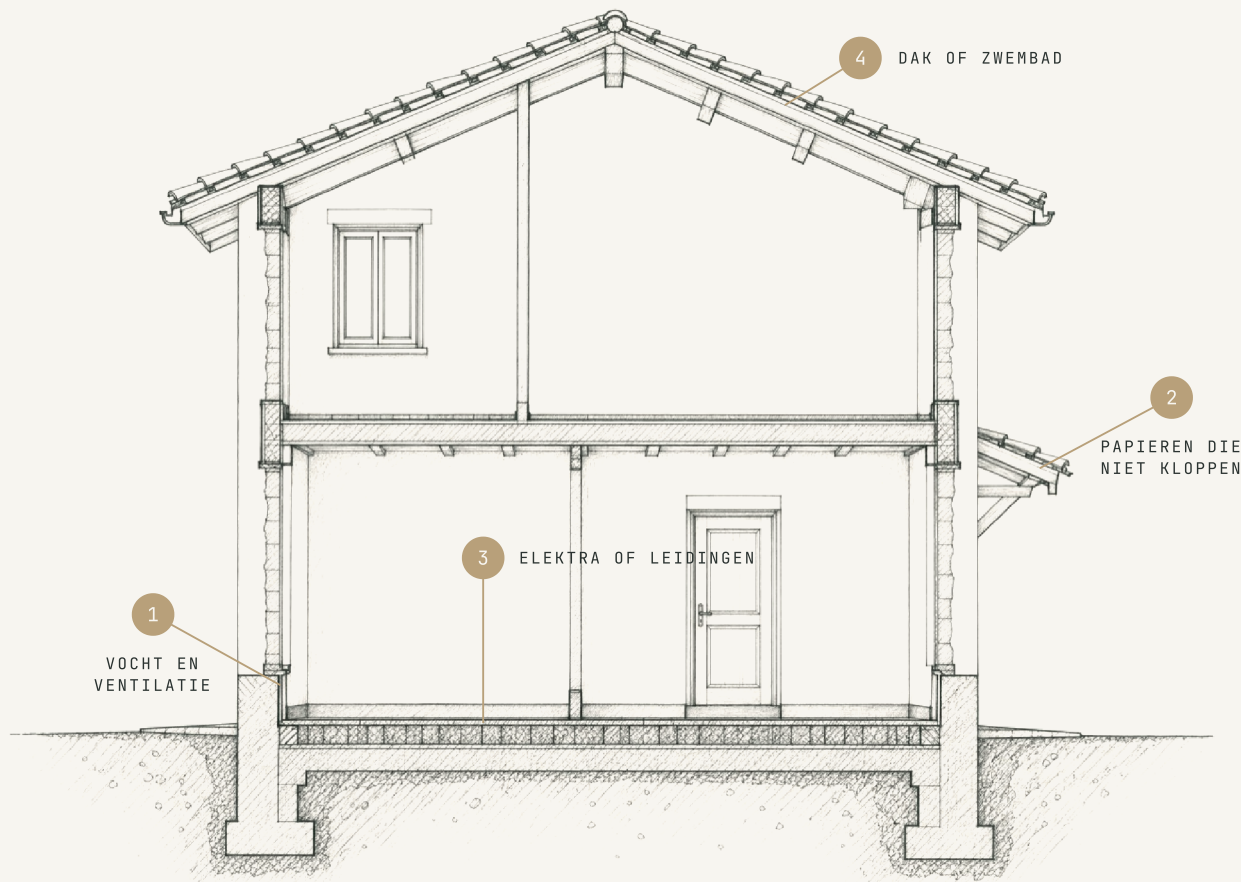


De bouwkundige keuring

Wij doen 50 keuringen per jaar. Vocht komt er vaker uit dan scheuren.



Wat een keuring het vaakst vindt, in volgorde. Eigen opgave TREE, 17 september 2026.

WAT HIERIN STAAT

01	Wanneer de keuring gebeurt, en wat je krijgt	p. 2
02	Wat er wordt beoordeeld, en de vijf niveaus	p. 3
03	Wat we het vaakst vinden	p. 4
04	Wat kijken alleen niet kan zien	p. 5
05	Waar je zelf op let, en de bronnen	p. 6

KEURINGEN PER JAAR

50

WONING OP HET OOG

€ 800

ALLEEN MET ONS ZOEKEN

inbegrepen

Na de reservering, voordat de koop definitief is

De woning is dan van de markt, maar de koop is nog niet rond. Alles wat boven tafel komt, kun je nog meenemen in het gesprek over de prijs.



