



Wilbert Krispijn
Bouwadvies



Wilbert Krispijn
Bouwadvies



Wilbert Krispijn Bouwadvies B.V.

Wienkeskoel 31

6074 HJ Melick

06-10049446 info@wkbouwadvies.nl www.wkbouwadvies.nl

KvK: 97744484 BTW: NL868212209B01 IBAN: NL95KNAB0776 6510 05

PROCES VERBAAL VAN OPLEVERING NIEUWBOUW

Voorbeeld Proces Verbaal van Oplevering

Datum: 02-03-2026

Opgemaakt door: Wilbert Krispijn

Algemene informatie

Algemene informatie

INTRODUCTIE

Via Wilbert Krispijn Bouwadvies B.V. heeft de bouwkundige u begeleid bij de oplevering van uw nieuwbouwwoning. Samen met u is de bouwkundige en een vertegenwoordiger van de contractpartij (bijvoorbeeld de bouwer) door de woning gelopen. Gebreken zijn vastgelegd in dit rapport naar aanleiding van bevindingen tijdens de Opleveringskeuring. Deze rapportage van de bouwkundige is meestal een zogenaamd 'schaduwrapport', terwijl de vertegenwoordiger van de contractpartij het officiële opleveringsrapport opmaakt. Het officiële opleveringsrapport wordt het proces-verbaal van oplevering genoemd en is door u en de vertegenwoordiger ondertekend. Door deze Opleveringskeuring heeft u meer inzicht gekregen in uw nieuwe woning, zijn bouwkundige gebreken vastgelegd en heeft u een sterke positie tegenover de contractpartij.

GEBREKEN NA OPLEVERING

Bij het in gebruik nemen van de woning kunnen nog meer zaken aan het licht komen die niet (helemaal) in orde zijn. De deuren sluiten bijvoorbeeld niet goed, het water in de doucheruimte loopt niet direct weg, een wandcontactdoos blijkt niet te werken of bij het inrichten met meubels ziet u dat een muur niet helemaal recht is. Deze gebreken kunt u, meestal tot zes maanden na de oplevering, melden bij uw contractpartij. Houd er rekening mee dat krassen en beschadigingen na oplevering doorgaans lastig onder de aansprakelijkheid van de contractpartij zijn te brengen, tenzij u aannemelijk kunt maken dat u deze beschadigingen niet zelf heeft kunnen veroorzaken. Kijk voor alle termijnen in de voorwaarden van uw koop-aannemingsovereenkomst.

Voor alle gebreken die u tegenkomt geldt: meld dit gebrek direct schriftelijk aan de contractpartij. Is uw woning gebouwd met een garantieregeling (SWK, Woningborg of Bouw Garant), stuur dan een kopie van uw melding naar de betreffende instantie. De gebreken die in het proces-verbaal van oplevering zijn gemeld, moet de contractpartij binnen drie maanden herstellen. Zijn deze gebreken (gedeeltelijk) niet hersteld dan kunt u terugvallen op de 5%-regeling.

5%-REGELING

U heeft het recht om bij oplevering de laatste 5% van de aanneemsom in depot te storten bij de notaris. In plaats daarvan kan de contractpartij ervoor kiezen een bankgarantie bij de notaris te stellen.

Mocht de contractpartij de opleveringsgebreken, of gebreken die tijdens de eerste drie maanden opduiken niet herstellen, dan heeft u met deze 5%-regeling een stok achter de deur. Laat de notaris vóór het verstrijken van de driemaandentermijn in een (aangetekende) brief weten dat u (een redelijk deel van) het depot of de bankgarantie wilt handhaven totdat de nog openstaande gebreken zijn hersteld.



Proces Verbaal van Oplevering Nieuwbouwwoning

Woningtype:	Wienkeskoel 29 6074 HJ Melick Netherlands	R0259
Weersgesteldheid:	Kavel	
Datum:	Twee onder een kap	
Aannemer:	Droog/zonnig	
Naam inspecteur:	02-03-2026	
	Peeters Bouw en Renovatie	
	Wilbert Krispijn Bouwadvies B.V.	

