



Rapportage
Bouwkundige opname

Fase 4 - nieuwe fasering



Vlietzicht 2-36
Voorschoten

Voorlopige rapportage

Fides Expertise BV
Blik 14
4941 SG Raamsdonksveer

Rabobank 1549.61.787
KvK 20164097
BTW 821657112B01

Algemene gegevens

Uitgevoerd door: FIDES Expertise BV
Blik 14, 4941 SG Raamsdonksveer

Telefoonnummer: 0162 - 744 048
Faxnummer: 0162 - 744049
E-mailadres: info@fides-expertise.nl

Dossiernummer Fides: 20244575

IKOB nummer:

Project: Raadhuislaan te Voorschoten

Opdrachtgever: Jos Scholman Infra B.V.

Postbus 1458

3430 BL Nieuwegein
Contactpersoon: R. Jongerius

Opmerkingen:

Inhoudsopgave

1 Opname uitgangspunten	4
1.1 Kwaliteitsborging Bouwkundige (voor)opnames	4
1.2 Toelichting op het gebruik van de opname	4
1.3 Omvang opname	4
1.4 Vastlegging	4
1.5 Bouwtechnische aspecten	5
1.6 Opname methode	5
1.7 Niemand aanwezig adressen	5
1.8 Beperkingen opname	6
1.9 Opname apparatuur	6
1.10 Rapportage	6
1.11 Notaris	6
2 Bouwkundige opname	7
algemeen	8
Interieur	8
Exterieur	10

1 Opname uitgangspunten

1.1 Kwaliteitsborging Bouwkundige (voor)opnames

Fides Expertise is voor het uitvoeren van bouwkundige (voor)- opnames gecertificeerd conform de Komo beoordelingsrichtlijn BRL 5024. In het kader van de certificering worden er door IKOB-BKB uit Houten steekproeven uitgevoerd of er wordt voldaan aan de kwaliteitseisen van de beoordelingsrichtlijn.

Fides Expertise is mede initiatiefnemer voor het tot stand komen van de BRL 5024. De reden voor het initiatief van de KOMO procescertificering is het waarborgen van de kwaliteit van de vooropname. Dat blijkt nodig omdat binnen de branche niet altijd voldoende kwaliteit wordt geleverd. Kwalitatief slechte vooropnames veroorzaken problemen bij de behandeling van schadeclaims. Met deze kwaliteitsborging zijn opdrachtgevers en eigenaren van gebouwen verzekerd van een meetbare kwaliteit.

1.2 Toelichting op het gebruik van de opname

Het opnamerapport moet een duidelijke indruk geven van de (bouwkundige) staat van een object op het moment van de opname. Hoewel er naar wordt gestreefd om alle zichtbare gebreken/onvolkomenheden in een object tijdens een opname waar te nemen en vervolgens vast te leggen, blijkt bij dit type opname een 100% score in de praktijk veelal niet mogelijk. Er zijn factoren die het waarnemen kunnen bemoeilijken (weersomstandigheden, lichtval, reflectie, inrichting, goederen, e.d.) waardoor het kan voorkomen dat gebreken/onvolkomenheden niet worden gesignaleerd en dus over het hoofd worden gezien. Bij het eventueel in een later stadium controleren/beoordelen van de staat van het object is het dus van belang dat het geheel wordt beoordeeld en niet uitsluitend een enkel gebrek.

Bij een dergelijke controle/beoordeling moet men er tevens rekening mee houden dat de staat van een object ook zonder bijzondere externe invloeden aan veranderingen onderhevig kan zijn. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld krimp- of werkingsscheuren in wanden/plafonds bij nieuwbouwwoningen (als gevolg van krimp van materialen en doorbuiging van vloeren). Objecten met reeds bestaande gebreken/tekortkomingen zullen over het algemeen ook in de loop der tijd aan "normale" veranderingen onderhevig zijn. Immers bij bestaande scheurvorming zal de samenhang c.q. het verband verminderd zijn en zal de constructie minder goed in staat zijn normale invloeden op te vangen. Het gevolg zal zijn dat bestaande scheuren in de loop der tijd duidelijker kunnen gaan tekenen en/of verergeren. Ook dient men zich er van bewust te zijn dat bepaalde objecten onder invloed van weersomstandigheden, aan (ongelijkmatige) beweging onderhevig kunnen zijn. Bij droge of natte perioden kan het grondpakket, afhankelijk van de opbouw, inklinken of zwellen, waardoor gebouwdelen, afhankelijk van de wijze van fundatie, kunnen zakken of stijgen. Ook dit kan leiden tot veranderingen in de staat van een object. Weersinvloeden en thermische omstandigheden (bv. droge- of vochtige lucht) binnen een gebouw kunnen natuurlijk ook leiden tot veranderingen; te denken valt bijvoorbeeld aan: krimp van houtwerk, scheurtjes in verfwerk, naadvorming in parket e.d. De gebreken worden visueel beoordeeld en de lengte en breedtes van scheuren worden niet opgemeten.

