

BOUWKUNDIG RAPPORT AANKOOPKEURING

Tussenwoning Den Haag, bouwjaar 1934

Voorbeeldlaan 1, 2500 AA Den Haag (fictief)

Datum inspectie
15 juni 2026

Inspecteur
AC Vastgoed Advies

Direct noodzakelijk

€ 9.995

Op termijn (10 jaar)

€ 6.500

inclusief btw

Inhoudsopgave

Administratieve gegevens	3
Uitgangspunten en leeswijzer	4
Fotodocumentatie - gevelaanzichten	5
Algemeen beeld	6
Algemene bouwdelen	8
Bouwdelen per bouwlaag	10
Verzamelstaat	13
Bevindingen	15
Bijlage: conditiescores conform NEN 2767	20
Afbakening van de keuring	21
Algemene voorwaarden en aansprakelijkheid	22

Administratieve gegevens

Bouwkundig rapport (Model NHG 2025-1)

Aanvrager

Naam	Voorbeeld
Adres	Voorbeeldstraat 10 (fictief)
Postcode	2500 AB
Plaats	Den Haag

Keuringsinstantie

Naam	AC Vastgoed Advies
Adres	Naarderstraat 8
Postcode en plaats	2574 PH Den Haag
Telefoon	085 902 7577
KvK-nummer	88886069
Ingeschreven als	Bouwkundig adviesbureau
Naam inspecteur	AC Vastgoed Advies

Gekeurde woning

Adres	Voorbeeldlaan 1, 2500 AA Den Haag (fictief)
Woningtype	Eengezinswoning, tussenwoning (drie bouwlagen)
Bouwjaar (indicatie)	1934
Datum inspectie	15 juni 2026

Documentkenmerken

Kenmerk	AK-VOORBEELD
Versie	1
Status	Voorbeeld (fictief)
Model	Model Bouwkundig Rapport NHG, Voorwaarden en normen 2025-1

Ondertekening

Ondergetekende verklaart dit bouwkundig rapport naar beste weten en op basis van een visuele opname te hebben opgesteld, volgens het Model Bouwkundig Rapport NHG (Voorwaarden en normen 2025-1).

Plaats en datum

Handtekening inspecteur

Den Haag, 15 juni 2026

AC Vastgoed Advies

Uitgangspunten en leeswijzer

Dit rapport volgt het Model Bouwkundig Rapport NHG, Voorwaarden en normen 2025-1. Dat is het model dat geldt zodra een hypotheekverstrekker of NHG om een bouwkundig rapport vraagt. De opzet, de elementcodes en de kostenkolommen zijn daaraan ontleend.

Hoe de bedragen zijn bepaald

Uitgangspunt	Wat dat betekent
Bedragen inclusief btw	Alle genoemde bedragen zijn inclusief btw en gebaseerd op aannemersprijzen, niet op doe-het-zelfwerk.
Geen stut-, sloop- en steigerwerk	Kosten voor stut-, sloop- en steigerwerk zijn niet in de genoemde bedragen opgenomen.
Geen vervolgschade	Kosten van vervolgschade zijn niet in de genoemde bedragen opgenomen.
Herstel gaat voor vervanging	De raming gaat uit van herstel van het bestaande onderdeel, niet van complete vervanging, tenzij herstel niet mogelijk is. Er is gerekend alsof de aannemer aaneengesloten kan doorwerken.

Hoe u de tabellen leest

Kolom	Betekenis
Code	De elementcode uit het NHG-model. A-codes gelden voor het hele object, B-codes worden per bouwlaag ingevuld.
Actie	S = slopen, H = herstellen, V = vervangen, N = nieuw aanbrengen, O = overig (toelichten).
k.v.	Kostenverdeling bij gestapelde bouw: het deel van de totale kosten dat aan deze woning wordt toegerekend, op basis van de splitsingsakte of een inschatting. De bedragen in de twee kostenkolommen zijn dat toegerekende deel.
Direct noodzakelijk	Herstel dat nu nodig is.
Op termijn	Herstel dat binnen 10 jaar nodig is. Voor die termijn hoort een onderhoudsplan bij dit rapport.

Wat deze keuring wel en niet is

De keuring is visueel en niet-destructief en is een momentopname. Niet-toegankelijke ruimtes en niet-zichtbare onderdelen zijn niet beoordeeld en worden als zodanig vermeld. Dit rapport is geen asbestinventarisatie, geen funderingsonderzoek en geen taxatie. Juridische zaken zoals erfpacht, vergunningen en het reglement van de vereniging vallen buiten de keuring. De kostenindicaties zijn indicaties op basis van aannemersprijzen zolang er geen offerte ligt. Alle bedragen in dit rapport zijn inclusief btw.

Gevelaanzichten

Voorgevel



Erkerkozijn voorgevel, verdieping 1

Dakaanzicht



Hoofddak, keramische pannen

Algemeen beeld (1/2)

Overzicht van alle beoordeelde bouwdelen in één tabel, vóór de volledige bevindingen verderop in dit rapport. Een regel zonder kleur bij Staat is beoordeeld en zonder bijzonderheden.

