

ALGEMENE INFORMATIE BOUWKUNDIGE INSPECTIE 2026

NOK Bouwadvies

Deze algemene informatie maakt deel uit van de door NOK Bouwadvies uitgevoerde bouwkundige inspectie en dient ter toelichting op de inhoud van de rapportage, de inspectiemethode en de gehanteerde uitgangspunten.

1. Doel van de bouwkundige inspectie

Een bouwkundige inspectie heeft als doel een onafhankelijk beeld te geven van de zichtbare bouwkundige staat van een gebouw op het moment van inspectie.

De inspectie wordt uitgevoerd door middel van een niet-destructieve, visuele beoordeling van de voor inspectie bereikbare onderdelen van het gebouw. Er worden geen constructies geopend, afwerkingen verwijderd of specialistische metingen uitgevoerd tenzij dit uitdrukkelijk in de rapportage is vermeld.

De inspectie geeft inzicht in:

- de huidige technische staat van het gebouw;
- zichtbare gebreken en tekortkomingen;
- achterstallig onderhoud;
- verwachte onderhoudsmaatregelen;
- indicatieve herstellkosten;
- aandachtspunten voor toekomstig onderhoud.

De inspectie betreft een momentopname. Verborgene gebreken kunnen niet worden uitgesloten.

2. Reikwijdte van de inspectie

Tijdens de inspectie worden uitsluitend onderdelen beoordeeld die:

- veilig bereikbaar zijn;
- visueel waarneembaar zijn;
- zonder hulpmiddelen toegankelijk zijn;
- geen demontage vereisen.

Niet beoordeeld kunnen onder andere worden:

- afgetimmerde constructies;
- constructiedelen achter plafonds, vloeren of wanden;
- ondergrondse funderingen;

- leidingen in schachten;
- ondergrondse tanks;
- installaties zonder zichtbare delen;
- verborgen vochtproblemen;
- verborgen houtaantastingen;
- verborgen constructieve gebreken.

Wanneer tijdens de inspectie aanleiding bestaat om nader onderzoek te adviseren, wordt dit expliciet in de rapportage vermeld.

3. Conditiebeoordeling

Conditiescore volgens NEN 2767

De technische staat van de gebouwonderdelen wordt beoordeeld conform de systematiek van NEN 2767.

De NEN 2767-methodiek brengt de ernst, omvang en intensiteit van geconstateerde gebreken in beeld en resulteert in een objectieve conditiewaardering van het betreffende bouwdeel.

Conditie	Omschrijving
1	Uitstekende conditie
2	Goede conditie
3	Redelijke conditie
4	Matige conditie
5	Slechte conditie
6	Zeer slechte conditie

Interpretatie

Conditie 1-2 Gebouwonderdelen verkeren in goede technische staat. Alleen regulier onderhoud is noodzakelijk.

Conditie 3 Normale gebruiks- en verouderingssporen zijn aanwezig. Onderhoud dient planmatig te worden opgenomen.

Conditie 4 Duidelijke gebreken aanwezig. Onderhoud of herstel is noodzakelijk om verdere schade te voorkomen.

Conditie 5 Ernstige gebreken aanwezig. Functionaliteit wordt beïnvloed. Vervanging of ingrijpend herstel is noodzakelijk.

Conditie 6 Het onderdeel verkeert in een zeer slechte staat en heeft het einde van de technische levensduur bereikt.

4. Kostenramingen

Eventuele kostenramingen zijn indicatieve begrotingen gebaseerd op marktconforme prijsniveaus ten tijde van de inspectie.

De werkelijke kosten kunnen afwijken door:

- prijsontwikkelingen;
- regionale verschillen;
- materiaalkeuze;
- uitvoeringsmethode;
- bereikbaarheid;
- vergunningseisen;
- aanvullende werkzaamheden die pas tijdens uitvoering zichtbaar worden.

Aan kostenramingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Tenzij anders vermeld zijn bedragen inclusief btw.

5. Constructies

De inspecteur beoordeelt zichtbare constructieve onderdelen visueel.

Hierbij wordt gekeken naar:

- scheurvorming;
- vervormingen;
- verzakkingen;
- houtaantasting;
- betonbeschadigingen;
- zichtbare constructieve wijzigingen.

Er worden geen constructieve berekeningen uitgevoerd.

Bij twijfel over de constructieve veiligheid wordt aanvullend onderzoek door een constructeur geadviseerd.

6. Daken

Hellende en platte daken worden beoordeeld op:

- algemene conditie;
- waterdichtheid;
- aansluitingen;
- afvoeren;
- levensduurverwachting;
- onderhoudstoestand.

Dakbedekkingen hebben een beperkte levensduur. Tijdig onderhoud kan de levensduur aanzienlijk verlengen.

Bij na-isolatie of verduurzaming van daken dient aandacht te worden besteed aan ventilatie, condensvorming en bouwfysische risico's.

7. Gevels en funderingen

Gevels worden beoordeeld op:

- metselwerk;
- voegwerk;
- scheurvorming;
- vochtbelasting;
- kozijnaansluitingen;
- stabiliteit.