Aannemer: Aannemer:, Peeters Bouw en Renovatie

Vertegenwoordigd door:	dhr. Janssen
Adres:	Linnerweg 32 6065 EN Montfort
Contactpersoon:	Joost Peeters
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	

Opdrachtgever: D. Emo

Adres:	Thuserhof 18 6042 KW Roermond
Naam:	D. Emo
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	

Inspecteur: Wilbert Krispijn

Adres:	Wienkeskoel 31 6074 HJ Melick Nederland
--------	---

Naam contactpersoon:	Wilbert Krispijn
Telefoonnummer:	0610049446
E-mailadres:	info@wkbouwadvies.nl

Sleutellijst

Sleutels 1

Type sleutel: Voordeur

Aantal: 3 sleutels

Sleutels 2

Type sleutel: Garage

Aantal: 2 sleutels



Meterstand(en)

Op 02-03-2026 zijn door Wilbert Krispijn Bouwadvies B.V., onderstaande meterstanden opgenomen. Voor vragen en/of opmerkingen hierover kunt u contact opnemen met uw contactpersoon.

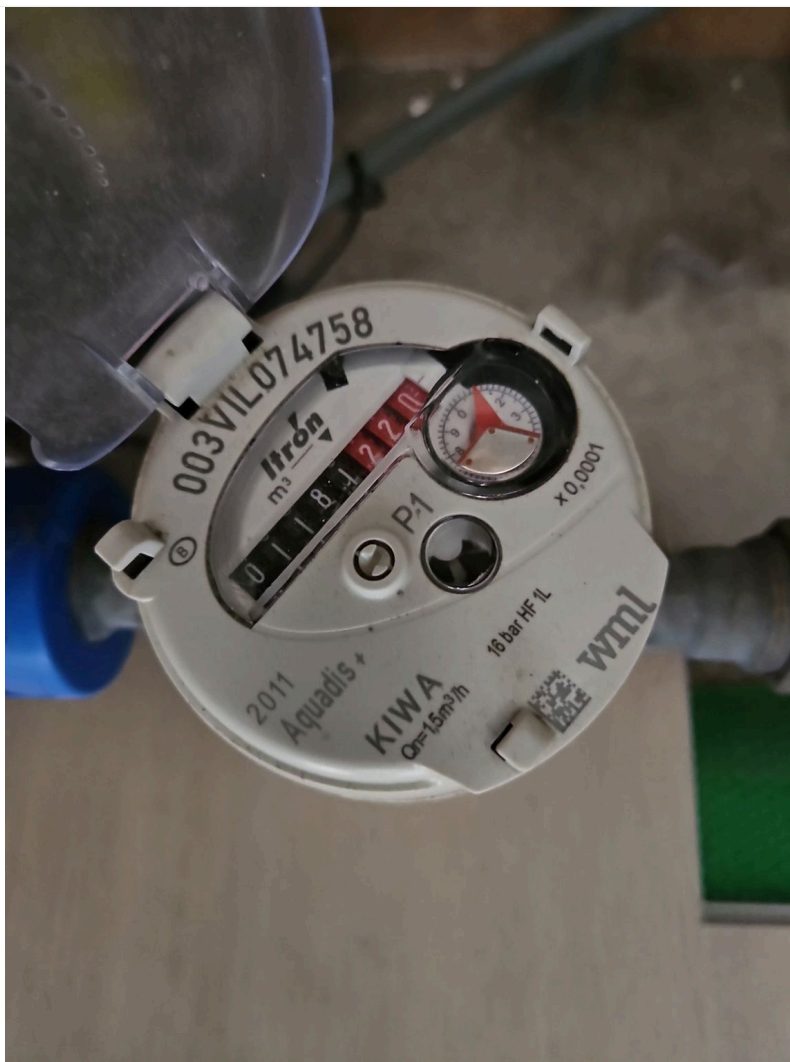
Gas

Soort meter:	Hoofdmeter
Meterstand (m ³):	1020,00 m ³
Locatie meter:	Meterkast begane grond
Factor:	1 x



Water

Soort meter:	Hoofdmeter
Meterstand (m³):	1020,00 m³
Locatie meter:	Meterkast begane grond
Factor:	1 x



Elektra

Soort meter:	Hoofdmeter
Meterstand tarief (I):	1020,00 kWh
Meterstand tarief (II):	1020,00 kWh
Locatie meter:	Meterkast begane grond
Factor:	1 x



Gebreken

Op 02-03-2026 is door Wilbert Krispijn Bouwadvies B.V., onderstaande informatie vastgelegd. Voor vragen en/of opmerkingen hierover kunt u contact opnemen met deze persoon.