Geen bijzonderheden

Herstellen / overig / nieuw

Vervangen / slopen

Nader onderzoek gewenst

Melding, kosten elders of in opmerkingenveld

Code	Element	Staat	Direct	Termijn
Algemene bouwdelen				
A.0	Fundering Geheel gebouw	Geen bijzonderheden	-	-
A.1	Kruipruimte Geheel gebouw	Nader onderzoek	€ 450	-
A.3	Dak, kapconstructie en dakbeschot Hoofddak, zolder	Melding	-	-
A.3.1	Dakbedekking hoofddak Hellend dak	Geen bijzonderheden	-	-
A.3.1	Dakbedekking plat dak uitbouw Uitbouw achterzijde, circa 12 m²	Vervangen	-	€ 2.400
A.3.2	Schoorsteen Hoofddak, voordakvlak	Herstellen	€ 950	-
A.4	Brandveiligheid, rookmelders Gehele woning	Nieuw aanbrengen	€ 150	-
A.5	Ongedierte en zwam Gehele woning	Geen bijzonderheden	-	-
A.6	Elektrische installatie, groepenkast Meterkast	Vervangen	€ 1.450	-
A.6	Cv-installatie Zolder	Vervangen	-	€ 2.900
A.6	Asbestverdachte materialen Berging in de tuin en keuken	Nader onderzoek	€ 495	-
Begane grond				
B.1.1	Betonluifel boven de voordeur Voorgevel	Herstellen	€ 650	-
B.1.2	Metselwerk en voegwerk Achtergevel	Herstellen	-	€ 1.200
B.2.1	Voordeurkozijn, onderdorpel Voorgevel	Herstellen	€ 850	-
B.2.1	Achterdeur Achtergevel, tuinzijde	Herstellen	€ 600	-
B.2.1	Kozijnen achtergevel, enkel glas Achtergevel	Geen bijzonderheden	-	-

Algemeen beeld (2/2)

Code	Element	Staat	Direct	Termijn
B.2.2	Schilderwerk buiten, begane grond Voorgevel en achtergevel	● Herstellen	€ 1.900	-
B.3	Houten begane grondvloer Begane grond	● Geen bijzonderheden	-	-
B.4	Toilet Toilet	● Geen bijzonderheden	-	-
Verdieping 1				
B.1.2	Scheur boven raamkozijn Achtergevel, boven het slaapkamerraam	● Herstellen	€ 750	-
B.2.1	Erkerkozijn voorgevel Voorgevel	● Geen bijzonderheden	-	-
B.5	Ventilatie badkamer Badkamer	● Nieuw aanbrengen	€ 650	-
B.3	Houten verdiepingsvloer Verdieping	● Geen bijzonderheden	-	-
Zolder				
B.2.2	Dakoverstek en boeiboord Voorgevel, dakvoet	● Herstellen	€ 1.100	-
B.6	Dakisolatie Zolder, hellend dak	● Geen bijzonderheden	-	-

Deze pagina is een toevoeging bovenop het NHG-model, niet erin voorgeschreven. De kleur volgt de actiecode van de regel en is geen conditiescore. Volledige omschrijving, foto's en bedragen per regel staan in het hoofdstuk Bevindingen.

Algemene bouwdelen (1/2)

Bouwdelen die voor het hele object gelden. Een regel zonder bevinding is wel beoordeeld en staat als "geen bijzonderheden" in de tabel.

Code	Element, locatie en omschrijving gebrek	Actie	k.v.	Direct noodz.	Op termijn
A.0	Fundering Geheel gebouw · Onbekend Geen scheefstand en geen funderingsgerelateerde scheurvorming waargenomen in de gevels en binnenwanden. Zie opmerkingenveld.	-	100%	-	-
A.1	Kruipruimte Geheel gebouw · Zand Onvoldoende ventilatieopeningen kruipruimte: twee van de drie roosters in de voorgevel dichtgezet Hoge vochtbelasting in kruipruimte: vochtsporen zichtbaar op de funderingsmuren, uitsluitend visueel beoordeeld Vanaf het luik beoordeeld, niet volledig betreden wegens de beperkte hoogte. Vochtsporen zichtbaar op de funderingsmuren. Twee van de drie ventilatieopeningen in de voorgevel zijn dichtgezet. Bedrag voor het openen van de roosters en het plaatsen van muisdichte ventilatieroosters. Nader onderzoek naar de vochtuithouding gewenst.	H	100%	€ 450	-
A.3	Dak, kapconstructie en dakbeschot Hoofddak, zolder · Houten kapconstructie Lekkagesporen op dakbeschot: verkleuring naast de schoorsteen Gordingen, spanten en dakbeschot zijn vanaf de zolder beoordeeld. Lekkagesporen (verkleuring) op het dakbeschot naast de schoorsteen. Het hout oogt vast; aantasting is visueel niet waargenomen.	-	100%	-	-
A.3.1	Dakbedekking hoofddak Hellend dak · Keramische pannen Pannen en vorsten liggen goed. Geen kapotte of verschoven pannen waargenomen. Zinken goot voorzijde zonder bijzonderheden.	-	100%	-	-
A.3.1	Dakbedekking plat dak uitbouw Uitbouw achterzijde, circa 12 m ² · Bitumen Gebreken aan bitumineuze dakbedekking: blaasvorming en craquelé Bitumineuze dakbedekking met blaasvorming en craquelé in de toplaag. Nog niet lek, wel aan het einde van de levensduur. Vervanging binnen enkele jaren voorzien, inclusief de dakrandafwerking.	V	100%	-	€ 2.400
A.3.2	Schoorsteen Hoofddak, voordakvlak · Metselwerk Gebrekkige loodaansluiting schoorsteen: loodslabben plaatselijk los Verweerd voegwerk schoorsteen Loodslabben rond de schoorsteen liggen plaatselijk los en het voegwerk is verweerd. Waarschijnlijke oorzaak van de lekkagesporen op het dakbeschot (A.3). Loodwerk herbevestigen en voegwerk plaatselijk herstellen.	H	100%	€ 950	-