WAT HET KOST

JOUW SITUATIE	WIE BETAALT	KEURING
Je hebt al een woning op het oog	Jij, als koper	€ 800
Je zoekt alleen met ons	Niemand, het zit erin	€ 0

Vast bedrag, eigen opgave TREE. De bemiddeling betaalt de verkopende partij, zoals in Spanje gebruikelijk.

WAAROM JE DE KEURING ZELF BETAALT

Onze bouwkundige is in loondienst en heeft geen belang bij de verkoop van één specifiek huis. Betaal je de keuring zelf, dan werkt hij voor jou en voor niemand anders.

EN ALS JE ALLEEN MET ONS ZOEKT

Dan verdienen wij aan de woning die je uiteindelijk koopt, niet aan de eerste die voorbijkomt.

WAT JE TERUGKRIJGT

1 Een rapport

Geschreven, met foto's en een eindconclusie. In het Engels, op verzoek vertaald.

2 Een orde van grootte

Per bevinding een inschatting van wat herstel kost, zodat je weet om welk bedrag het gaat.

3 Een handtekening

Een ondertekende verklaring van de bouwkundige, met opleiding en jaren ervaring.

NIET HETZELFDE ALS HET WETTELIJKE GEBOUWRAPPORT

Is een woning ouder dan 50 jaar, dan moet de eigenaar een wettelijk rapport over de staat van het gebouw hebben: het Informe de Evaluación del Edificio. Dat is een verplichting van de eigenaar, geen aankoopkeuring.

WAT DE WET VRAAGT

Het rapport is 10 jaar geldig. Ontbreekt het, dan geldt dat als stedenbouwkundige overtreding.

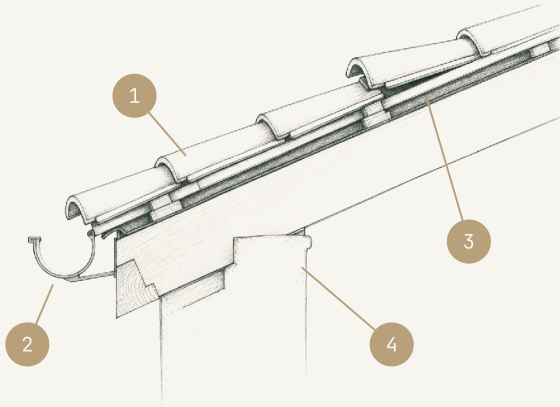
WAT JE ERMEE DOET

Vraag bij een oudere woning of dat rapport er is. Het vervangt onze keuring niet, en onze keuring vervangt het niet.

Wat er met de reservering gebeurt als de keuring tegenvalt, verschilt per verkoper. Het staat in de afspraken die je maakt, dus lees die na voordat je reserveert.

Acht onderdelen, van dakrand tot zwembad

Een keuring loopt het huis systematisch door. Het dak laat zien hoe: de pannen, en alles waar het water daarna langs moet.



1	Pannen: gebroken, verschoven, los
2	Goot en afvoer: waar gaat het water heen
3	Onderlaag: de laag die het water keert
4	Oplegging op de muur: vocht, scheuren

DE ACHT ONDERDELEN

ONDERDEEL	WAAR WE NAAR KIJKEN
Muren, gevel, plafonds	Afwerking, scheuren, vocht
Dakconstructie	Pannen, waterkering
Ramen en deuren	Uitlijning, beglazing, beslag
Loodgieterswerk	Druk, lekkages, warm water
Afvoer	Doorstroming, septic tank
Elektra	Normen, groepenkast, capaciteit
Zwembad	Constructie, pomp, filtercyclus
Overig	Terrassen, klimaatinstallatie

En naast de staat van het huis: klopt het gebouw met wat er geregistreerd is. Een aanbouw die niet op de papieren staat, zie je alleen als je beide naast elkaar legt.

DE VIJF NIVEAUS

Een rapport dat alle bevindingen op één hoop gooit, leest als één grote waarschuwing. Daarom krijgt elke bevinding een niveau.