Funderingen worden uitsluitend beoordeeld op basis van zichtbare aanwijzingen, zoals:

- verzakkingen;
- scheurvorming;
- klemmende kozijnen;
- vloervervormingen.

De werkelijke staat van de fundering kan zonder gespecialiseerd onderzoek niet worden vastgesteld.

8. Kozijnen, ramen en deuren

Kozijnen, ramen en deuren worden beoordeeld op:

- materiaalconditie;

- houtrot;
- beglazing;
- functionaliteit;
- hang- en sluitwerk;
- tochtwering.

Veiligheid en inbraakwerendheid vallen buiten de scope van de inspectie tenzij anders vermeld.

9. Vloeren, kruipruimten en kelders

Bij de beoordeling wordt aandacht besteed aan:

- draagconstructie;
- ventilatie;
- vochtbelasting;
- aantastingen;
- isolatievoorzieningen.

Eventuele inspectie van kruipruimten vindt uitsluitend plaats indien deze veilig toegankelijk zijn. Afwezigheid van gebreken kan bij beperkt zicht niet worden gegarandeerd.

10. Installaties

Installaties worden uitsluitend visueel beoordeeld.

Hierbij worden geen:

- capaciteitsmetingen;
- veiligheidskeuringen;
- druktesten;
- rendementmetingen;
- specialistische inspecties uitgevoerd.

De volgende installaties kunnen visueel worden beoordeeld:

- elektrische installatie;
- waterinstallatie;
- riolering;
- verwarmingsinstallatie;
- mechanische ventilatie.

Voor een volledige technische beoordeling adviseren wij inschakeling van een erkend installateur.

11. Elektrische installatie

Bij de visuele beoordeling wordt gekeken naar onder andere:

- groepenkast;
- aardlekschakelaars;
- zichtbare bedrading;
- bereikbare aansluitpunten.

Conformiteit met de huidige NEN-normen kan uitsluitend worden vastgesteld door specialistisch onderzoek.

12. Ventilatie en binnenklimaat

Een gezond binnenklimaat is afhankelijk van:

- voldoende ventilatie;
- correcte luchttoevoer;
- correcte luchtafvoer;
- beheersing van vochtbelasting.

Onvoldoende ventilatie kan leiden tot:

- condensvorming;
- schimmelgroei;
- gezondheidsklachten;
- aantasting van bouwmaterialen.

Bij verduurzaming van woningen verdient ventilatie bijzondere aandacht.

13. Isolatie en duurzaamheid

Indien zichtbaar wordt aandacht besteed aan:

- dakisolatie;
- gevelisolatie;
- vloerisolatie;
- beglazing;
- energiebesparende voorzieningen.

De werkelijke isolatiewaarde van constructies kan zonder specialistisch onderzoek niet worden vastgesteld.

Een bouwkundige inspectie is geen energielabelopname.

14. Asbest

Asbesthoudende materialen kunnen uitsluitend indicatief worden benoemd op basis van visuele waarneming.

Door middel van een bouwkundige inspectie kan niet worden vastgesteld of een materiaal daadwerkelijk asbest bevat.

Uitsluitend laboratoriumonderzoek of een asbestinventarisatie door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf kan hierover uitsluitsel geven.

Bij gebouwen die vóór 1994 zijn gebouwd dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

15. Houtaantastingen en schimmels

Waarneembare sporen van:

- houtworm;
- boktor;
- zwamvorming;
- vochtaantasting;

worden gerapporteerd indien zichtbaar.

De omvang van de daadwerkelijke aantasting kan vaak pas worden vastgesteld na aanvullend destructief onderzoek.

16. Verborgene gebreken

Een visuele inspectie biedt geen garantie dat alle aanwezige gebreken worden vastgesteld.

De volgende situaties kunnen zich voordoen:

- verborgen constructiegebreken;
- verborgen lekkages;
- verborgen installatiegebreken;
- niet-zichtbare aantastingen;
- gebreken achter afwerkingen.

Deze vallen buiten de verantwoordelijkheid van de inspecteur, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

17. Aansprakelijkheid

De rapportage geeft een deskundige beoordeling van de zichtbare situatie op het moment van inspectie.

NOK Bouwadvies aanvaardt uitsluitend aansprakelijkheid binnen de grenzen van de overeengekomen opdracht en de toepasselijke algemene voorwaarden.

De rapportage mag niet worden beschouwd als:

- garantiecertificaat;
- onderhoudscontract;
- constructieve berekening;
- installatiekeuring;
- asbestinventarisatie;
- taxatie.

18. Slotopmerking

Een bouwkundige inspectie biedt waardevolle informatie over de technische staat van een gebouw. Het blijft echter een visuele momentopname van de zichtbare toestand ten tijde van de inspectie.

Bij twijfel over specifieke onderdelen adviseren wij altijd aanvullend onderzoek door een gespecialiseerd deskundige.

NOK Bouwadvies

Nieuwstraat 6

5691 AC Son en Breugel

T. 0499-712052

E. assistent@nokbouwadvies.nl

W. www.nokbouwadvies.nl

Versie: **2026.08**

© NOK Bouwadvies 2026