Algemene bouwdelen (2/2)

Code	Element, locatie en omschrijving gebrek	Actie	k.v.	Direct noodz.	Op termijn
Brandveiligheid, rookmelders					
A.4	Gehele woning Rookmelders ontbreken: verdieping 1 en zolder Geen tempex waargenomen. Op de verdieping en op de zolder ontbreken rookmelders. Rookmelders zijn op elke verdieping met een verblijfsruimte of vluchtroute verplicht.	N	100%	€ 150	-
Ongedierte en zwam					
A.5	Gehele woning Geen sporen van houtboorders of zwam waargenomen in de zichtbare houtconstructies.	-	100%	-	-
Elektrische installatie, groepenkast					
A.6	Meterkast Groepenkast zonder aardlekschakelaars Verouderde groepenkast met vier groepen en zonder aardlekschakelaars. Dat voldoet niet aan de huidige veiligheidseisen. Vervangen door een groepenkast met aardlekschakelaars en de installatie laten keuren door een erkend installateur.	V	100%	€ 1.450	-
Cv-installatie					
A.6	Zolder Cv-combiketel uit 2011 volgens het typeplaatje. De ketel werkt, maar nadert het einde van de technische levensduur. Vervanging op termijn voorzien. Laatste onderhoudsbeurt is niet aangetoond.	V	100%	-	€ 2.900
Asbestverdachte materialen					
A.6	Berging in de tuin en keuken · Golfplaten en vloerzeil De golfplaten van het dak van de berging en het vloerzeil in de keuken zijn asbestverdacht. Niet beschadigd en niet bewerkt, dus bij ongestoord gebruik geen direct risico. Bedrag voor een inventarisatie; eventuele sanering is afhankelijk van de uitkomst en niet opgenomen. Overig: Asbestinventarisatie laten uitvoeren door een gecertificeerd bedrijf.	O	100%	€ 495	-
Totaal algemeen				€ 3.495	€ 5.300

Actiecodes: **S** = slopen · **H** = herstellen · **V** = vervangen · **N** = nieuw aanbrengen · **O** = overig (toelichten). k.v. is het deel van de totale kosten dat aan deze woning wordt toegerekend; de bedragen in de kolommen zijn dat toegerekende deel.

Begane grond

Code	Element, locatie en omschrijving gebrek	Actie	k.v.	Direct noodz.	Op termijn
B.1.1	Betonluifel boven de voordeur Voorgevel · Gewapend beton				
	Afbladderende afwerklaag betonluifel De afwerklaag van de betonluifel bladdert af aan de voorkant en de onderzijde. Geen zichtbare wapening. Losse delen verwijderen, plaatselijk herstellen en opnieuw afwerken.	H	100%	€ 650	-
B.1.2	Metselwerk en voegwerk Achtergevel · Baksteen metselwerk				
	Uitgesleten voegwerk Voegwerk van de achtergevel plaatselijk uitgesleten en uitgevallen, vooral onder de vensterbanken. Geen scheuren waargenomen op de begane grond. Voegwerk op termijn uithakken en opnieuw voegen.	H	100%	-	€ 1.200
B.2.1	Voordeurkozijn, onderdorpel Voorgevel · Hout				
	Houtrot in onderdorpel en kozijnstijlen Houtrot in de onderdorpel en de onderzijde van de kozijnstijlen van de voordeur. Aangetaste delen uitfrezen en vervangen door nieuw hout of een kunststeen dorpel, daarna afschilderen.	H	100%	€ 850	-
B.2.1	Achterdeur Achtergevel, tuinzijde · Hout				
	Houtrot onderzijde deurblad Houtrot aan de onderzijde van het deurblad. Onderregel plaatselijk herstellen en een weldorpel aanbrengen, daarna afschilderen.	H	100%	€ 600	-
B.2.1	Kozijnen achtergevel, enkel glas Achtergevel · Hout				
	Houten kozijnen met enkel glas. Ramen sluiten goed en het hout is gaaf. Enkel glas is geen gebrek; isolatieglas is als verbetering opgenomen in de verzamelstaat.	-	100%	-	-
B.2.2	Schilderwerk buiten, begane grond Voorgevel en achtergevel · Dekkend verfsysteem				
	Loszittende of ondeugdelijke verflagen: afbladderen en scheurvorming in het verfsysteem Afbladderende verf op deurstijlen en scheuren in het verfsysteem van de kozijnen. Het hout ligt plaatselijk bloot. Schilderbeurt van de kozijnen en deuren op de begane grond, na het houtherstel hierboven.	H	100%	€ 1.900	-
B.3	Houten begane grondvloer Begane grond · Houten balklaag				
	Vloer voelt vast aan en veert niet. Balklaag vanaf het kruipruimteluik beoordeeld: geen houtrot waargenomen in het zichtbare deel.	-	100%	-	-
B.4	Toilet Toilet · Keramiek				
	Gedateerd maar werkend. Geen gebreken waargenomen.	-	100%	-	-
Totaal begane grond				€ 4.000	€ 1.200

