigheid dicht.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Watermeter en koperen waterleiding.*

VOORBEELDRAPPORT

89. Gashaard

Conditie	2 Goed
Bevinding	In de woonkamer staat een gashaard in een marmeren schouw. De haard is visueel in goede staat.
Technische toelichting	De haard is niet op werking geïnspecteerd en de rookgasafvoer en het schoorsteenkanaal zijn van binnen niet gezien. Een gashaard valt onder de CO-certificering: installatie, onderhoud en reparatie alleen door een CO-gecertificeerd bedrijf.
Risico/gevolg	Bij een slecht functionerende afvoer of verbranding kan koolmonoxide vrijkomen. CO is kleurloos en reukloos.
Hersteladvies	Laat de haard en de rookgasafvoer vóór het eerste gebruik en daarna jaarlijks nakijken door een CO-gecertificeerd bedrijf. Advies: plaats een aparte CO-melder in de woonkamer, op 1 tot 3 meter van de haard.
Kostenpositie	Geen herstelkosten opgenomen. CO-melder als verbetering: € 50 incl. btw.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Gashaard in marmeren schouw, woonkamer.*

VOORBEELDRAPPORT

90. Zonnepanelen, omvormer en thuisbatterij

Conditie	9 Niet te inspecteren
Bevinding	Op het dak liggen zonnepanelen; in de technische ruimte hangen een SMA-omvormer en een thuisbatterij van gestapelde modules. De zonnepanelen zijn niet geïnspecteerd.
Technische toelichting	De panelen zijn alleen vanaf maaiveld gezien; montage, bekabeling en werking zijn niet beoordeeld. De gemiddelde levensduur van panelen is zo'n 40 jaar, die van een omvormer 15 tot 20 jaar. Volgens NEN 1010 moet het metalen montagesysteem geaard zijn; dat is niet gecontroleerd. Veel verzekeraars vragen een SCIOS Scope 12-inspectie van zonnestroominstallaties. De omvormer en de thuisbatterij zijn visueel bekeken, niet getest.
Risico/gevolg	Fouten in bekabeling of aarding kunnen brandgevaar geven. Een thuisbatterij vraagt een juiste plaatsing en installatie.
Hersteladvies	Vraag de verkoper om de installatiegegevens, garanties en eventuele keuringsrapporten. Laat de installatie bij twijfel of op verzoek van de verzekeraar keuren (SCIOS Scope 12). Houd de omgeving van de batterij vrij en hang een rookmelder in de technische ruimte (opgenomen bij koppelen rookmelders).
Kostenpositie	Nader te bepalen: keuring op offertebasis, indien gewenst of door de verzekeraar gevraagd.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	   *Foto: Zonnepanelen op het dak, SMA-omvormer en thuisbatterij in de technische ruimte.*

VOORBEELDRAPPORT

91. Gasmeter en gasleiding

Conditie	2 Goed
Bevinding	De gasmeter en de zichtbare gasleidingen zijn in goede staat.
Technische toelichting	Aan de gasmeter en de leidingen zijn voor zover zichtbaar geen gebreken gezien; de gasleiding is geel gemarkeerd. Er is geen installatiekeuring gedaan en de leidingen zijn niet afgeperst. Het gasverbruik is niet beoordeeld.
Risico/gevolg	Geen bijzonder risico.
Hersteladvies	Geen herstel nodig. Weet waar de hoofdgaskraan zit.
Kostenpositie	Geen kosten opgenomen.
NHG-relevantie	Niet NHG-relevant.
Foto	 *Foto: Gasmeter en gasleidingen in de meterkast.*