1.3 Omvang opname

Afhankelijk van de opdracht zal binnen de opname het volledige exterieur en of alle ruimten van het interieur worden geïnspecteerd. Alle ruimtes, waaronder ook de geïnspecteerde ruimten worden vermeld. Indien onderdeel van de opdracht worden ook de bij de objecten behorende vrijstaande garages, schuren, tuinmuren, hekken, trottoirs en dergelijke geïnspecteerd.

1.4 Vastlegging

Het opnamerapport bevat een opsomming van bestaande bouwkundige en/of andere relevante

gebreken/onvolkomenheden, die in een object met het blote oog waarneembaar zijn. De gebreken worden omschreven en door middel van digitale foto's vastgelegd. Wanneer in een ruimte of gevel geen bouwkundige of andere relevante gebreken worden waar genomen, wordt volstaan met de vermelding `geen duidelijk zichtbare gebreken`.

1.5 Bouwtechnische aspecten

Naden ter plaatse van aansluitingen tussen: houtwerk onderling, hout- en steenachtige constructies, wanden en plafonds en dergelijke, worden als normaal voorkomende gebreken beschouwd en worden derhalve niet altijd specifiek vermeld. Fijne scheurvorming/haarscheurvorming in gestukadoorde en/of geschilderde plafonds/wanden wordt wel beschreven doch niet altijd in detail op foto vastgelegd. In een vooropname worden alleen visueel waargenomen gebreken vastgelegd. Er zal derhalve geen bouwtechnische onderzoek worden uitgevoerd of bijvoorbeeld tegelwerk afkloppen om hechting van het tegelwerk te controleren. Gebreken of constructiefouten die zich onder/achter vloer-, wanden- en/of plafondafwerking bevinden, vormen geen onderdeel van de opname. Er dient rekening mee te worden gehouden dat sommige gebreken, bijvoorbeeld fijne scheuren of haarscheurtjes in tegelvloeren of in pleisterwerk van wanden en plafonds, niet altijd zichtbaar zijn of duidelijk opvallen. Dit is zeer afhankelijk van de lichtsterkte, de lichtval en de inkijkhoek naar het gebrek toe. Hetzelfde zou zich bij sommige gebreken in het metselwerk kunnen voordoen, bijvoorbeeld wanneer sprake is van terugliggende voegen of hechtingsproblemen van het voegwerk met de metselsteen. De gebreken worden alleen visueel beoordeeld en de lengte en breedtes van scheuren worden niet opgemeten.

1.6 Opname methode

Indien mogelijk wordt voor de aanvang van de opname het huisnummer of een herkenningspunt van het object gefotografeerd. Bij een interieur opname zal veelal van boven naar beneden worden gewerkt. Op iedere verdieping worden, indien mogelijk, alle ruimtes geïnspecteerd. Als ruimtes of onderdelen niet betreedbaar/zichtbaar zijn door bijvoorbeeld ontbreken van licht, opslag van goederen en dergelijke, zal hiervan melding worden gemaakt. Aansluitend worden de buitengevels van het object geïnspecteerd waarbij de geveldelen afzonderlijk worden vermeld.

Als in het rapport sprake is van links en rechts, wordt dit gezien staande met het gezicht naar het geconstateerde gebrek toe. De ruimtes worden voor zover mogelijk afzonderlijk benoemd. Indien voor kamers en ruimtes gekozen wordt voor een aanduiding met links of rechts wordt dit gezien vanaf de voorgevel. Als voorgevel wordt aangehouden de gevel aan de kant van de straat. In geval van appartementen ed. is het in sommige gevallen mogelijk dat de gevel waarin de voordeur zit, wordt aangehouden als voorgevel.