Actiecodes: **S** = slopen · **H** = herstellen · **V** = vervangen · **N** = nieuw aanbrengen · **O** = overig (toelichten). k.v. is het deel van de totale kosten dat aan deze woning wordt toegerekend; de bedragen in de kolommen zijn dat toegerekende deel.

Verdieping 1

Code	Element, locatie en omschrijving gebrek	Actie	k.v.	Direct noodz.	Op termijn
B.1.2	Scheur boven raamkozijn Achtergevel, boven het slaapkamerraam · Baksteen metselwerk				
	Scheurvorming in latei en metselwerk Scheur in de latei en het aansluitende metselwerk boven het raamkozijn. Geen zichtbare wapening en geen scheefstand. Scheur uithakken, latei plaatselijk herstellen en opnieuw voegen. Blijft de scheur terugkomen, laat dan de oorzaak onderzoeken.	H	100%	€ 750	-
B.2.1	Erkerkozijn voorgevel Voorgevel · Hout Goed onderhouden erkerkozijn met isolatieglas. Schilderwerk in goede staat.	-	100%	-	-
B.5	Ventilatie badkamer Badkamer · Natuurlijke ventilatie Onvoldoende ventilatiemogelijkheid in pandige ruimte: schimmelvorming op het plafond De badkamer heeft geen te openen raam en geen mechanische afzuiging. Schimmelvorming op het plafond boven de douche. Mechanische afzuiging aanbrengen en het plafond schimmelwerend afwerken.	N	100%	€ 650	-
B.3	Houten verdiepingsvloer Verdieping · Houten balklaag Vloer voelt vast aan. Geen doorbuiging waargenomen.	-	100%	-	-
Totaal verdieping 1				€ 1.400	€ 0

Actiecodes: **S** = slopen · **H** = herstellen · **V** = vervangen · **N** = nieuw aanbrengen · **O** = overig (toelichten). k.v. is het deel van de totale kosten dat aan deze woning wordt toegerekend; de bedragen in de kolommen zijn dat toegerekende deel.

Zolder

Code	Element, locatie en omschrijving gebrek	Actie	k.v.	Direct noodz.	Op termijn
B.2.2	Dakoverstek en boeiboord				
	Voorgevel, dakvoet · Dekkend verfsysteem				
	Houtrot in dakoverstek	H	100%	€ 1.100	-
	Houtrot in het dakoverstek bij de dakvoet, met afbladderend schilderwerk. Aangetaste delen vervangen, overige delen bijwerken en afschilderen.				
B.6	Dakisolatie				
	Zolder, hellend dak				
	Het hellende dak is niet geïsoleerd. Dat is geen gebrek; isolatie is als verbetering opgenomen in de verzamelstaat.	-	100%	-	-
Totaal zolder				€ 1.100	€ 0

Actiecodes: **S** = slopen · **H** = herstellen · **V** = vervangen · **N** = nieuw aanbrengen · **O** = overig (toelichten). k.v. is het deel van de totale kosten dat aan deze woning wordt toegerekend; de bedragen in de kolommen zijn dat toegerekende deel.

Verzamelstaat (1/2)

	Direct noodzakelijk	Op termijn (10 jaar)	Totaal
Totaal algemeen	€ 3.495	€ 5.300	€ 8.795
Totaal begane grond	€ 4.000	€ 1.200	€ 5.200
Totaal verdieping 1	€ 1.400	€ 0	€ 1.400
Totaal zolder	€ 1.100	€ 0	€ 1.100
Totaal woning	€ 9.995	€ 6.500	€ 16.495

Verbetering

Verbeteringskosten op basis van een bijgevoegd verbeterplan

Verbeterplan van de koper (fictief): isolatieglas in de houten kozijnen van de achtergevel en isolatie van het hellende dak aan de binnenzijde. Dit zijn verbeteringen en geen herstel van gebreken.