VOORBEELDRAPPO

6. Nader onderzoek en specifieke risico's

Nr.	Onderdeel	Waarom nader onderzoek	Advies	Kostenpositie
1	Dakbedekking dakkapellen	Niet bereikbaar door hoogte; oude vochtplekken op de overloop bij een dakkapel	Controle door dakdekker zodra de steiger voor het schilderwerk staat	Nader te bepalen
2	Houtrot overstekken en boeidelen	Werkelijke omvang pas zichtbaar bij schuren en uitkappen	Omvang laten vastleggen bij voorbereiding schilderwerk	In raming € 12.500 opgenomen
3	Zonnepanelen, omvormer en thuisbatterij	Niet geïnspecteerd; aarding en bekabeling onbekend	Installatiegegevens opvragen; SCIOS Scope 12 indien gewenst	Nader te bepalen (offerte)
4	Hybride warmtepomp, cv-ketel, zonneboiler, gashaard	Niet op werking getest; onderhoudshistorie onbekend	Onderhoudshistorie en logboek opvragen; jaarlijks onderhoud	Normale woonlasten
5	Afvoer inrit en installatiekast garage	Put of pomp niet gezien; functie installatiekast onbekend	Navragen bij verkoper; jaarlijks reinigen en controleren	Nader te bepalen

VOORBEELDRAPPORT

7. Volledige NHG-bijlage

Deze bijlage volgt het Model Bouwkundig Rapport NHG, Bijlage 3 bij de Voorwaarden en normen NHG 2026. Indeling, codes, kostenkolommen en het Programma van Eisen en Aanbevelingen komen overeen met het model. De bedragen in deze bijlage zijn bepaald volgens de kostenregels van NHG (zie 7.5) en kunnen daardoor afwijken van de kostenraming in hoofdstuk 2.

7.1 Administratieve gegevens

Aanvrager

Onderdeel	Gegevens
Naam	Voorbeeld opdrachtgever
Adres	Voorbeeldstraat 10
Postcode/plaats	1234 AB Voorbeeldplaats
Telefoon	–

Keuringsinstantie

Onderdeel	Gegevens
Bedrijf	Mays Company B.V.
Adres	Aarkade 92
Postcode/plaats	2406 BX Alphen aan den Rijn
Telefoon	085-0607595
Naam inspecteur	Leon van de Weijer
Nummer KvK	84824328
Ingeschreven als	☐ (Bouwkundig)schade expertisebureau ☒ Bouwkundig adviesbureau ☐ Architectenbureau ☐ Aannemersbedrijf

Woning

Onderdeel	Gegevens
Adres	Voorbeeldlaan 1
Postcode/plaats	1234 AB Voorbeeldplaats
Woningtype	☐ Appartement ☒ Eengezinswoning (vrijstaand, met kelder en inpandige garage) ☐ Anders
Bouwjaar (indicatie)	1977

Verantwoording

Onderdeel	Gegevens
Datum inspectie	05-11-2026
Verklaring	Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend te Alphen aan den Rijn op 05-11-2026.

Handtekening inspecteur:



Leon van de Weijer

VOORBEELDRAPPORT

7.2 Kostenraming totale inspectie (verzamelstaat)

Kostenpost	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten	Totale kosten
Totaal algemeen	€ 450	–	€ 450
Totaal kelder	–	–	–
Totaal begane grond	€ 12.500	€ 15.250	€ 27.750
Totaal verdiepingen	–	–	–
Totaal zolder	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
TOTAAL WONING	**€ 12.950**	**€ 15.250**	**€ 28.200**

Verbetering	
Verbeteringskosten (raming, zie hoofdstuk 2; geen verbeterplan of offerte bijgevoegd)	€ 300

Opmerkingen

Aanvullend onderzoek: controle van de dakbedekking van de vijf dakkapellen, die door de hoogte niet bereikbaar was, gezien de oude vochtplekken op de overloop van de 1e verdieping; bij voorkeur uitvoeren wanneer de steiger voor het buitenschilderwerk staat. Kosten nader te bepalen.

Niet geïnspecteerd: zonnepanelen, omvormer en thuisbatterij; een keuring is mogelijk indien gewenst. De afvoer van de inrit en de functie van de installatiekast in de garage zijn navraag waard bij de verkoper.