Ramen worden aangeduid met links, rechts en of midden. Aanduidingen zoals raam1, raam 2, raam 3 etc. zijn ook mogelijk. In geval van het nummeren van ramen is dat altijd van links naar rechts. Grotere ruimtes en of geveldelen worden indien nodig in delen opgenomen. De delen worden dan apart benoemd en waar nodig voorzien van een overzichtsfoto. Dit is echter ter beoordeling van de Expert.

Belangrijke herkenningspunten binnen de aanduiding van gevels en scheidingswanden zijn de voorgevel en achtergevel, de linker woning scheidende wand, en de rechter woning scheidende wand. Daarbij kunnen de wanden binnen een ruimte worden onderscheiden als wand 1, wand 2 etc. wand in is de linkerwand gezien vanuit de doorgang de ruimte in. De nummering is met de klok mee. In ruimtes met normaler afmetingen en 4 wanden zal de wand waar men door binnen is gekomen uitkomen op wand 4. Aanduidingen zoals linker woning scheidende wand en rechter woning scheidende wand kunnen ook voorkomen. Separaat aan voorgaande aanduidingen kan er door de expert ook voor worden gekozen om voorwand en achterwand linker en rechterwand te benoemen. Achterwand is daarbij de wand van binnenkomst en voorwand is de wand daar recht tegenover.

1.7 Niemand aanwezig adressen

Indien de bewoner en/of eigenaar op de opnamedatum niet thuis blijkt, trachten wij op de geplande opnamedag nogmaals aan te bellen. Indien er wederom niemand aanwezig is, zullen wij ons beperken tot het opnemen van het exterieur van de gevels die vanaf openbare weg zichtbaar zijn. Van elke keer dat de expert aanbelt zal bij het niemand aanwezig adres een zogeheten contactmoment in de rapportage worden opgenomen.

1.8 Beperkingen opname

De opname geschiedt in het algemeen zonder gebruikmaking van hulpmiddelen, zoals: optische hulpmiddelen, ladders, steigers, graafequipment en dergelijke. Vlieringen, kruipruimten en/of andere ruimten die niet door middel van vaste trappen bereikbaar zijn, worden standaard niet opgenomen. Ruimten die, om welke reden ook, een risico vormen voor de opname-experts worden uitgesloten van inspectie. Indien onderdelen niet toegankelijk zijn of niet geïnspecteerd kunnen worden, wordt hiervan melding gemaakt in het rapport. De opname beperkt zich tot de zichtbare (onder)delen van de op te nemen objecten. Roerende goederen die de inspectie kunnen beperken, waaronder meubilair, schilderijen, vloerbedekking, stellingen, planten, begroeiing, en dergelijke worden niet verplaatst. Indien bewoners/gebruikers niet aanwezig zijn, nemen wij voor zover mogelijk het exterieur vanaf de openbare weg op.

Fijne scheurvorming in slecht verlichte ruimtes kan door onvoldoende licht op de foto soms minder scherp worden vastgelegd dan vergelijkbare situaties met voldoende verlichting.

1.9 Opname apparatuur

Onze bevindingen worden tijdens de opname ingevoerd in een iPhone en direct gesynchroniseerd naar een vaste computer. De gebreken worden gefotografeerd met een digitale camera. De foto's zijn van zodanige kwaliteit dat hiervan een duidelijke print/foto kan worden gemaakt op het formaat van tenminste 10x15 cm.

1.10 Rapportage

In het rapport worden de gebreken per ruimte benoemd, waarbij de bijbehorende foto's onder de bevindingen worden getoond. De rapportage is standaard beschikbaar als PDF-rapportage. Indien gewenst kunnen wij tegen meerkosten de rapportage ook als hardcopy verstrekken. Wij bewaren de rapportage voor de duur van tenminste 7 jaar in ons digitale archief.

1.11 Notaris

Indien van deze rapportage een akte van depot is opgemaakt, is er 1 exemplaar van het rapport aan het notaris kantoor verstrekt. De notaris heeft een controle uitgevoerd en van het rapport een akte van depot opgemaakt. Het exemplaar van het rapport zal gedurende een periode van 5 jaar in het archief van de notaris worden bewaard. De betreffende akte is aan de opdrachtgever verstrekt.

2 Bouwkundige opname

Vlietzicht 2-36

Voorschoten

Opname gereed: 24 september 2025

Expert: Davey Stormbroek, Sasa Kitic

algemeen

Interieur

2e etage

Hal / gang lift

Geen duidelijk zichtbare gebreken waargenomen.