Gebrek 1

Gebrek: Barst vensterbank
Locatie gebrek: Slaapkamer bovenverdieping
Actie door: Aannemer
Classificatie: Beperkt: De schade heeft geen wezenlijke invloed op veiligheid, functionaliteit of duurzaamheid. Herstel kan planmatig en monitoring/onderhoud volstaat.

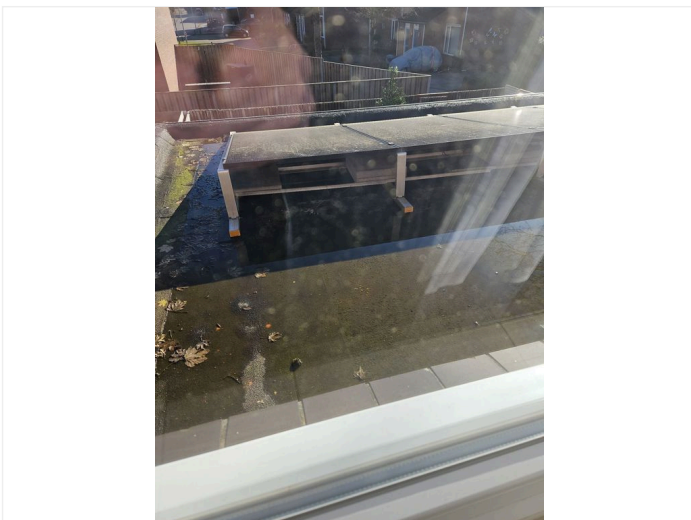
Datum gereed



Gebrek 2

Gebrek: Water op platdak
Locatie gebrek: Aanbouw achterzijde
Actie door: Aannemer
Classificatie: Beperkt: De schade heeft geen wezenlijke invloed op veiligheid, functionaliteit of duurzaamheid. Herstel kan planmatig en monitoring/onderhoud volstaat.

Datum gereed



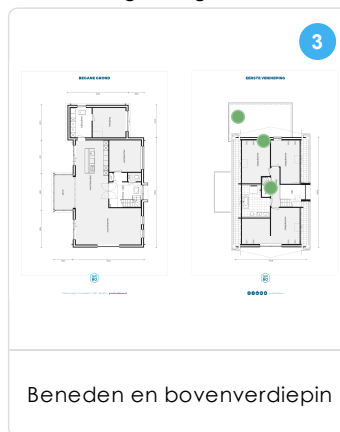
Gebrek 3

Gebrek:	Raamwerk schakelaat zit los
Locatie gebrek:	Overloop eerste verdieping
Actie door:	Onderaannemer
Classificatie:	Beperkt: De schade heeft geen wezenlijke invloed op veiligheid, functionaliteit of duurzaamheid. Herstel kan planmatig en monitoring/onderhoud volstaat.
Datum gereed	