Op termijn noodzakelijke kosten: gekozen termijn 5 jaar; het schilderwerk aan gevelbekleding en kozijnen wordt binnen twee tot drie jaar verwacht. Een onderhoudsplan is niet bijgevoegd.

Het buitenschilderwerk betreft alle gevels rondom en is in deze bijlage onder de begane grond opgenomen. De woning heeft geen aparte zolder; de 2e verdieping valt onder verdiepingen.

VOORBEELDRA

7.3 Keuringsresultaten algemene bouwdelen

Code	Element	Locatie en omschrijving gebrek	Actie	K.v. (%)	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten
A.0	Fundering	Geen scheefstand of zettingsscheuren gezien.	–	100	–	–
A.1	Kruipruimte	Niet aanwezig; de woning heeft een droge kelder.	–	100	–	–
A.2	Portiek/galerij	Balkon 2e verdieping: hekwerk en zinken dakbedekking in goede staat.	–	100	–	–
A.3	Dak	Dakraam badkamer 2e verdieping sluit niet goed; afstellen en bediening herstellen. Dakbedekking dakkapellen niet geïnspecteerd (zie opmerkingen 7.2).	H	100	€ 375	–
A.3.1	Dakbedekking	Dakpannen en vorsten zonder zichtbare gebreken.	–	100	–	–
A.3.2	Schoorstenen	Schoorstenen en doorvoeren in goede staat; kanalen inwendig niet beoordeeld.	–	100	–	–
A.4	Brandveiligheid	Rookmelder 2e verdieping ontbreekt; aanbrengen (Bbl art. 3.117).	N	100	€ 75	–
A.5	Ongedierte/zwam	Geen aanwijzingen.	–	100	–	–
A.6	Diversen	Geen grote kostenposten of overige gebreken met invloed op veiligheid, gezondheid of gebruik.	–	100	–	–
TOTAAL ALGEMEEN					**€ 450**	**–**

Onder A.6 Diversen worden grote kostenposten in andere bouwdelen verantwoord, en gebreken aan bouwdelen die niet in het overzicht staan maar invloed hebben op veiligheid, gezondheid en gebruik.

7.4 Keuringsresultaten per bouwlaag

Bouwlaag: kelder

Code	Element	Locatie en omschrijving gebrek	Actie	K.v. (%)	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten
B.1.1	Betonwerk gevels	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
B.1.2	Metselwerk/gevels	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
B.1.3	Metalen constructiedelen	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
B.2.1	Kozijnen/ramen/ deuren buiten	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
B.2.2	Schilderwerk buiten	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
B.3	Vloeren, houten constructiedelen	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
B.4	Sanitair	Toilet souterrain functioneel; kelder en garage droog.	–	100	–	–
B.5	Ventilatie/vocht	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
B.6	Diversen	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
TOTAAL KELDER					**–**	**–**

VOORBEELDRAPPORT

Bouwlaag: begane grond

Code	Element	Locatie en omschrijving gebrek	Actie	K.v. (%)	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten
B.1.1	Betonwerk gevels	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
B.1.2	Metselwerk/gevels	Metselwerk en pleisterwerk gevels rondom in goede staat.	–	100	–	–
B.1.3	Metalen constructiedelen	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
B.2.1	Kozijnen/ramen/ deuren buiten	Kozijnen buiten (hout, aluminium, kunststof) rondom in goede staat.	–	100	–	–
B.2.2	Schilderwerk buiten	Rondom, alle bouwlagen: overstekken, boeidelen en windveren met licht achterstallig onderhoud en plaatselijk houtrot; schilderen met houtrotherstel. Houten gevelbekleding en houten kozijnen en deuren op termijn schilderen.	H	100	€ 12.500	€ 15.250
B.3	Vloeren, houten constructiedelen	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
B.4	Sanitair	Toilet en keuken functioneel.	–	100	–	–
B.5	Ventilatie/vocht	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
B.6	Diversen	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
TOTAAL BEGANE GROND					**€ 12.500**	**€ 15.250**