Hal trapafgang

Geen duidelijk zichtbare gebreken waargenomen.

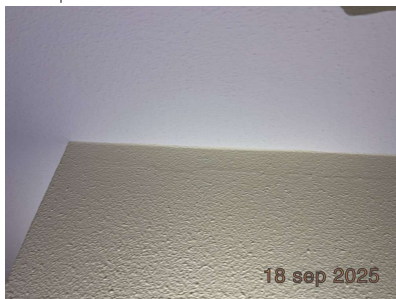
Trapafgang naar 1e etage

Geen duidelijk zichtbare gebreken waargenomen.

3e etage

Hal / gang lift

Gerepareerde scheur.



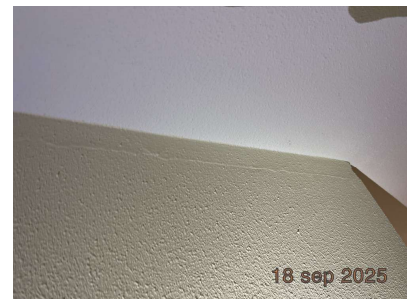
5822051--282

18-09-2025



5822052--283

18-09-2025



5822053--284

18-09-2025

Trapafgang naar 2e etage

Geen duidelijk zichtbare gebreken waargenomen.

Hal trapafgang

Geen duidelijk zichtbare gebreken waargenomen.

1e etage

Hal / gang lift

Geen duidelijk zichtbare gebreken waargenomen.

Hal trapafgang

Geen duidelijk zichtbare gebreken waargenomen.

Trapafgang naar begane grond

Geen duidelijk zichtbare gebreken waargenomen.

Begane grond

Hal trapafgang

Geen duidelijk zichtbare gebreken waargenomen.

Hal / gang

Geen duidelijk zichtbare gebreken waargenomen.

Hal / gang lift

Geen duidelijk zichtbare gebreken waargenomen.

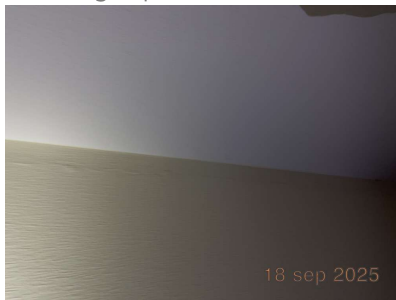
Hal voordeur

Geen duidelijk zichtbare gebreken waargenomen.

4e etage

Hal / gang lift

Wand 4 gerepareerde scheur.



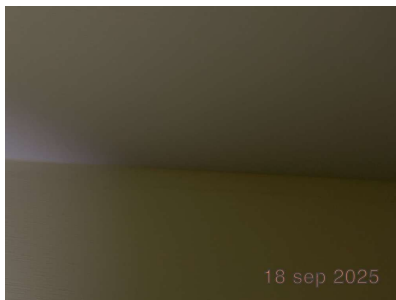
5822705--627 18-09-2025



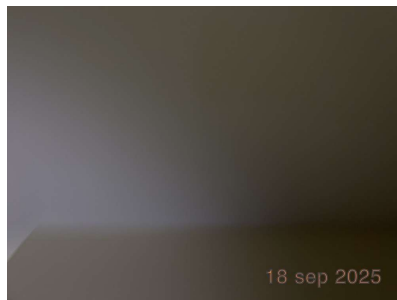
5822706--628 18-09-2025



5822707--629 18-09-2025



5822708--630 18-09-2025



5822709--631 18-09-2025

Exterieur

Voorgevel

Overzichtsfoto('s).