€ 9.850

Verbeteringskosten staan los van het herstel en zijn niet in het totaal voor de woning opgenomen. Zij zijn uitsluitend gebaseerd op het bijgevoegde verbeterplan of de bijgevoegde offerte, niet op een eigen schatting.

Nader onderzoek gewenst

Bij de volgende 2 regel(s) is de oorzaak of de omvang niet met een visuele opname vast te stellen. Volledige omschrijving staat in het hoofdstuk Bevindingen.

Code	Element	Locatie
A.1	Kruipruimte	Geheel gebouw
A.6	Asbestverdachte materialen	Berging in de tuin en keuken

Opmerkingen

Dit is een voorbeeldrapport. Het object, de bevindingen en de bedragen zijn fictief en dienen alleen om te laten zien hoe een aankoopkeuring van AC Vastgoed Advies is opgebouwd.

Samenvatting: een tussenwoning uit 1934 in een redelijke bouwkundige staat, met het achterstallig onderhoud dat bij deze leeftijd past. Direct aandacht vragen de elektrische installatie (groepenkast zonder aardlekschakelaars), de houtrot aan de voordeur en de achterdeur, het buitenschilderwerk op de begane grond, het loodwerk van de schoorsteen en de ventilatie van de badkamer. Op termijn zijn de dakbedekking van de uitbouw, de cv-ketel en het voegwerk van de achtergevel aan vervanging of herstel toe.

Verzamelstaat (2/2)

Opmerkingen (vervolg)

Kruipruimte: in de kruipruimte zijn vochtsporen op de funderingsmuren zichtbaar en een deel van de ventilatieopeningen is dichtgezet. De kruipruimte is vanaf het luik beoordeeld en niet volledig betreden. Vocht is uitsluitend visueel beoordeeld. Aanbevolen wordt de vochthuishouding en de ventilatie van de kruipruimte nader te laten onderzoeken.

Asbest: gezien het bouwjaar kan de aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet worden uitgesloten. De golfplaten van het dak van de berging en het vloerzeil in de keuken zijn asbestverdacht. Laat vóór verbouwing of verwijdering een asbestinventarisatie uitvoeren door een gecertificeerd bedrijf. Deze keuring is geen asbestinventarisatie.

Fundering: er zijn geen scheefstand en geen funderingsgerelateerde scheurvorming waargenomen. Een oordeel over de fundering zelf valt buiten deze keuring. Bij twijfel kunt u het funderingsdossier bij de gemeente opvragen.

Niet beoordeeld: de spouw, de leidingen in vloeren en wanden, de riolering onder de woning en de werking van de cv-installatie en de elektrische installatie zijn niet beoordeeld. De groepenkast is alleen visueel bekeken; laat de installatie keuren door een erkend installateur.

De kostenindicaties zijn gebaseerd op aannemersprijzen en niet op offertes. Werkelijke prijzen kunnen afwijken.

Alle bedragen in dit rapport zijn inclusief btw. Stut-, sloop- en steigerwerk en vervolgschade zijn niet in de bedragen opgenomen. Voor de kolom "op termijn" hoort een onderhoudsplan over 10 jaar bij dit rapport.

Bevindingen (1/5)

A.1 Kruipruimte **NADER ONDERZOEK**

Algemeen · Geheel gebouw · Zand

H herstellen
Direct: **€ 450**

- **Onvoldoende ventilatieopeningen kruipruimte:** twee van de drie roosters in de voorgevel dichtgezet (oorzaak: Dichtgezette roosters)
- **Hoge vochtbelasting in kruipruimte:** vochtsporen zichtbaar op de funderingsmuren, uitsluitend visueel beoordeeld (oorzaak: Onvoldoende ventilatie)

Vanaf het luik beoordeeld, niet volledig betreden wegens de beperkte hoogte. Vochtsporen zichtbaar op de funderingsmuren. Twee van de drie ventilatieopeningen in de voorgevel zijn dichtgezet. Bedrag voor het openen van de roosters en het plaatsen van muisdichte ventilatieroosters. Nader onderzoek naar de vochthuishouding gewenst.

A.3 Dak, kapconstructie en dakbeschot

Algemeen · Hoofddak, zolder · Houten kapconstructie

- **Lekkagesporen op dakbeschot:** verkleuring naast de schoorsteen (oorzaak: Lekkage)

Gordingen, spanten en dakbeschot zijn vanaf de zolder beoordeeld. Lekkagesporen (verkleuring) op het dakbeschot naast de schoorsteen. Het hout oogt vast; aantasting is visueel niet waargenomen.

Geen bedrag opgenomen: Oorzaak is het loodwerk van de schoorsteen; herstel is begrepen in de post A.3.2.

A.3.1 Dakbedekking plat dak uitbouw

Algemeen · Uitbouw achterzijde, circa 12 m² · Bitumen

V vervangen
Op termijn: **€ 2.400**

- **Gebreken aan bitumineuze dakbedekking:** blaasvorming en craquelé (oorzaak: Veroudering)

Bitumineuze dakbedekking met blaasvorming en craquelé in de toplaag. Nog niet lek, wel aan het einde van de levensduur. Vervanging binnen enkele jaren voorzien, inclusief de dakrandafwerking.

