

# Rapportage

# Bouwtechnische keuring



---

## Inhoudsopgave

---

- algemene gegevens
- waardering/omschrijving & afkortingen
- algemeen beeld van uw woning
- samenvatting herstelkosten
- samenvatting kosten woningverbetering
  
- per verdieping:
  - zolder/vliering
  - 1<sup>e</sup> verdieping
  - begane grond
  - kruipruimte
  - elektrische installatie
  - verwarmings/warmwaterbereiding
  - daken, gevels van woning en garage/berging
  
- toelichting
  - Wordt niet getoont in dit voorbeeld rapport*

---

## Algemene gegevens

---

### Aanvrager / Opdrachtgever

Naam	voorbeeld rapport
Adres	voorbeeld rapport
Postcode & woonplaats	voorbeeld rapport
E-mail	voorbeeld rapport

---

### Gegevens gekeurd object

Adres	voorbeeld rapport
Keuringsdatum	voorbeeld rapport
Soort woning	Twee onder een kap
Bouwperiode	1947
Bouwwijze	Traditioneel
Inhoud	400m <sup>3</sup>
Wel /niet bewoond	Wel
Weersgesteldheid	Bewolkt, Zonnig
Energie label aanwezig	Nee

---

### Opdrachtnemer

Bedrijf	ROBO Bouwkundig- ontwerp & adviesbureau
Naam	ing. R.W. van Rooij
Telefoon	040 - 29 06 055

voorbeeld rapport

*Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend: d.d. 17-10-2015:*

---

### Aanwezigheid asbest en/of olietank

Het is verkoper of diens vertegenwoordiger niet bekend dat er in de onroerende zaak asbest is verwerkt.  
De verkoper of diens vertegenwoordiger verklaart dat er in de onroerende zaak geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.

---

### Bij de keuring verkregen informatie

Is er recent verbouwd of onderhoud gepleegd aan het pand?

Nee

Zijn er bij de verkoper gebreken bekend die normaal gebruik van de woning in de weg staan?

Nee

Zijn er speciale aandachtspunten van de opdrachtgever?

Vocht binnenmuren.

## Conditiebepaling & afkortingen

1. Uitstekende conditie	Het element of onderdeel verkeert in nieuwbouwstaat.
2. Goede conditie	Het element of onderdeel is in gebruik en verkeert in goede staat.
3. Redelijke conditie	Onderhoud is noodzakelijk om het element of onderdeel te behouden.
4. Matige conditie	Onderhoud is direct noodzakelijk om het element of onderdeel te behouden.
5. Slechte conditie	Het element of onderdeel kan zonder grote ingrepen niet behouden blijven.
6. Zeer slechte conditie	Het element of onderdeel moet vernieuwd worden.
GC - Geen conditie	Niet mogelijk om een juiste conditie vast te stellen.

### **NTC: niet te controleren**

Het is voor de bouwkundige niet mogelijk een bepaald onderdeel te controleren. Het onderdeel is bijvoorbeeld onbereikbaar (dak of kruipruimte) of het onderdeel is weggewerkt en kan niet zonder sloopwerk worden beoordeeld. In feite moet dit onderdeel dus nog (nader) worden geïnspecteerd. Het nader onderzoek kan uitwijzen dat het onderdeel in orde is, maar het kan ook uitwijzen dat ingrijpende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn.

### **NOG: nader onderzoek gewenst**

Een nader onderzoek kan hoge kosten met zich meebrengen. Bijvoorbeeld: onderzoek naar scheurvorming en onderzoek naar de sterkte van vloerconstructies. Tevens kunnen uit het resultaat van het nader onderzoek hoge reparatiekosten blijken. Het metselwerk moet bijvoorbeeld worden vervangen. Houd bij een 'N.O.G.-post' altijd rekening met een P.M.-post'.

### **OMR: onderdeel met risico**

Bij het onderdeel of de situatie is geen gebrek of schade zichtbaar, maar het roept vragen op bij de bouwkundige. Bijvoorbeeld een zeer recent gewitte badkamer, verkeerde detaillering, weggebroken constructiedelen of doe-het-zelf-werk.

### **PM: pro-memorie**

De letterlijke vertaling hiervan is "ter herinnering". Het is voor de bouwkundige niet (goed) mogelijk om aan te geven welke maatregelen en/of kosten te verwachten zijn. De bouwkundige neemt een P.M.-post op en geeft wanneer enigszins mogelijk de te verwachten kosten - binnen ruime marges - aan.