1	Direct veiligheidsrisico	Nu handelen, vóór gebruik	AAN TAFEL
2	Dringend herstel nodig	Meenemen in de prijs, of vóór overdracht laten herstellen	
3	Herstel op termijn	Inplannen en begroten, geen spoed	
4	Regulier onderhoud	Hoort bij het huis, een jaarlijkse post	
5	Aanvullend onderzoek nodig	Nog geen oordeel, eerst meten	

ZO GEBRUIK JE HET

Niveau 1 tot en met 3 is het gesprek over de prijs. Niveau 4 is de begroting voor de eerste jaren. Niveau 5 is de vraag die je beantwoord wilt hebben voordat de koop definitief is, niet erna.

WAAROM NIVEAU 5 EERLIJK IS

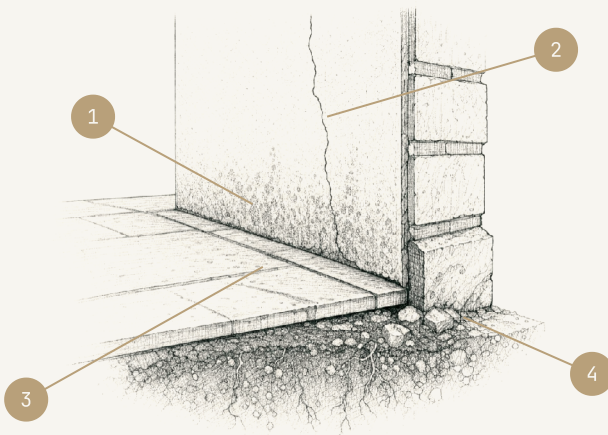
Een keuring is voornamelijk visueel. Verborgene gebreken zijn daarmee niet uit te sluiten, en dat verzwijgen helpt niemand.

Het gaat bijna nooit over de fundering

Wie een keuringsrapport voor het eerst openslaat, verwacht scheuren. Uit 50 keuringen per jaar komt een andere volgorde.

VAKER GEVONDEN

MINDER VAAK



VOCHT AAN DE MUURVOET

1	Vochtplekken onderaan de muur: optrekkend vocht of condens
2	Scheur in het pleisterwerk: vaak waar het vocht zit
3	Aansluiting van terras en muur: water dat geen kant op kan
4	Grond tegen de muur: hoger buiten dan binnen

Een woning die maanden dicht staat met de rolluiken omlaag, droogt niet uit. Ligt het maaiveld hoger dan de vloer en zit er geen drainage omheen, dan krijgen ruimtes tegen de grond vocht van twee kanten.

2 Papieren Een aanbouw zonder vergunning, of een verschil tussen kadaster en werkelijkheid. Meer in wegwijzer 06 (De papieren die moeten kloppen).	3 Elektra of leidingen Een groepenkast die niet meer past bij wat er aan hangt, of een lekkende leiding achter tegelwerk.	4 Dak of zwembad Water dat langs de dakrand naar binnen komt, of een bad dat water verliest via de constructie of de leidingen.
--	---	---

VAN BEVINDING NAAR BOD

Elke bevinding krijgt een niveau en een orde van grootte. Niveau 1 tot en met 3 telt op tot één bedrag, en met dat bedrag ga je het gesprek over de prijs in. Zonder cijfer blijft een bevinding een indruk, en daar onderhandelt niemand mee.

WAT DE VOLGORDE NIET ZEGT

Dit is de volgorde waarin wij de vier tegenkomen, niet hoe zwaar ze wegen. Vocht staat bovenaan en is vaak het goedkoopst te verhelpen. Papieren staan tweede en kosten meestal de meeste tijd.

Wat kijken alleen niet kan zien

Voor sommige vragen is een blik niet genoeg: daar hoort een meting of een specialist bij. De keuring wijst aan waar dat nodig is, en dus wat het onderzoek gaat kosten voordat de koop definitief is.