A.3.2 Schoorsteen

Algemeen · Hoofddak, voordakvlak · Metselwerk

H herstellen
Direct: **€ 950**

- **Gebrekkige loodaansluiting schoorsteen:** loodslabben plaatselijk los (oorzaak: Veroudering)
- **Verweerd voegwerk schoorsteen** (oorzaak: Vorst)

Loodslabben rond de schoorsteen liggen plaatselijk los en het voegwerk is verweerd. Waarschijnlijke oorzaak van de lekkagesporen op het dakbeschot (A.3). Loodwerk herbevestigen en voegwerk plaatselijk herstellen.

Bevindingen (2/5)

A.4 Brandveiligheid, rookmelders

Algemeen · Gehele woning

N nieuw aanbrengen
Direct: **€ 150**

- **Rookmelders ontbreken:** verdieping 1 en zolder (oorzaak: Nooit aangebracht)

Geen tempex waargenomen. Op de verdieping en op de zolder ontbreken rookmelders. Rookmelders zijn op elke verdieping met een verblijfsruimte of vluchtroute verplicht.

A.6 Elektrische installatie, groepenkast

Algemeen · Meterkast

V vervangen
Direct: **€ 1.450**

- **Groepenkast zonder aardlekschakelaars** (oorzaak: Veroudering)

Verouderde groepenkast met vier groepen en zonder aardlekschakelaars. Dat voldoet niet aan de huidige veiligheidseisen. Vervangen door een groepenkast met aardlekschakelaars en de installatie laten keuren door een erkend installateur.

A.6 Cv-installatie

Algemeen · Zolder

V vervangen
Op termijn: **€ 2.900**

Cv-combiketel uit 2011 volgens het typeplaatje. De ketel werkt, maar nadert het einde van de technische levensduur. Vervanging op termijn voorzien. Laatste onderhoudsbeurt is niet aangetoond.

A.6 Asbestverdachte materialen **NADER ONDERZOEK**

Algemeen · Berging in de tuin en keuken · Golfplaten en vloerzeil

O overig (toelichten)
Direct: **€ 495**

De golfplaten van het dak van de berging en het vloerzeil in de keuken zijn asbestverdacht. Niet beschadigd en niet bewerkt, dus bij ongestoord gebruik geen direct risico. Bedrag voor een inventarisatie; eventuele sanering is afhankelijk van de uitkomst en niet opgenomen.

Overig: Asbestinventarisatie laten uitvoeren door een gecertificeerd bedrijf.

Bevindingen (3/5)

B.1.1 Betonluifel boven de voordeur

Begane grond · Voorgevel · Gewapend beton

H herstellen
Direct: **€ 650**

- **Afbladderende afwerklaag betonluifel** (oorzaak: Vochtbelasting)

De afwerklaag van de betonluifel bladdert af aan de voorkant en de onderzijde. Geen zichtbare wapening. Losse delen verwijderen, plaatselijk herstellen en opnieuw afwerken.



Afbladderende betonluifel

B.1.2 Metselwerk en voegwerk

Begane grond · Achtergevel · Baksteen metselwerk

H herstellen
Op termijn: **€ 1.200**

- **Uitgesleten voegwerk** (oorzaak: Veroudering)

Voegwerk van de achtergevel plaatselijk uitgesleten en uitgevallen, vooral onder de vensterbanken. Geen scheuren waargenomen op de begane grond. Voegwerk op termijn uithakken en opnieuw voegen.



Houtrot onderdorpel voordeur

B.2.1 Voordeurkozijn, onderdorpel

Begane grond · Voorgevel · Hout

H herstellen
Direct: **€ 850**

- **Houtrot in onderdorpel en kozijnstijlen** (oorzaak: Achterstallig schilderwerk)

Houtrot in de onderdorpel en de onderzijde van de kozijnstijlen van de voordeur. Aangetaste delen uitfrezen en vervangen door nieuw hout of een kunststeen dorpel, daarna afschilderen.



Bevindingen (4/5)

B.2.1 Achterdeur

Begane grond · Achtergevel, tuinzijde · Hout

H herstellen
Direct: **€ 600**

- **Houtrot onderzijde deurblad** (oorzaak: Vochtbelasting)

Houtrot aan de onderzijde van het deurblad. Onderregel plaatselijk herstellen en een weldorpel aanbrengen, daarna afschilderen.



Houtrot onderzijde deurblad

B.2.2 Schilderwerk buiten, begane grond

Begane grond · Voorgevel en achtergevel · Dekkend verfsysteem

H herstellen
Direct: **€ 1.900**

- **Loszittende of ondeugdelijke verflagen:** afbladderen en scheurvorming in het verfsysteem (oorzaak: Veroudering)

Afbladderende verf op deurstijlen en scheuren in het verfsysteem van de kozijnen. Het hout ligt plaatselijk bloot. Schilderbeurt van de kozijnen en deuren op de begane grond, na het houterstel hierboven.