## Algemeen beeld van uw woning

In onderstaand overzicht treft u een algemeen beeld aan van de gekeurde woning. De onderstaande onderdelen brengen de meeste kosten met zich mee om een woning in goede staat te houden en brengen. Het geeft u dus een algemene indruk van de woning. Op de vorige pagina treft u uitleg aan over de betekenis van de gegeven waardering.

	uitstekend	goed	redelijk	matig	slecht	zeer slecht
Hellende daken			↙			
Platte daken					↙	
Metswelwerk voegwerk				↙ ↙		
Buitenkozijnen			↙			
Gevelbekleding	NVT.	NVT.	NVT.	NVT.	NVT.	NVT.
Buitenschilderwerk				↙		

## Samenvatting herstelkosten

Het is soms voor de inspecteur niet mogelijk om de herstelkosten van een gebrek in te schatten. Om u toch bewust te maken van het feit dat er wel degelijk kosten te verwachten zijn, wordt er bij het betreffende onderdeel in de rapportage een PM-posten opgenomen. Hieronder vindt u een samenvatting van de PM-posten waarbij geen kostenraming is gemaakt.

Omschrijving	Direct	Op termijn	Totaal
Zolder/vliering	€ 1.300	€ 0	€ 1.300
1 <sup>e</sup> verdieping	€ 650	€ 0	€ 650
Begane grond	€ 2.550	€ 200	€ 2.750
Kruipruimte	€ 350	€ 0	€ 350
Elektrische installatie	€ 750	€ 0	€ 750
Verwarming / warmwaterbereiding	€ 2.500	€ 0	€ 2.500
Daken en gevels	€ 5.350	€ 2.750	€ 8.100
Algemeen	€ 50	€ 0	€ 50
<b>Totaal incl. btw (21% of 6%)</b>	<b>€ 13.500</b>	<b>€ 2.950</b>	<b>€ 16.450</b>

### Samenvatting PM-posten waarbij geen kostenraming is gemaakt:

- BLZ. 11 dragende wanden
- BLZ. 20 zwam / insecten

### Samenvattingt NOG-posten waarbij geen kostenraming is gemaakt:

- BLZ. 20 zwam / insecten

## Samenvatting kosten woningverbetering

De kosten opgenomen in dit overzicht dienen te worden gezien als woningverbeteringen. Denk hierbij aan het vernieuwen van een badkamer of keuken. Het zijn dus geen gebreken en/of tekortkomingen. Dit overzicht tezamen met het bovenstaand overzicht "herstelkosten" geeft u een globale indicatie van de te verwachten kosten.




<b>Gebouwdeel / Element</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Kosten direct (incl. BTW)</b>	<b>Kosten op termijn (incl. BTW)</b>
Eerste verdieping badkamer	Maatregel: -Vernieuwen badkamer	€ 15.000	
Zolder dakkapellen	Maatregel: 2 stuks dakkapellen plaatsen.	€ 8.000	
<b>Totaal incl. btw (21% of 6%)</b>		<b>€ 23.000</b>	<b>€ 0</b>

## Zolder/vliering

Element	Score	Resultaat	Kosten direct (incl. BTW)	Kosten op termijn (incl. BTW)
Dakbeschot	NTC GC	:Visueel niet zichtbaar  <i>Opmerking(en):</i> - Bij het na-isoleren van een hellend dak aan de binnenzijde is het belangrijk een dampremmendelaag aan te brengen om inwendige condensatie te voorkomen.		
Kapconstructie	NTC	:Visueel niet zichtbaar  <i>Opmerking(en):</i> - Houten gordingen		
Dakaftimmering	2			
Dakramen	4	<i>Geconstateerd:</i> - Einde technische levensduur  <i>Maatregelen:</i> - Vervangen dakramen	€ 1.200	
 Dakramen				
Houten beton	NTC GC	:Deels niet waarneembaar		
Schoorsteen	4	<i>Geconstateerd:</i> - Los/beschadigd stukwerk - Hoog vochtpercentage - Vochtplekken  <i>Maatregelen:</i> - Herstel wandafwerking  <i>Opmerking(en):</i> - Voor kosten vochtprobleem zie onder gevels schoorstenen.	€ 100	
		<b>Totaal kosten</b>	<b>€ 1.300</b>	<b>€ 0</b>
1 Uitstekend	3 Redelijk	4 Matig	5 Slecht	6 Zeer slecht
2 Goed				



