

Voorbeeld. Dit is een voorbeeldverslag met een fictief project. De foto's komen uit onze eigen inspecties en dienen ter illustratie. Zo ziet het verslag eruit dat u na elke controle ontvangt.

Controleverslag 2: tussencontrole

Kenmerk PB-2026-014-C2 · herstellpunten op locatie besproken met de voorman

A · Offertetraject ✓	1 · Startoverleg ✓	2 · Tussencontrole	3 · Vóór de steiger weggaat	4 · Oplevering	Garantieschouw na 11 maanden
Opdrachtgever	VvE Voorbeeldstraat 12 t/m 16	Werk	Buitenschilderwerk voor- en achtergevel		
Object	Portiekpand, 3 appartementen, bouwjaar 1932	Aannemer	Schildersbedrijf (gekozen na offertetraject)		
Anneemsom	€ 24.850 excl. btw	Werkomschrijving	WO-2026-014, versie 2 (gunningsversie)		
Controle	Dinsdag, 10:00 tot 11:45 uur, vanaf de steiger	Aanwezig	Voorman aannemer, bestuurslid VvE, inspecteur		
Weer	Droog, 16 °C, relatieve vochtigheid 68%	Planning	Dag 6 van 15, op schema		

Samenvatting

2

Akkoord

2

Herstellen vóór grondverf

1

In uitvoering, volgt

2

Besluit bestuur nodig

Het werk loopt op schema en de voorbereiding is op de meeste plekken goed. Op twee plekken is het rotte of gescheurde hout niet hersteld zoals in de werkomschrijving staat. Als daar nu grondverf overheen gaat, komt het binnen twee jaar terug en is er opnieuw een steiger nodig.

De aannemer heeft toegezegd beide punten vóór donderdag te herstellen. Wij hebben de voorman gevraagd foto's te sturen voordat er wordt gegrond. Daarnaast zijn er twee punten waar het bestuur over moet beslissen: meerwerk aan de dakoverstek, en een lekkende regenpijpaansluiting die buiten het schilderwerk valt.

Betaaladvies termijn 2 (40% na grond- en voorlak)

Gefactureerd door de aannemer	€ 9.940
Inhouden tot punten 1 en 2 hersteld en door ons gecontroleerd	- € 1.250
Advies: nu betalen	€ 8.690

Onderbouwing: wij schatten de herstellkosten van punten 1 en 2 op circa € 800. De inhouding ligt daar bewust boven, zodat er een prikkel blijft om het direct goed te doen. Het ingehouden bedrag betaalt u uit zodra wij het herstel bij controle 3 hebben goedgekeurd. Zie de onderbouwing op pagina 4.

Volgende controle: controle 3, vóór de steiger aan de voorgevel wordt verplaatst. Verwacht over circa 6 werkdagen; de aannemer meldt het moment 2 werkdagen vooraf.

Bevindingen per onderdeel



Foto 1 · onderdorpel na afkrabben

1. Onderdorpel balkondeur, achtergevel 1e verdieping

HERSTELLEN

Werkomschrijving post 2.3 · houtrotherstel met hardhouten inzetstuk

Wat wij zagen Het rotte hout is afgekrabd maar niet verwijderd. Aan de rechterzijde zit een open holte van circa 8 cm; het hout eromheen is zacht en donker verkleurd.

Wat moet er Rot hout volledig wegfrezen tot gezond hout, hardhouten inzetstuk verlijmen en schroeven zoals in post 2.3. Pas gronden als het nieuwe hout droog en schoon is.

Door / wanneer Aannemer, vóór donderdag. Foto na herstel naar inspecteur vóór het gronden.

Waarom Verf over nat en rot hout sluit het vocht in. Dit is de meest voorkomende oorzaak van schade binnen twee jaar na een schilderbeurt.



Foto 2 · hoekverbinding kozijn

2. Hoekverbinding kozijn, voorgevel 2e verdieping links

HERSTELLEN

Werkomschrijving post 2.1 · open naden en verbindingen

Wat wij zagen De hoekverbinding staat open over de volle breedte. Er is overheen geschuurd, maar de naad is niet uitgefreesd en niet gevuld.

Wat moet er Naad uitfrezen, 2-componenten houtvuller aanbrengen, na uitharding vlak schuren en pas daarna gronden.

Door / wanneer Aannemer, vóór donderdag, samen met punt 1.

Waarom Via een open verbinding trekt water het kozijn in. De nieuwe verflaag scheurt dan binnen een seizoen op dezelfde plek.



Foto 3 · deurstijl portiekdeur

3. Stijl portiekdeur, voorgevel begane grond

IN UITVOERING

Werkomschrijving post 2.2 · loszittende verflagen verwijderen

Wat wij zagen Het afkrabben is begonnen maar nog niet af. Onderaan zitten nog loszittende oude lagen.

Wat moet er Afkrabben tot een vaste, draagkrachtige ondergrond. De aannemer rondt dit vandaag af.

Door / wanneer Aannemer, vandaag. Wij controleren het resultaat bij controle 3.

Waarom Nieuwe verf hecht niet beter dan de laag eronder. Een losse oude laag neemt de nieuwe mee.