Plattegrond gebreken


Plattegrond gebreken



Handtekening


Namens Aannemer:, Peeters Bouw en
Renovatie

02-03-2026




Namens D. Emo

02-03-2026



Namens Wilbert Krispijn

02-03-2026



Algemene adviezen na ingebruikname woning

BOUWVOCHT

Tijdens de bouw komt, door gebruik van onder andere specie en beton, zo'n 3.000 à 4.000 liter vocht in de woning. Dit bouwvocht moet uit de woning worden geventileerd. Het is verstandig de ramen veel open te houden bij aanwezigheid in de woning en de temperatuur niet te snel op te stoken. Verwarm de woning liever iedere week een graadje hoger en alle vertrekken op dezelfde manier en temperatuur. Een te snelle opwarming verhoogt het risico op scheurvorming. Daarnaast moeten de ventilatieroosters permanent openstaan en kunt u de mechanische ventilatie op stand 3 zetten. Zo ontstaat een zo gunstig mogelijke luchtcirculatie in de woning. Uiteindelijk kan het wel een half jaar tot een jaar duren voordat uw huis is 'droog geventileerd'. Door een hoge relatieve luchtvochtigheid in de woning en koude lucht buiten kan er condens op dubbelglas en constructieonderdelen ontstaan. Condensvorming heeft in dit geval niets te maken met verkeerde plaatsing of slechte kwaliteit van het glas. Verder kan door een hoge luchtvochtigheid schimmel ontstaan op wanden, plafonds, vloeren en meubels.

SCHOONMAKEN

Wanneer uw woning is opgeleverd, wilt u natuurlijk alles schoonmaken. Hou er rekening mee dat het schilderwerk en de voegen van het tegelwerk in het begin nog kwetsbaar zijn. Wees daarom voorzichtig met agressieve schoonmaak- en/ of schuurmiddelen. Gebruik niet te veel water want er is nog veel bouwvocht in de woning aanwezig dat al geventileerd moet worden.

VENTILATIE

Om een huis goed droog te krijgen, moet de lucht overal bij kunnen. Zet regelmatig de ramen en ventilatieroosters tegelijk open. Door een goede luchtcirculatie drogen alle muren, vloeren en plafonds het snelst. Laat daarom de eerste periode ook de binnendeuren in huis half openstaan. Zet het eerste jaar het meubilair vijf centimeter van de buitenmuur af, zodat de lucht ook achter het meubilair kan komen en de muren écht goed kunnen drogen. Ook wanneer u niet in de woning verblijft, is het verstandig om te blijven ventileren. Zet ventilatieroosters open en laat de mechanische ventilatie permanent op stand 3 draaien. Mechanische ventilatie De schakelaar van de mechanische ventilatie vindt u in de keuken en/of badkamer. Een mechanisch ventilatiesysteem heeft normaliter drie standen. Stand drie (100% van het vermogen) is de kook- en douchestand. Gebruik deze stand ook wanneer er veel mensen in de woning zijn, bijvoorbeeld bij een feestje. Stand twee (50% van het vermogen) wordt gebruikt in een normale woonsituatie en stand één (30% van het vermogen) wordt gebruikt wanneer er langere tijd niemand aanwezig is. Zet na de oplevering het ventilatiesysteem regelmatig op de hoogste stand. Op het moment dat er veel stof wordt geproduceerd, zet de ventilatie dan op de laagste stand of even helemaal uit (met de stekker). Dek eventueel de ventielen af om te voorkomen dat het systeem vol met stof raakt. Het verstandig het ventilatiesysteem geheel te laten reinigen wanneer u de woning gaat bewonen. Bij CO2 gestuurde systemen zijn er sensoren in de woning aanwezig die zorgen dat de lucht in de woning wordt ververs. Werking mechanische ventilatie De werking van een ventilatiesysteem bestaat doorgaans uit drie onderdelen: • Toevoer, verse lucht in de woning komt binnen door ventilatieroosters in de gevels of door toevoerventielen in de ruimtes. • Afvoer, de lucht wordt afgezogen in de badkamer, keuken, toilet en de ruimte waar de wasmachine staat. De ventielen zijn afgesteld in een bepaalde stand om voldoende afvoercapaciteit te realiseren. • Doorstroom, de circulatie van lucht in de woning vindt plaats door de ruimte onder de binnendeuren. Hiervoor is een spleet ten opzichte van de vloer opengehouden. Bij het aanbrengen van vloerbedekking is dit iets om rekening mee te houden. Eventueel kunnen binnendeuren en of kozijnen hoger worden gemonteerd. Onderhoud ventilatiesysteem Reinig de toe- en afvoerventielen bij zichtbare vervuiling, maar zorg er wel voor dat de ventielen op de juiste plaats en met de juiste instelling worden teruggeplaatst indien u de ventielen uitneemt en met water en zeep schoonmaakt. Vervang minimaal eens per half jaar de filters van een balansventilatie met warmteterugwinning. En klop ze, afhankelijk van de vervuiling regelmatig uit. Afhankelijk van het systeem moet de ventilator iedere 2 tot 4 jaar worden gereinigd. Bekijk hiervoor de gebruiksaanwijzing van de fabrikant.