## 1<sup>e</sup> Verdieping

Element	Score	Resultaat	Kosten direct (incl. BTW)	Kosten op termijn (incl. BTW)
Plafonds	2	<i>Opmerking(en):</i> - Spuitwerk.		
Dragende wanden	2			
Scheidingswanden	2			
Wandafwerking	2			
Buitenkozijnen, ramen en deuren 	3	<i>Geconstateerd:</i> - Scheuren / barsten - Openstaande naden - Klemmende ramen  <i>Maatregelen:</i> - Herstel klemmende ramen  <i>Opmerking(en):</i> - Voor kosten herstel houtrot en schilderwerk zie onder gevels "schilderwerk algemeen".	€ 50	
Trap 	4	<i>Geconstateerd:</i> - Ontbreken trapafscheiding  <i>Maatregelen:</i> - Plaatsen trapafscheiding	€ 550	
Binnenkozijnen, deuren 	3	<i>Geconstateerd:</i> - Badkamer onvoldoende ventilatie  <i>Maatregelen:</i> - Inkorten deur.	€ 50	

Tabel gaat verder op volgende pagina

1 Uitstekend  
2 Goed

3 Redelijk  
4 Matig

5 Slecht  
6 Zeer slecht

## 1<sup>e</sup> Verdieping

Element	Score	Resultaat	Kosten direct (incl. BTW)	Kosten op termijn (incl. BTW)
Beglazing dubbel	3	<i>Opmerking(en):</i> - Sommige beglazing functioneert nog wel maar naderd/overschrijdt zijn technische levensduur.		
Bad- / doucheruimte	GC	<i>Opmerking(en):</i> - Badkamer i.o.m. koper niet gecontroleerd. Zie tabel woningverbeteringen. Wordt geheel vernieuwd. -Om een badkamer goed te ventileren is een mechanische afvoer via wand of dak nodig. De toevoer van de lucht kan het beste vanuit de woning komen via een kier of rooster onderin de deur.		
Vloer beton	NTC GC	: <i>Deels niet waarneembaar</i>		
Vloerafwerking	2	<i>Opmerking(en):</i> - laminaat.		
Hang- en sluitwerk	2			
<b>Totaal kosten</b>			<b>€ 650</b>	<b>€ 0</b>

1 Uitstekend  
 2 Goed

3 Redelijk  
 4 Matig

5 Slecht  
 6 Zeer slecht

## Begane grond

Element	Score	Resultaat	Kosten direct (incl. BTW)	Kosten op termijn (incl. BTW)
Plafonds	2			
Dragende wanden 	<b>NOG</b> 4	Geconstateerd: - Hoog vochtpercentage  Maatregelen: - Keuring door een specialis- tisch bedrijf geadviseerd.	PM	
Scheidingswanden	2			
Wandafwerking	3	Geconstateerd: - Los / beschadigd  Maatregelen: - Herstellen van de gebreken tpv vochtplekken.		€ 100
Buitenkozijnen, ramen en deuren 	3	Geconstateerd: - Scheuren / barsten - Openstaande naden  Opmerking(en): - Voor kosten herstel houtrot en schilderwerk zie onder gevels "schilderwerk alge- meen". - Plaatsing raamdorpelstenen doe het zelf werk.		
Hang- en sluitwerk	2			
Vloer hout	<b>NTC</b> <b>GC</b>	: Niet bereikbaar  Opmerking(en): - Zie opmerking onder kruipruimte.		



Tabel gaat verder op volgende pagina

1 Uitstekend  
 2 Goed

3 Redelijk  
 4 Matig

5 Slecht  
 6 Zeer slecht

## Begane grond

Element	Score	Resultaat	Kosten direct (incl. BTW)	Kosten op termijn (incl. BTW)
Binnenkozijnen, deuren	2			
Beglazing dubbel	3	<i>Opmerking(en):</i> - Sommige beglazing functioneerd nog wel maar naderd/overschrijdt zijn technische levensduur.		
Enkele beglazing	2			
Toiletruimte	2			
Keuken	2	<i>Opmerking(en):</i> - Gedateerd.		
Meterput 	3	<i>Geconstateerd:</i> - Afdekplaat niet vochtbestendig.  <i>Maatregelen:</i> - Plaatsen vochtbestendige afdekplaat.		€ 100
Platdak constructie schuur 	5	<i>Geconstateerd:</i> - Doe het zelf werk aan constructie onderdelen.  <i>Maatregelen:</i> - Aanbrengen 2 a 3 nieuwe houten draagbalken.	€ 350	