Bouwlaag: 1e verdieping

Code	Element	Locatie en omschrijving gebrek	Actie	K.v. (%)	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten
B.1.1	Betonwerk gevels	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
B.1.2	Metselwerk/gevels	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
B.1.3	Metalen constructiedelen	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
B.2.1	Kozijnen/ramen/ deuren buiten	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
B.2.2	Schilderwerk buiten	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
B.3	Vloeren, houten constructiedelen	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
B.4	Sanitair	Twee badkamers functioneel.	–	100	–	–
B.5	Ventilatie/vocht	Overloop bij dakkapel: oude vochtplekken, droog bij meting; zie opmerkingen 7.2.	O	100	n.t.b.	–
B.6	Diversen	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
TOTAAL 1E VERDIEPING					**–**	**–**

VOORBEELDRAPPORT

Bouwlaag: 2e verdieping

Code	Element	Locatie en omschrijving gebrek	Actie	K.v. (%)	Direct noodzakelijke kosten	Op termijn noodzakelijke kosten
B.1.1	Betonwerk gevels	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
B.1.2	Metselwerk/gevels	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
B.1.3	Metalen constructiedelen	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
B.2.1	Kozijnen/ramen/ deuren buiten	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
B.2.2	Schilderwerk buiten	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
B.3	Vloeren, houten constructiedelen	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
B.4	Sanitair	Badkamer functioneel.	–	100	–	–
B.5	Ventilatie/vocht	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
B.6	Diversen	Geen gebreken waargenomen.	–	100	–	–
TOTAAL 2E VERDIEPING					**–**	**–**

VOORBEELDRAPPORT

7.5 Toelichting en kostenuitgangspunten

Kolom	Toelichting
Code	Verwijst naar het Programma van Eisen en Aanbevelingen in 7.6.
Locatie en omschrijving gebrek	De plaats waar de voorziening moet worden getroffen en een omschrijving van het gebrek.
Actie	S = slopen; H = herstellen; V = vervangen; N = nieuw aanbrengen; O = overig (toelichten).
K.v. (%)	Kostenverdeling bij gestapelde gebouwen: het percentage van de totale kosten dat aan de woning wordt toegerekend. Bij deze vrijstaande woning is dat 100%.
Direct noodzakelijke kosten	Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.
Op termijn noodzakelijke kosten	Kosten van toekomstig onderhoud binnen de gekozen termijn van 5, 10 of 15 jaar.
Kosten voor verbetering	Kosten van verbetering op basis van een verbeterplan of een offerte.

Eisen aan de kostenindicaties (NHG)

- De kostenindicaties worden afzonderlijk vermeld: direct noodzakelijk, op termijn noodzakelijk of kosten voor verbetering.
- De kostenindicaties zijn gebaseerd op aannemersprijzen, niet op doe-het-zelfwerkzaamheden.
- De kostenindicaties zijn inclusief btw.
- Uitgangspunt is herstel en geen complete vervanging, voor zover herstel mogelijk is.
- Uitgangspunt is dat de aannemer achter elkaar kan doorwerken.
- De kosten van stut-, sloop- en steigerwerk en de kosten van vervolgschade zijn niet in de kostenindicaties van deze bijlage opgenomen. Waar die kosten wel worden verwacht, staan zij in de kostenraming in hoofdstuk 2.

Inspectie

Bij de inspectie zijn in ieder geval de zichtbare bouwdelen gecontroleerd. Aanvullend specialistisch onderzoek of (extra) onderzoek aan niet zichtbare onderdelen dat nodig is, staat vermeld bij de opmerkingen in 7.2.