VERWARMINGSINSTALLATIES

Omdat de cv-installatie vaak vlak voor de oplevering op druk wordt gebracht, kan het zijn dat enige tijd na de oplevering de koppelingen van verdelers, aansluitingen van radiatoren en andere onderdelen van de verwarmingsinstallatie lekkages vertonen. Controleer daarom regelmatig de aansluitingen en koppelingen. Komt u een lekkage tegen? Meldt dit dan direct (schriftelijk) aan de contactpartij. Ook kan het gebeuren dat er lucht in het systeem komt. Is dat het geval dan moeten de radiatoren worden ontlucht. Heeft u vloerverwarming in uw woning? Let er dan op dat de afwerkvloer voldoende gedroogd is voordat u de vloerverwarming in gebruik neemt. De aannemer verstrekt u hiervoor vaak een opstookprotocol. Hierin staat omschreven op welke temperatuur de vloerverwarming mag worden ingesteld en termijnen om de temperatuur te verhogen. Dit om schade aan vloer (en afwerking) te voorkomen. Er zijn natuurlijk verschillende verwarmingssystemen en onderdelen. Lees de gebruiksaanwijzing goed door. Dat geldt eigenlijk voor alle installaties. Vraag bij de aannemer ontbrekende gebruiksaanwijzingen op.

ELEKTRISCHE INSTALLATIES

Groepenkaart: In de meterkast is een ingevulde groepenkaart aanwezig. Iedere elektriciteitsgroep heeft een nummer. Op de kaart staat per nummer aangegeven welke ruimte(s) en/ of apparaten zijn aangesloten, bijvoorbeeld woonkamer, badkamer, wasmachine of zonnepanelen. Controleer deze groepenkaart op juistheid voordat uw de woning bewoond. Het kan zijn dat er verkeerde aansluitingen zijn gemaakt. Indien zich dan een storing voordoet, is de oorzaak niet makkelijk te achterhalen.

Aardlekschakelaar: Een aardlekschakelaar slaat automatisch uit als er stroom kan weglekken (aardlek). Dit voorkomt dat je onder stroom kan komen te staan. Deze schakelaar bevindt zich in de meterkast. Test een aardlekschakelaar minimaal twee keer per jaar, bijvoorbeeld bij de overgang naar zomer- en wintertijd. Op de aardlekschakelaar zit een knop waarop een 'T' (van test) staat vermeld. Direct nadat u die knop heeft ingedrukt, moet de stroom zijn uitgeschakeld.

Loze leidingen: Vaak zijn er in de woning zogenaamde loze leidingen aanwezig. Dit zijn elektraleidingen waar geen bedrading in aanwezig is. Deze leidingen zijn bruikbaar voor het aanbrengen van kabels voor bijvoorbeeld netwerk, extra elektra of telefoon. De aanwezige draad geeft aan dat de buis open is. De echte draden moeten met een draadveer worden getrokken.

Voorbeeld Proces Verbaal van Oplevering

Rookmelders: Om een rookmelder zit een hoesje. Haal dit hoesje er pas af wanneer u de woning in gebruik neemt. Dus nog niet tijdens het klussen. Hiermee wordt voorkomen dat de melder vol met stof komt te zitten. Op een rookmelder zit een testknop, controleer de rookmelder regelmatig. Wanneer je de knop indrukt moeten ook andere rookmelders (op andere verdiepingen) afgaan. De rookmelder is aangesloten op het elektra, een batterij is aanwezig als backup.