5831594--9930

24-09-2025



5831587--9931

24-09-2025



5831591--9932

24-09-2025



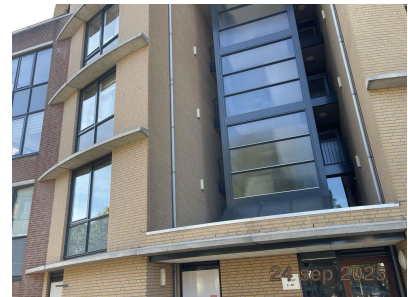
5831585--9933

24-09-2025



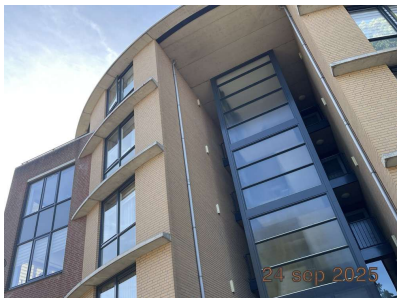
5831600--9934

24-09-2025



5831590--9935

24-09-2025



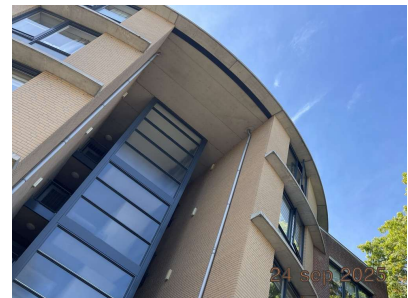
5831605--9936

24-09-2025



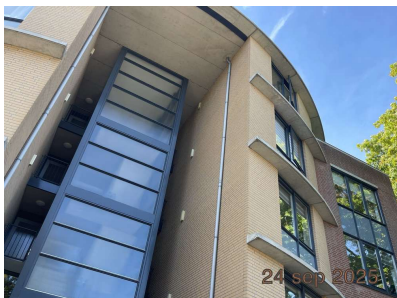
5831598--9937

24-09-2025



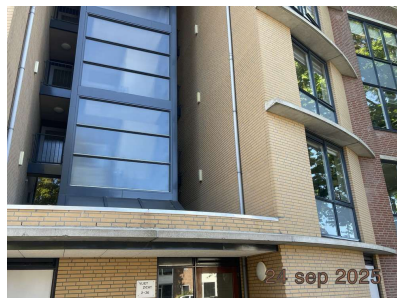
5831589--9938

24-09-2025



5831604--9939

24-09-2025



5831596--9940

24-09-2025



5831588--9941

24-09-2025



5831603--9942

24-09-2025



5831592--9943

24-09-2025



5831586--9944

24-09-2025



5831602--9945 24-09-2025

Loszittend en/of ontbrekend voegwerk etage 0 - begane grond.



5831606--9946 24-09-2025



5831607--9947 24-09-2025



5831608--9948 24-09-2025

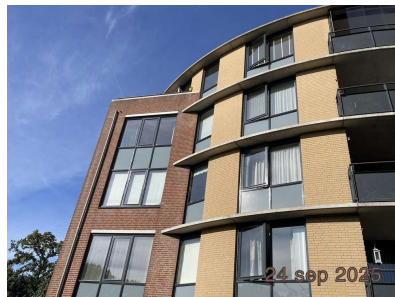


5831611--9949 24-09-2025

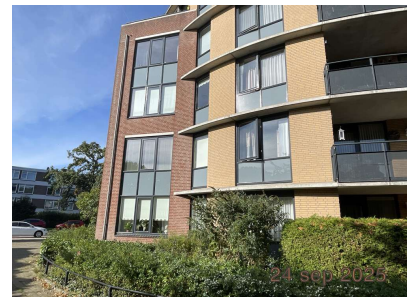
Linkergevel
Overzichtsfoto('s).



5831621--9950 24-09-2025



5831617--9951 24-09-2025



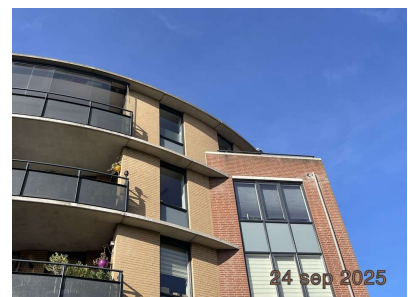
5831614--9952 24-09-2025



5831620--9953 24-09-2025



5831616--9954 24-09-2025



5831619--9955 24-09-2025



5831622--9956

24-09-2025



5831618--9957

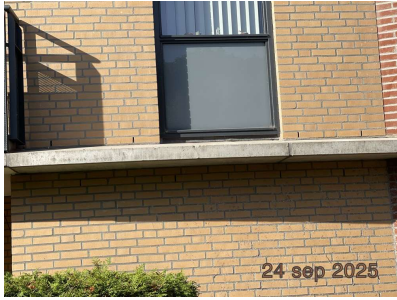
24-09-2025



5831615--9958

24-09-2025

Scheurvorming latei links en rechts etage 0 - begane grond.



5831628--9959

24-09-2025



5831627--9960

24-09-2025



5831632--9964

24-09-2025

Loszittend en/of ontbrekend voegwerk balkonrand rechts.