VOORBEELDRAPPORT

7.6 Programma van Eisen en Aanbevelingen

Code	Eisen / aanbevelingen	Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
A.0	**FUNDERING** Bij scheefstand en/of scheurvorming in muren moet door een deskundige de oorzaak worden onderzocht. Voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport van de deskundige worden uitgevoerd.	§ 3.2.1 Constructieve veiligheid § 3.2.2 Constructieve veiligheid bij brand
A.1	**KRUIPRUIMTE** Bij een gevelbreedte van ten hoogste 5 meter moeten tenminste twee muisdichte ventilatieopeningen ten behoeve van kruipruimteventilatie aanwezig zijn. Bij grotere gevelbreedten minimaal drie. In de kruipruimte moet voldoende luchtcirculatie mogelijk zijn (let op puinstort).	§ 3.3.5 Bescherming tegen ratten en muizen
A.2	**PORTIEK/GALERIJ** Aangetaste betonplaten en lateien herstellen of vervangen. Scheuren in metsel- en pleisterwerk uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest. Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken en kolommen herstellen of vervangen. Uitgesleten of beschadigde vloerdelen en traptreden aanhelen of vervangen. Losse leuningen vastzetten. Ontbrekende leuningen opnieuw aanbrengen. Beschadigd of aangetast hekwerk en borstweringen herstellen of vervangen.	–
A.3	**DAK** Bij een kap gebreken aan de constructie zoals spanten, muurplaten, gordingen, dakbeschot, tengels en panlatten opheffen door herstel of vervanging van onderdelen. Bij een plat dak gebreken aan de constructie zoals dakbeschot, balklaag en onderslagen opheffen door herstel of vervanging van onderdelen.	§ 3.3.1 Wering van vocht
A.3.1	**DAKBEDEKKING** Kapotte en poreuze pannen of leien en vorsten vervangen. Scheefliggende dakpannen of leien en vorsten herleggen. Opgewaaide en losgeraakte shingels opnieuw bevestigen of de bedekking geheel vervangen. Loodaansluitingen nazien en indien nodig herstellen of vervangen. Gebreken aan zinken-, bitumineuze-, mastiek- of kunststofdakbedekking opheffen (bedekking zo nodig geheel vervangen). Indien nodig ballast (grind, tegels) aanvullen of vervangen. Gebreken aan goten en randafwerking opheffen.	§ 3.3.1 Wering van vocht
A.3.2	**SCHOORSTENEN EN VENTILATIEKANALEN BUITENDAKS** Gebreken aan het metsel-, voeg-, en stucwerk herstellen. Gebreken aan schoorsteenkoppen herstellen of geheel vervangen inclusief de potten. De afwaterende afwerklaag herstellen en impregneren of geheel vervangen en impregneren. Gebreken aan het loodwerk herstellen of het loodwerk geheel vervangen.	§ 3.3.1 Wering van vocht § 3.3.2 Luchtverversing § 3.3.3 Spuivoorziening
A.4	**BRANDVEILIGHEID** Tempex verwijderen	–
A.5	**ONGEDIERTE/ZWAM** Bestrijding van ongedierte/zwam dient te gebeuren overeenkomstig een door een deskundige opgemaakt rapport.	–
B.1.1	**BETONWERK GEVELS** Aangetaste betonelementen herstellen of vervangen.	§ 3.2.1 Constructieve veiligheid § 3.2.2 Constructieve veiligheid bij brand
B.1.2	**METSELWERK/GEVELS** B.1.2.1 Optrekkend vocht bestrijden. Gevolgschade herstellen. B.1.2.2 Scheuren in metsel- en pleisterwerk, alsmede loszittend pleisterwerk, uithakken en herstellen overeenkomstig bestaand werk. Beschadigde en gescheurde stenen vervangen. B.1.2.3 Gemetselde borstweringen met scheurvorming en losse stenen herstellen dan wel vervangen overeenkomstig bestaande toestand (eventueel in samenhang met herziening draagconstructie).	§ 3.3.1 Wering van vocht
B.1.3	**METALEN CONSTRUCTIEDELEN** In het metselwerk (of beton) opgenomen stalen constructiedelen inspecteren op roest (indicator is scheurvorming en/of het uitduwen van stenen). Zonodig behandelen of vervangen. Ernstig aangetaste consoles, balken, kolommen en hekwerken herstellen of vervangen.	§ 3.2.1 Constructieve veiligheid § 3.2.2 Constructieve veiligheid bij brand