SCHEURVORMING

Door het gebruik van diverse materialen met verschillende eigenschappen en doordat de woning steeds droger wordt, kunnen vooral bij de aansluitnaden krimp-scheuren ontstaan. Het zijn dunne scheuren die geen constructieve betekenis hebben, maar het ziet er niet netjes uit. Om scheurvorming in sommige constructies tegen te gaan, worden bijvoorbeeld in lange muren dilatatie aangebracht. In overleg met een constructeur en/of een leverancier van materialen wordt de juiste plaats van een dilatatie bepaald. Bij een oplevering is een dilatatie niet altijd zichtbaar. Er is bijvoorbeeld een pleisterlaag overheen aangebracht. Vroeg of laat kan deze dilatatie zich echter aftekenen als een 'scheur'.

VLOEREN

Hoog vochtgehalte De gemiddelde droogtijd van een vloer is ongeveer een week per centimeter vloerdikte. Veel factoren zijn hierop van invloed, zoals de relatieve vochtigheid, ventilatie en temperatuur. Een te hoog vochtgehalte in de afwerkvloer kan problemen geven met het aanbrengen van de vloerafwerking. **Vloerafwerking** Om problemen met de afwerking van de vloer te voorkomen, is het aan te bevelen om het bedrijf dat een vloerafwerking aanbrengt, schriftelijk te laten verklaren dat de dekvloer is goedgekeurd. Wanneer achteraf problemen met een afwerkvloer ontstaan, kan het bedrijf de verantwoordelijkheid niet zomaar wegwimpelen. Bij het zelf aanbrengen van vloerafwerking (parket, laminaat, kurk e.d.) is het verstandig om de gebruiksaanwijzing van de fabrikant op te volgen in verband met de garantie. **Leidingen in vloer** In de dekvloer kunnen leidingen zijn aangebracht. Vermijd daarom boren en het aanbrengen van schroeven en spijkers in de vloer.

SPUITWERK

Bij spuitwerk worden vaak de aansluitpunten (dozen) voor de lichtpunten mee gespoten. Klop bij het monteren van een lamp of het demonteren van het afdekplaatje voorzichtig op het plaatje, om beschadiging aan het plafond rondom het lichtpunt te vermijden. Heeft u toch een kleine beschadiging? Werk deze dan bij met witte tandpasta.

DEUREN EN RAMEN

Deuren Vocht kan ervoor zorgen dat bijvoorbeeld deuren krom trekken in de eerste periode na de oplevering. Wanneer een binnendeur in het slot zit, kan het hout niet vrij uitzetten en krimpen. Een deur kan dan kromtrekken. Bij binnendeuren is het advies om deze de eerste weken na de oplevering, onder een hoek van 45 graden open te laten staan. Dit bevordert ook een goede luchtdoorstroming, waardoor het vocht makkelijker weg kan. Bij buitendeuren moeten alle sloten en of grendels, om het kromtrekken tegen te gaan, consequent worden gebruikt. **Raamrubbers** Bij de oplevering zijn de raamrubbers vaak nog voorzien van een folie. Deze folie moet, nadat het schilderwerk gereed is, worden verwijderd. Volg de instructies van de kozijn fabrikant voor het soepel houden van de rubbers. **Beglazing** Verwijder verfspatten op de ruiten voorzichtig, het liefst met behulp van een speciale glas/verfkrabber en maak uw ramen buiten het liefst schoon met veel water. Op deze wijze worden krassen zoveel mogelijk voorkomen. **Beglazing aan de buitenzijde** moet u in de eerste periode frequent schoonmaken om eventuele schade aan het glas door uitredende stoffen uit de gevelsteen te voorkomen. **HR-beglazing** is gevoelig voor temperatuurverschillen. Er is dan kans op thermische breuk. Voorkom daarom dat HR beglazing gedeeltelijk in de schaduw komt door het gebruik van bijvoorbeeld zonwering of plakfolie. Op HR beglazing kan soms aan de buitenzijde condens ontstaan. Dat is niet erg. Het is juist een teken dat het glas goed isoleert. **Vensterbanken** Zolang in de woning wordt geverfd/geklust, is het verstandig om de vensterbank af te dekken. Een koffiekopje kan al een kring veroorzaken. Behandel na het klussen een (natuursteen) vensterbank met bijvoorbeeld steenwas om het beter te beschermen tegen vocht en vuil