ONDERWERP	WAAROM KIJKEN NIET GENOEG IS	WAT ER NODIG IS
Constructieve scheuren en fundering	Een scheur zegt niet of hij nog beweegt	Monitoring over tijd, grondonderzoek
Verborgene lekkages en riolering	Leidingen liggen in de vloer of de muur	Camera-inspectie, drukproef
Elektrische veiligheid	Een groepenkast ziet er van buiten goed uit	Meting door een installateur
Gasinstallatie en rookgasafvoer	Lekkage en afvoer zijn niet zichtbaar	Gecertificeerde installateur
Asbest, radon, termieten	Materiaal en grond verraden het niet	Bemonstering of meting
Betoncorrosie en aluminiumcement	Het gebeurt binnen in het beton	Materiaalonderzoek aan de constructie
Zwembadleidingen	Ze liggen onder de grond of achter de wand	Druktest van het leidingwerk

BOUWJAAR

vóór 2002

Kan asbesthoudend fibrocement bevatten: golfplaten, afvoerleidingen, rookkanalen, waterreservoirs. Het verbod, vastgelegd op 7 december 2001 en volledig van kracht in 2002, gaat over productie en verkoop, niet over wat er al in een gebouw zit. Intact materiaal is dus geen overtreding en geen gebrek. Het telt pas zodra er iemand aan werkt: verwijderen is werk voor een gespecialiseerd bedrijf.

BOUWJAAR

circa 1950 tot 1970

Kan voorgespannen prefab vloerbalken met aluminiumcement bevatten. Dat cement wordt met de jaren poreuzer, waardoor de wapening kan corroderen. Onbewoonbaar wordt een woning daar niet van, en vaak blijkt er genoeg reserve over om gewoon te verbouwen. Van buiten zie je het niet: alleen onderzoek aan de balk zelf geeft uitsluitsel.

Bouwjaar is een aanwijzing, geen diagnose. Het bepaalt waar de keuring extra naar kijkt.

DE KUST REKENT MEE

Zeelucht versnelt corrosie, en in gewapend beton kost dat het meest. Vocht en zout bereiken de wapening. Het staal zet uit zodra het roest, en die druk duwt het beton eraf. Daarom lopen we terrassen, balkons en zwembadranden hier apart na.

HET ZICHTBARE TEKEN

Roestbruine strepen langs een balkonrand zijn geen schoonheidsfoutje. Ze zijn het enige wat je van buiten ziet van corrosie die binnenin doorgaat. Blijft het bij de randen, dan is herstel goed te begroten.

6 dingen die je bij een bezichtiging al ziet

Ze vervangen geen keuring. Ze vertellen je wel waar je naar vraagt.

NR	WAT JE ZIET	WAAR HET VAAK OP WIJST
1	Schimmel in hoeken en achter kasten	Te weinig ventilatie, of vocht van buiten
2	Holklinkende of loslatende tegels	Vocht achter het tegelwerk
3	Afbladderende verf, of verf die verdacht vers is	Een plek die net is weggewerkt, niet opgelost
4	Vochtplek boven een verlaagd plafond	Meestal een leiding
5	Roestbruine strepen langs een balkonrand	Corroderende wapening in het beton
6	Een aanbouw, terras of bijgebouw dat nieuwer oogt	De vraag of het op de papieren staat

Een woning op het oog?

Dan lopen we in 30 minuten door wat er bij dit pand waarschijnlijk speelt, en wanneer de keuring moet staan om niet te laat te zijn.

 Plan een afspraak in

BELLEN

+34 865 76 03 63

MAILEN

info@tree.es

ONDERWERP	BRON
Moment, tarief en aantal keuringen	Eigen opgave TREE, 17 september 2026
Volgorde van de bevindingen	Eigen opgave TREE, 17 september 2026
Onderdelen en vijf niveaus	Rapportstructuur en gebrekenlijst van onze eigen bouwkundige
Wettelijk gebouwrapport, woningen ouder dan 50 jaar	Generalitat Valenciana · Decreto 53/2018 · habitatge.gva.es
Asbesthoudend fibrocement	INSST, technische nota 1006 (2014) · verbod van 7 december 2001
Aluminiumcement	Informes de la Construcción, tijdschrift van het Spaanse instituut voor de bouw, 44 (422), 1992

Algemene informatie, geen bouwkundig advies over een specifiek pand. Dit stuk draagt een peildatum en wordt elk kwartaal nagelopen.

DE REEKS TREE WEGWIJZERS

01 Kopen in Spanje	02 Wat het kost	03 De bouwkundige keuring	04 Verbouwen en vergunningen	05 Een kavel kopen en erop bouwen
06 De papieren die moeten kloppen	07 Na de sleutel	08 Erfrecht en testament	09 Verhuren	10 Hypotheek voor niet-residenten