Tabel gaat verder op volgende pagina

1 Uitstekend  
 2 Goed

3 Redelijk  
 4 Matig

5 Slecht  
 6 Zeer slecht

## Begane grond

Element	Score	Resultaat	Kosten direct (incl. BTW)	Kosten op termijn (incl. BTW)
Vloerafwerking 	4	Geconstateerd: - Los / hol klinkend  Maatregelen: - Herstellen van de gebreken  Opmerking(en): - Geldt voor keuken en portaal.	€ 600	
Vloer beton 	NTC 5	: Deels niet waarneembaar Geconstateerd: - Hoog vochtpercentage vloer schuur.  Maatregelen: - Vernieuwen betonvloer.	€ 1.500	
Dakbeschoot schuur 	3	Geconstateerd: - Schimmel  Maatregelen: - Verwijderen schimmel.  Opmerking(en): - Voor kosten zie onder gevels voegwerk. Onvoldoende ventilatie.	€ 100	
<b>Totaal kosten</b>			<b>€ 2.550</b>	<b>€ 200</b>

1 Uitstekend  
 2 Goed



3 Redelijk  
 4 Matig

5 Slecht  
 6 Zeer slecht


## Kruipruimte

Element	Resultaat	Kosten direct (incl. BTW)	Kosten op termijn (incl. BTW)
Kruipruimte algemeen	<p><i>Opmerking(en):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Droog tijdens de inspectie.</li> </ul>		
Ventilatie in kruipruimte 	<p><i>Geconstateerd:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Niet en/of onvoldoende aanwezig.</li> </ul> <p><i>Maatregelen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanbrengen ventilatie</li> </ul> <p><i>Opmerking(en):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bij het uitbouwen van de woning en handhaven van de houten vloer dient er ventilatie te worden aangebracht terwille van de ruimte onder de houten vloer.</li> </ul>	€ 350	
<b>Totaal kosten</b>		<b>€ 350</b>	<b>€ 0</b>

## Elektrische installatie



Element	Resultaat	Kosten direct (incl. BTW)	Kosten op termijn (incl. BTW)
Aarding van toestellen 	<p><i>Geconstateerd:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontbreken aarde.</li> </ul> <p><i>Maatregelen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanbrengen aarde</li> </ul> <p><i>Opmerking(en):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gasmeter niet geaard.</li> <li>- Wastafel en radiator badkamer niet geaard.</li> </ul>	€ 150	
Groepenkast 	<p><i>Opmerking(en):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanwezig 3 groepen.</li> <li>- Zie tabel woningverbeteringen voor geheel vernieuwen elektra.</li> <li>- Geen groepenkaart aanwezig.</li> </ul>		
Aardlekschakelaar	<p><i>Geconstateerd:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Niet aanwezig.</li> </ul> <p><i>Maatregelen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanbrengen één of meerdere aardlekschakelaars.</li> </ul> <p><i>Opmerking(en):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er dienen maximaal 4 groepen op een aardlekschakelaar te zitten</li> </ul>	€ 250	
<b>Totaal kosten</b>		<b>€ 750</b>	<b>€ 0</b>

## Verwarming/warmwaterbereiding

Element	Resultaat	Kosten direct (incl. BTW)	Kosten op termijn (incl. BTW)
CV-ketel en leeftijd 	<p><i>Geconstateerd:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontbreken onderhoudsstickers</li> <li>- Einde technische levensduur ketel.</li> </ul> <p><i>Maatregelen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vervangen geiser/cv door hr-ketel</li> </ul> <p><i>Opmerking(en):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volgens verkopende partij ketel uit 2003 en geiser uit 2007.</li> </ul>	€ 2.500	
<b>Totaal kosten</b>		<b>€ 2.500</b>	<b>€ 0</b>



## Daken, gevels van woning en garage/berging

Element	Score	Resultaat	Kosten direct (incl. BTW)	Kosten op termijn (incl. BTW)
Schoorsteen 	5	<i>Geconstateerd:</i> - Los / ontbrekend voegwerk - gebreken loodloketten - Gebreken kop schoorsteen  <i>Maatregelen:</i> - Herstellen van de gebreken.	€ 800	
Hellend dak pannen	3	<i>Geconstateerd:</i> - Onregelmatige ligging - Losse nokvorsten  <i>Maatregelen:</i> - Nalopen / herstellen van de dakpannen		€ 250
Hellend- / plat dak mastiek- / bitumen 	5	<i>Geconstateerd:</i> - Lekkage - Onvoldoende afschot - Openstaande naden  <i>Maatregelen:</i> - Herstellen diverse naden schuur en vernieuwen bitumen carport.	€ 850	
Goten	2			
Regenpijpen	2			
Lateien	NTC	:deels visueel niet waarneembaar		
Fundering	NTC GC	:Niet bereikbaar		