Afbladderende verf deurstijl



Scheur in verfsysteem kozijn

Bevindingen (5/5)

B.1.2 Scheur boven raamkozijn

Verdieping 1 · Achtergevel, boven het slaapkamerraam · Baksteen metselwerk

H herstellen
Direct: € 750

- **Scheurvorming in latei en metselwerk** (oorzaak: Temperatuurwisseling)

Scheur in de latei en het aansluitende metselwerk boven het raamkozijn. Geen zichtbare wapening en geen scheefstand. Scheur uithakken, latei plaatselijk herstellen en opnieuw voegen. Blijft de scheur terugkomen, laat dan de oorzaak onderzoeken.



Scheur in latei boven kozijn

B.5 Ventilatie badkamer

Verdieping 1 · Badkamer · Natuurlijke ventilatie

N nieuw aanbrengen
Direct: € 650

- **Onvoldoende ventilatiemogelijkheid in pandige ruimte:** schimmelvorming op het plafond (oorzaak: Ontwerp)

De badkamer heeft geen te openen raam en geen mechanische afzuiging. Schimmelvorming op het plafond boven de douche. Mechanische afzuiging aanbrengen en het plafond schimmelwerend afwerken.

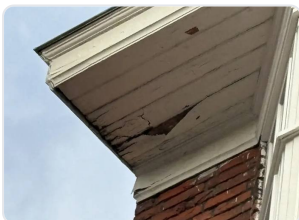
B.2.2 Dakoverstek en boeiboord

Zolder · Voorgevel, dakvoet · Dekkend verfsysteem

H herstellen
Direct: € 1.100

- **Houtrot in dakoverstek** (oorzaak: Achterstallig schilderwerk)

Houtrot in het dakoverstek bij de dakvoet, met afbladderend schilderwerk. Aangetaste delen vervangen, overige delen bijwerken en afschilderen.



Houtrot dakoverstek

Conditiescores conform NEN 2767

Deze bijlage hoort niet bij het NHG-model en is een toevoeging. De conditiescore is bepaald conform NEN 2767-1+C1:2019 op basis van ernst, intensiteit en omvang van het maatgevende gebrek, op een schaal van 1 (uitstekend) tot 6 (zeer slecht). De scores voegen niets toe aan de kostenindicatie in de voorgaande hoofdstukken; ze maken alleen zichtbaar hoe de bevindingen zich onderling verhouden.

Code	Element	Bouwlaag	Maatgevend gebrek	Conditie
A.1	Kruipruimte Geheel gebouw	Algemeen	Onvoldoende ventilatieopeningen kruipruimte	4
A.3	Dak, kapconstructie en dakbeschot Hoofddak, zolder	Algemeen	Lekkagesporen op dakbeschot	1
A.3.1	Dakbedekking plat dak uitbouw Uitbouw achterzijde, circa 12 m ²	Algemeen	Gebreken aan bitumineuze dakbedekking	3
A.3.2	Schoorsteen Hoofddak, voordakvlak	Algemeen	Gebrekkige loodaansluiting schoorsteen	3
A.4	Brandveiligheid, rookmelders Gehele woning	Algemeen	Rookmelders ontbreken	1
A.6	Elektrische installatie, groepenkast Meterkast	Algemeen	Groepenkast zonder aardlekschakelaars	5
B.1.1	Betonluifel boven de voordeur Vorgevel	Begane grond	Afbladderende afwerklaag betonluifel	2
B.1.2	Metselwerk en voegwerk Achtergevel	Begane grond	Uitgesleten voegwerk	1
B.2.1	Voordeurkozijn, onderdorpel Vorgevel	Begane grond	Houtrot in onderdorpel en kozijnstijlen	2
B.2.1	Achterdeur Achtergevel, tuinzijde	Begane grond	Houtrot onderzijde deurblad	1
B.2.2	Schilderwerk buiten, begane grond Vorgevel en achtergevel	Begane grond	Loszittende of ondeugdelijke verflagen	3
B.1.2	Scheur boven raamkozijn Achtergevel, boven het slaapkamerraam	Verdieping 1	Scheurvorming in latei en metselwerk	1
B.5	Ventilatie badkamer Badkamer	Verdieping 1	Onvoldoende ventilatiemogelijkheid in pandige ruimte	2
B.2.2	Dakoverstek en boeiiboord Vorgevel, dakvoet	Zolder	Houtrot in dakoverstek	1

Afbakening van de keuring

De keuring is visueel en niet-destructief uitgevoerd en is een momentopname op de inspectiedatum. Er zijn geen onderdelen gedemonteerd, geopend of beproefd.

Niet-toegankelijke ruimtes en niet-zichtbare onderdelen zijn niet beoordeeld. Waar dat het geval is, staat dat bij het betreffende onderdeel vermeld.