BADKAMER EN TOILET

Schoonmaken tegels Voor het voegwerk van tegels wordt meestal een product op basis van cement gebruikt. Cement is niet bestand is tegen zuren. Het reinigen van voegen met schoonmaakmiddelen op basis van zuren, zoals antikalkmiddelen, tast op termijn de voeg aan. **Binnendeur badkamer** De onderzijde van de badkamerdeur heeft meestal geen of alleen maar één laag grondverf. Bij het douchen, kan condens ontstaan, dit kan aan de binnenzijde van de deur naar beneden lopen. Wij adviseren u om de onderzijde van de deur nog een paar keer te schilderen. **Kitvoegen** Voor een langere levensduur en minder vervuiling van de kitnaden is het aan te bevelen om nat geworden kitvoegen (bijvoorbeeld na het douchen) droog te maken. Maak na het douchen het douche gedeelte droog met de handdoek, hiermee voorkom je kalkaanslag en eventueel schimmel in het kitwerk.

KRANEN, LEIDINGEN, AFVOEREN

Vastzittende kranen Na verloop van tijd gaan weinig gebruikte kranen, bijvoorbeeld de hoofdkraan en het kraantje naar de stortbak van het toilet, muurvast zitten. Oorzaak hiervan is kalk in het leidingwater. Dit ongemak is eenvoudig te voorkomen door deze kranen één keer per jaar enkele malen open en dicht te draaien.

Aansluiting wasmachine: Om wateroverlast te voorkomen, raden wij u aan om de wasmachinekraan te voorzien van een niet mechanische waterstop. Een andere mogelijkheid is om de wasmachine in een speciale bak met afvoer op de riolering te plaatsen.

Doorspoelen toilet: De eerste weken na de oplevering van uw woning moet u het toilet volledig laten doorspoelen en geen gebruikmaken van de spoelonderbreking of spaarknop. Op deze manier kan eventueel vuil dat in de afvoer zit goed uitspoelen.

Stank uit afvoerputjes: In de afvoer van de douche, gootsteen, wastafel en cv-ketel staat voortdurend water. Bij een periode van minder gebruik kan dit water verdampen en ontstaat er stank. Om dit te voorkomen, kunt u de afvoer bijvullen met water en een paar druppels slaolie. Hierdoor kan het water moeilijker verdampen.

Verstoppingen voorkomen: Om verstoppingen te voorkomen, is het verstandig om regelmatig heet water door de afvoeren te laten lopen. Hiermee wordt aanslag in de leidingen verwijderd.

Voorbeeld Proces Verbaal van Oplevering

Waterleiding: In de waterleiding kan nog vuil aanwezig zijn. Daarom is voor het consumeren van water in een nieuwbouwwoning verstandig om eerst de leidingen flink door te spoelen.

SCHILDERWERK EN KOZIJNEN

Bij geschilderd houtwerk is onderhoud van belang. Controleer houtwerk vanaf het tweede jaar na de oplevering elk jaar op gebreken. Beschadigde plaatsen kunt u licht schuren en overschilderen. Controleer ook regelmatig het schilderwerk van buitenkozijnen, ramen en deuren aan de binnenzijde. Vraag bij de bouwer informatie over de gebruikte verfsoorten en kleuren op wanneer dit niet is verstrekt.

DAKPLATEN EN BUITENBERGING

Dakplaten Heeft u in de woning schuine dakplaten? Deze kunnen aan de binnenzijde het beste worden afgewerkt met een dampopen product zoals Latex. Zo kan vocht dat eventueel in de platen aanwezig is, er nog uittreden.

Buitenberging: Een buitenberging of garage is meestal uitgevoerd met halfsteens metselwerk of een opbouw met houten delen. Door zo'n constructie is er tijdens het grootste deel van het jaar in de berging of garage een vochtig binnenklimaat. Het is daardoor niet geschikt voor de opslag van vochtgevoelige spullen. Behandeling met een waterafstotend middel aan de buitenzijde kan het binnenklimaat een beetje verbeteren. Het blijft echter een onverwarmde ruimte waar de luchtvochtigheid binnen meestal net zo hoog is als buiten.