Tabel gaat verder op volgende pagina

1 Uitstekend  
 2 Goed

3 Redelijk  
 4 Matig

5 Slecht  
 6 Zeer slecht

## Daken, gevels van woning en garage/berging

Element	Score	Resultaat	Kosten direct (incl. BTW)	Kosten op termijn (incl. BTW)
Dak/ gootbetimmering  	5	<p><i>Geconstateerd:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trespa foutief aangebracht</li> <li>- Houtrot achterhout</li> </ul> <p><i>Maatregelen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trespa verwijderen en divers rot achterhout vernieuwen.</li> </ul> <p><i>Opmerking(en):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De trespa dient geventileerd aangebracht te worden dat is onvoldoende gebeurd.</li> <li>- Voor kosten schilderwerk en herstel houtrot zie onder schilderwerk algemeen.</li> <li>- Geldt voor alle trespa.</li> </ul>	€ 750	
Buitenschilderwerk	4	<p><i>Geconstateerd:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Scheuren / barsten</li> <li>- Afgeschilferd / gebladderd</li> </ul> <p><i>Maatregelen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Herstel houtrot en plaatselijk herstel van alle houten buitenwerken.</li> <li>- Regulier onderhoud.</li> </ul>	€ 1.800	€ 2.500
Metselwerk 	4	<p><i>Geconstateerd:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Scheurvorming</li> <li>- Los metselwerk</li> <li>- Hoog vochtpercentage schuur</li> </ul> <p><i>Maatregelen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Herstel metselwerk</li> </ul> <p><i>Opmerking(en):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voor vocht zie voegwerk.</li> </ul>	€ 350	




Tabel gaat verder op volgende pagina

1 Uitstekend  
 2 Goed

3 Redelijk  
 4 Matig

5 Slecht  
 6 Zeer slecht

## Daken, gevels van woning en Garage/berging


Element	Score	Resultaat	Kosten direct (incl. BTW)	Kosten op termijn (incl. BTW)
Voegwerk  	4	<p><i>Geconstateerd:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Los / ontbrekend voegwerk</li> <li>- los / gescheurde smeerlagen</li> <li>- Onvoldoende ventilatie schuur.</li> </ul> <p><i>Maatregelen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Herstel divers voegwerk en smeerlagen. Tevens aanbrengen van voldoende ventilatie in schuur.</li> </ul> <p><i>Opmerking(en):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De halfsteens schuur is niet voorzien van ventilatie. De schuur voorzien van voldoende ventilatie d.m.v. het aanbrengen van openstootvoegen t.p.v. de dakrand en net boven maaiveld.</li> </ul>	€ 400	
Balklaag carport 	4	<p><i>Geconstateerd:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Balklaag te licht gedimensioneerd.</li> </ul> <p><i>Maatregelen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extra balken aanbrengen, verlijmd en geschroefd.</li> </ul>	€ 400	
Lateien	NTC 2	:deels visueel niet waarneembaar		
Fundering	NTC GC	:Niet bereikbaar		
<b>Totaal kosten</b>			<b>€ 5.350</b>	<b>€ 2.750</b>

1 Uitstekend  
 2 Goed

3 Redelijk  
 4 Matig

5 Slecht  
 6 Zeer slecht

## Algemeen

Element	Resultaat	Kosten direct (incl. BTW)	Kosten op termijn (incl. BTW)
Zwam/insecten  	<p><b>NOG</b></p> <p><i>Geconstateerd:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insecten in verschillende onderdelen. o.a. Schuur en overkapping.</li> </ul> <p><i>Maatregelen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keuring door een specialistisch bedrijf geadviseerd.</li> </ul>	PM	
Brandveiligheid algemeen	<p><i>Geconstateerd:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen rookmelders aanwezig.</li> </ul> <p><i>Maatregelen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Advies, monteren van rookmelders op batterij.</li> </ul> <p><i>Opmerking(en):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Rookmelders kunnen het beste op elke verdieping in de verkeersruimte worden geplaatst.</li> </ul>	€ 50	
<b>Totaal kosten</b>		<b>€ 50</b>	<b>€ 0</b>