Dit rapport is geen asbestinventarisatie, geen funderingsonderzoek en geen taxatie. Waar een vermoeden bestaat van asbestverdachte toepassingen of van een funderingsprobleem, is dat als signalering opgenomen met de aanbeveling om specialistisch onderzoek te laten uitvoeren. Asbest kan op basis van een visuele opname niet worden uitgesloten.

Juridische zaken zoals erfpacht, vergunningen, het reglement van de vereniging en de splitsingsakte vallen buiten de keuring.

De kostenindicaties zijn indicaties op basis van aannemersprijzen, inclusief btw, zolang er geen offerte ligt. Stut-, sloop- en steigerwerk en vervolgschade zijn er niet in opgenomen. De raming gaat uit van herstel van het bestaande onderdeel en niet van complete vervanging, tenzij herstel niet mogelijk is.

1. Aard van de inspectie. Dit rapport is opgesteld op basis van een visuele inspectie conform NEN 2767-1+C1:2019, uitgevoerd op de vermelde inspectiedatum. Er heeft geen destructief onderzoek plaatsgevonden en er zijn geen onderdelen geopend, verwijderd of gedemonteerd. Onderdelen die niet zichtbaar, niet bereikbaar of niet toegankelijk waren (bijvoorbeeld achter afwerkingen, bekleding, in kruipruimtes of achter gesloten deuren) zijn niet beoordeeld en vallen buiten dit rapport.

2. Verborgene gebreken. AC Vastgoed Advies kan niet garanderen dat het bouwwerk geen verborgene gebreken bevat die tijdens een visuele inspectie niet waarneembaar waren. Voor conclusies over de constructieve staat, funderingen, leidingwerk achter wanden of andere niet-visueel inspecteerbare onderdelen wordt geadviseerd nader specialistisch onderzoek te laten uitvoeren.

3. Hoeveelheden en maatvoering. De in dit rapport vermelde hoeveelheden en afmetingen zijn *indicatief*. Zij zijn ter plaatse geschat of handmatig opgenomen, dan wel afgeleid uit door de opdrachtgever verstrekte gegevens of tekeningen. Er heeft geen gecertificeerde opmeting, inmeting of hoeveelhedenstaat plaatsgevonden en de opgegeven waarden zijn niet geschikt als besteksmatige verrekenbasis. Afwijkingen ten opzichte van de werkelijke maatvoering zijn mogelijk. Omdat de begrote bedragen worden bepaald door hoeveelheid maal eenheidsprijs, werkt een afwijking in de hoeveelheid evenredig door in het geraamde bedrag. AC Vastgoed Advies adviseert de hoeveelheden vóór opdrachtverlening te laten verifiëren door de uitvoerende partij; aan de vermelde hoeveelheden kunnen geen rechten worden ontleend.

4. Karakter van de kostenramingen. De in dit rapport opgenomen kostenramingen zijn indicatief en gebaseerd op ervaringscijfers en marktprijzen op prijspeil 2026. Zij vormen *geen offerte* en kunnen afwijken van daadwerkelijke aannemersprijzen, die mede afhangen van de wijze van uitvoering, de marktomstandigheden op het moment van aanbesteding, de omvang van de opdracht en

onvoorziene omstandigheden. Tenzij bij een handeling uitdrukkelijk anders vermeld, zijn bijkomende kosten zoals steiger- en hulpwerk, vergunningen, asbestinventarisatie, directievoering en herstel van gevolgschade niet in de bedragen begrepen. Aan de vermelde bedragen kunnen geen rechten worden ontleend.

5. Momentopname. Dit rapport geeft de bouwkundige staat weer op het moment van inspectie. De conditie van een gebouw en de bijbehorende onderhoudsbehoefte veranderen door veroudering, gebruik en weersinvloeden. AC Vastgoed Advies adviseert het rapport periodiek te laten actualiseren.

6. Nader onderzoek. Bij elementen met de status "nader onderzoek vereist" (score 8) is geen betrouwbare conditiescore vast te stellen op basis van de visuele inspectie alleen. Beslissingen met financiële of juridische gevolgen dienen niet te worden gebaseerd op deze elementen voordat het geadviseerde specialistische onderzoek heeft plaatsgevonden.

7. Aansprakelijkheid. AC Vastgoed Advies is niet aansprakelijk voor schade, kosten of gevolgen die voortvloeien uit beslissingen die zijn gebaseerd op dit rapport, noch voor gebreken die niet zichtbaar, niet bereikbaar of niet toegankelijk waren tijdens de inspectie. Dit rapport vormt geen garantie en ontslaat de opdrachtgever niet van diens eigen verantwoordelijkheid voor onderhoud en beheer van het object.

8. Foto's. Tijdens de inspectie gemaakte foto's dienen ter onderbouwing van de rapportage en zijn een selectie van het waargenomen. Foto's blijven eigendom van AC Vastgoed Advies en kunnen op verzoek van de opdrachtgever worden ingezien of opgevraagd.

9. Toepasselijk recht. Op dit rapport en de opdracht tot het opstellen ervan is Nederlands recht van toepassing. Geschillen worden bij voorkeur in onderling overleg opgelost.