VOORBEELDRAPPORT

Code	Eisen / aanbevelingen	Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
B.2.1	**KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN BUITEN** Aangetaste delen herstellen of vervangen. Gang- en sluitbaar maken van slecht sluitende of klemmende ramen of deuren. Dakramen/dakkapellen wind- en waterdicht maken. Verrotte onderdelen (eventueel het gehele element) vervangen. Gang- en sluitbaar maken van te openen delen. Lood en zinkwerk zo nodig herstellen of vernieuwen. Waterslagen en onderdorpels zonodig vervangen.	§ 3.3.1 Wering van vocht
B.2.2	**SCHILDERWERK BUITEN** Bij bestaand houtwerk loszittende of ondeugdelijke verflagen verwijderen. Houtwerk schuren, stoppen, tweemaal gronden en aflakken. Bij bestaand staal het staal na ontroesting en reiniging tweemaal gronden (eenmaal met corrosiewerende verf) en aflakken. Bij nieuw houtwerk alle in het zicht blijvende houtvlakken driemaal behandelen met een dekkende beits of overeenkomstig de bestaande situatie. Van onverzinkt staal walshuid/roesthuid verwijderen en conserverend behandelen. Bij verzinkt staal eventuele beschadigingen bijwerken met zinkcompound. Van een te schilderen element moet ook het binnenschilderwerk in goede staat verkeren (anders voor het element ook binnenschilderwerk opnemen). Kapot glas vervangen.	§ 3.3.1 Wering van vocht
B.3	**VLOEREN, HOUTEN CONSTRUCTIEDELEN** Door houtrot en/of zwam aangetast hout (balken, onderslagen, kolommen en hekwerken) vervangen. Indien nodig balken of onderslagen verzwaren. Bij constatering van zwam moeten maatregelen gebaseerd zijn op deskundig advies (zie ook bij A.5).	§ 3.2.1 Constructieve veiligheid § 3.2.2 Constructieve veiligheid bij brand
B.4	**SANITAIR** Alleen indien een bruikbare voorziening geheel ontbreekt, moet een post opgenomen worden voor het alsnog aanbrengen ervan.	–
B.5	**VENTILATIE/VOCHT** Bij inpandige keukens, badkamers en wc's dient voldoende ventilatie mogelijk te zijn.	§ 3.3.2 Luchtverversing § 3.3.3 Spuivoorziening

Bron: Model Bouwkundig Rapport NHG, Bijlage 3 bij de Voorwaarden en normen NHG 2026 (nhg.nl). Bbl-verwijzingen zoals opgenomen in het model.

VOORBEELDRAPPORT

8. Bijlagen / voorwaarden

Bijlage	Status
Fotobijlage	Foto's zijn per bevinding opgenomen in hoofdstuk 5 (130 foto's).
Standaardteksten bouwkundige inspectie	Verwerkt per bevinding.
Voorwaarden en uitgangspunten	Algemene Voorwaarden Mays Company B.V., versie 19 augustus 2026 (versie 2); https://mayscompany.nl/algemene-voorwaarden/
Overige stukken	Opdrachtbevestiging bouwkundige inspectie; BAG-gegevens Kadaster (gebruiksdoel woonfunctie, bouwjaar 1977, circa 550 m²).
Geraadpleegde bronnen	IPLO, infoblad brandmeldinstallatie, ontruimingsalarminstallatie en rookmelders (januari 2024), Bbl art. 3.117; Nefit Bosch, materiaaloverzicht EnviLine monoblock 17.0 hybride en checklist onderhoud luchtwarmtepompen (2022); Duurzaam Bouwloket, factsheet zonneboiler; Kiwa, tijdlijn verplichte CO-certificering; prijsindicaties schilderwerk Schilderkeuze, Bouwctrl en Topvakmannen (geraadpleegd november 2026).

VOORBEELDRAPPORT