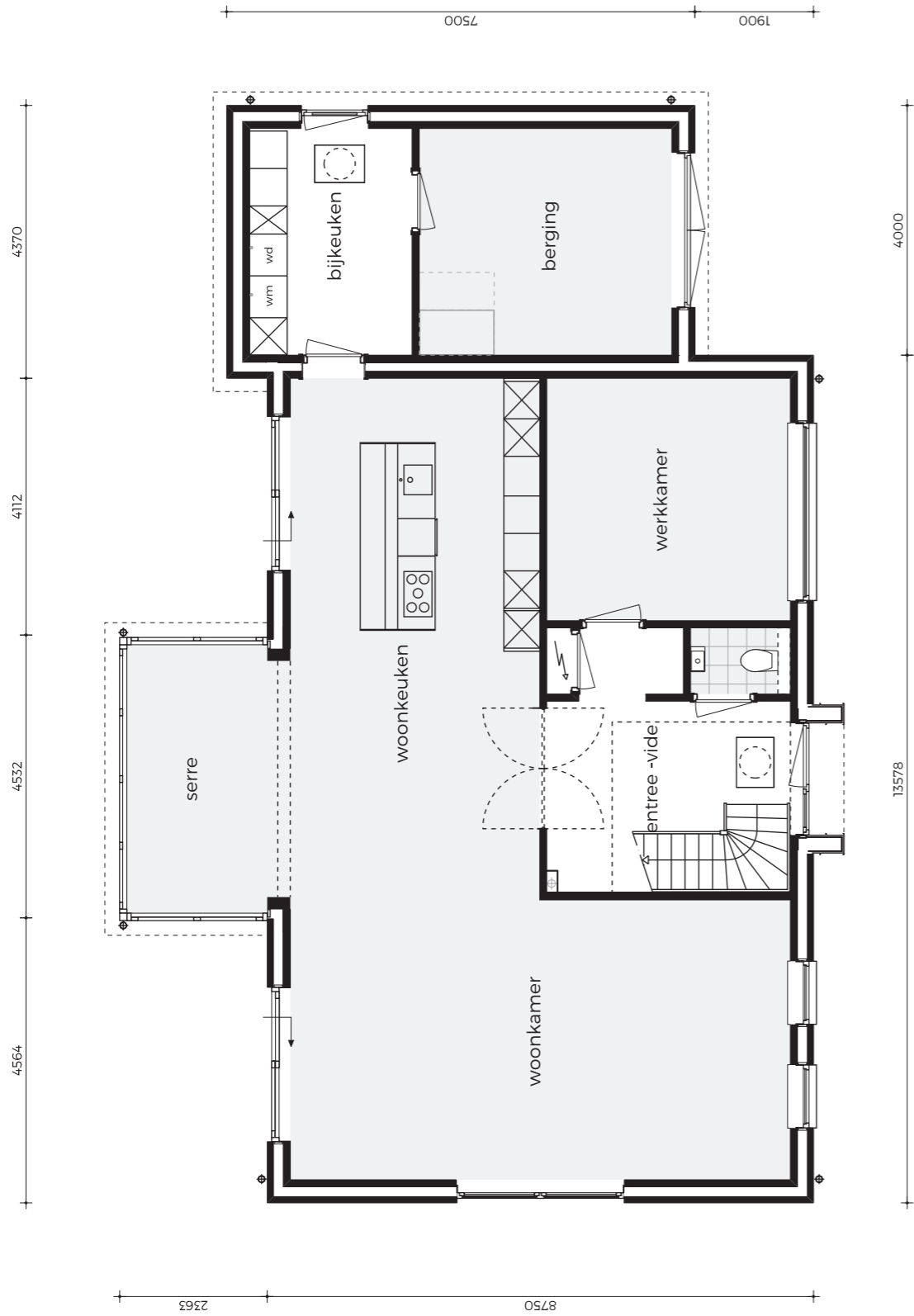
Heel veel geluk en plezier in uw nieuwe woning

BIJLAGE

Beneden en bovenverdiepin



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