Bevindingen per onderdeel (vervolg)



Foto 4 · onderzijde dakoverstek

4. Dakoverstek voorgevel, hoek rechts

BESLUIT BESTUUR

Niet in de werkomschrijving · meerwerk

- Wat wij zagen** Na het verwijderen van de oude verf blijkt de onderzijde van de overstek over circa 4 meter aangetast. Dit was vanaf de straat niet te zien en staat niet in de offerte.
- Meerwerk** De aannemer vraagt € 780 excl. btw voor vervanging van de aangetaste delen. Wij vinden dat marktconform voor deze omvang, inclusief afwerking.
- Advies** Akkoord geven. Dit moet gebeuren nu de steiger er staat; later herstellen kost een nieuwe steiger van ruim € 2.000.
- Besluit** Bestuur, uiterlijk vrijdag, schriftelijk aan de aannemer met ons in kopie.



Foto 5 · betonluifel bij regenpijp

5. Betonluifel boven de portiekingang

BESLUIT BESTUUR

Buiten het schilderwerk · oorzaak eerst oplossen

- Wat wij zagen** De verf bladdert rond de aansluiting van de regenpijp op de luifel. De aansluiting lekt; het beton is daar nat.
- Advies** Eerst de aansluiting laten herstellen door een dakdekker of loodgieter, daarna pas schilderen. Anders bladdert de nieuwe verf binnen een jaar opnieuw.
- Planning** De schilder slaat de luifel over tot de aansluiting is hersteld. Dat past binnen de huidige planning als het binnen twee weken gebeurt.

Akkoord bevonden

AKKOORD



6. Erkerkozijn voorgevel 1e verdieping

Posten 2.1 tot en met 2.4
Geschuurd, gegrond en in voorlak.
Gesloten verflaag, strakke hoeken,
glaslatten goed afgekit. Gereed voor de aflak.



7. Kozijnen voorgevel 2e verdieping

Posten 2.1 en 2.4
Voorbereiding volgens de
werkomschrijving. Geen open naden,
geen houtrot. Gereed voor de aflak.

Puntenlijst en betaaladvies

#	Onderdeel	Actie	Wie	Wanneer	Status
1	Onderdorpel balkondeur achter	Rot hout eruit, inzetstuk, pas daarna gronden	Aannemer	Vóór donderdag	HERSTELLEN
2	Hoekverbinding kozijn voor	Uitfrezen, 2K-vuller, schuren, dan gronden	Aannemer	Vóór donderdag	HERSTELLEN
3	Stijl portiekdeur	Afkrabben afronden	Aannemer	Vandaag	IN UITVOERING
4	Dakoverstek voor rechts	Akkoord op meerwerk € 780	Bestuur	Vóór vrijdag	BESLUIT
5	Betonluifel portiek	Aansluiting regenpijp laten herstellen	Bestuur	Binnen 2 weken	BESLUIT
6	Erkerkozijn voor	Aflakken	Aannemer	Volgens planning	AKKOORD
7	Kozijnen 2e verdieping	Aflakken	Aannemer	Volgens planning	AKKOORD

De puntenlijst gaat mee naar de volgende controle. Een punt gaat pas op akkoord als wij het zelf hebben gezien, of op een foto van de aannemer die vóór de volgende werkstap is gemaakt.

Betaalschema uit de aannemingsovereenkomst

Termijn	Moment	Bedrag
1	Start, steiger staat (30%)	€ 7.455 ✓
2	Na grond- en voorlak (40%)	€ 9.940
3	Na aflak (20%)	€ 4.970
4	Na oplevering en herstel (10%)	€ 2.485

Onderbouwing inhouding termijn 2

- Punten 1 en 2 vallen onder de gefactureerde voorbereiding, maar zijn niet volgens de werkomschrijving uitgevoerd.
- Geschatte herstelkosten: circa € 800 (materiaal en ongeveer een halve werkdag).
- Inhouding € 1.250, uit te betalen na goedkeuring bij controle 3.
- Het meerwerk van punt 4 wordt apart gefactureerd na akkoord van het bestuur en valt buiten deze termijn.

Wat het bestuur nu doet

- Termijn 2 betalen: € 8.690.
- Vóór vrijdag besluiten over het meerwerk van € 780 (punt 4).
- Een dakdekker of loodgieter vragen voor de regenpijpaansluiting (punt 5). Wij kunnen een korte werkomschrijving meesturen.

Wat wij controleerden

- Alle kozijnen voor- en achtergevel vanaf de steiger.
- Hout op zachte plekken en open verbindingen, per kozijn.
- Vorbereiding tegen posten 2.1 tot en met 2.4 van de werkomschrijving.
- Planning en voortgang tegen het startoverleg.

AC Vastgoed Advies

 Bouwkundig inspecteur · 085 902 7577 · info@acvastgoedadvies.nl

Verzonden aan: bestuur VvE, aannemer in kopie

Dit verslag legt vast wat wij op het moment van de controle hebben gezien. De aannemer blijft verantwoordelijk voor de uitvoering en voor de kwaliteit van zijn werk. Ons betaaladvies is een advies aan het bestuur; de VvE beslist zelf over betaling. **Voorbeeld:** project, kenmerk en bedragen zijn fictief; de foto's komen uit onze eigen inspecties en dienen ter illustratie.