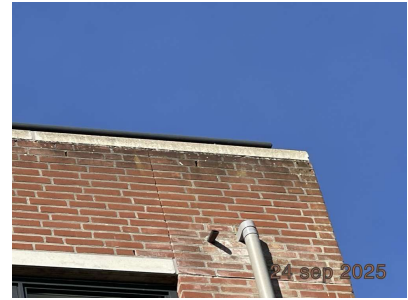
5831631--9961

24-09-2025



5831630--9962

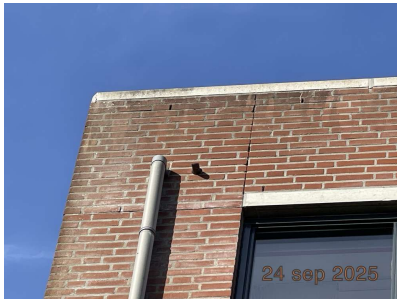
24-09-2025



5831629--9963

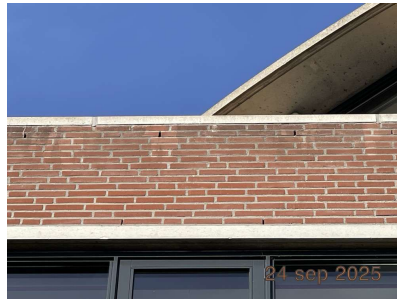
24-09-2025

Loszittend en/of ontbrekend voegwerk links balkonrand.



5831633--9965

24-09-2025



5831635--9966

24-09-2025

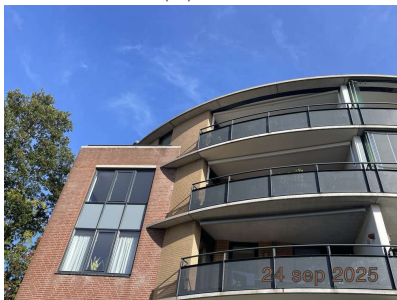


5831634--9967

24-09-2025

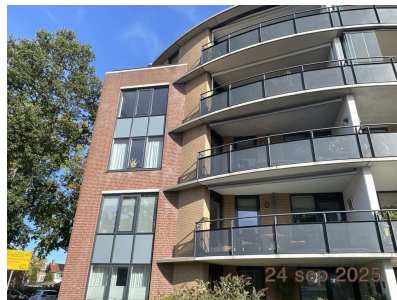
Achtergevel

Overzichtsfoto('s).



5831639--9968

24-09-2025



5831643--9969

24-09-2025



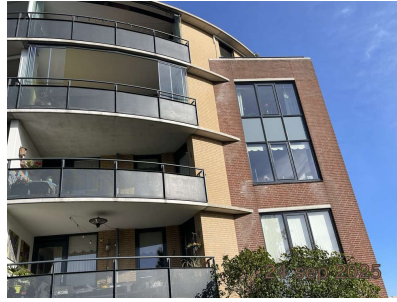
5831640--9970

24-09-2025



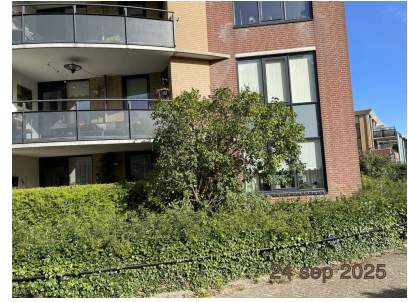
5831638--9971

24-09-2025



5831642--9972

24-09-2025



5831641--9973

24-09-2025

Loszittend en/of ontbrekend voegwerk balkonrand rechts.



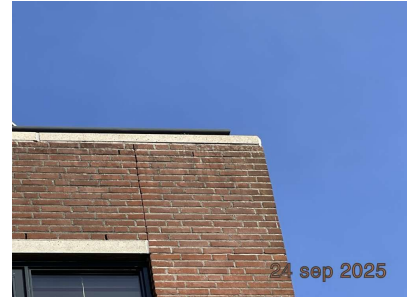
5831646--9974

24-09-2025



5831645--9975

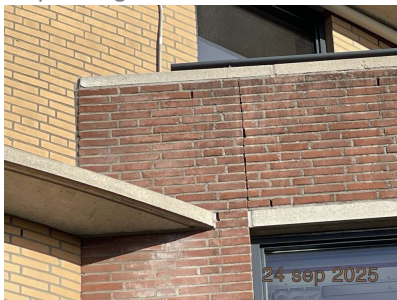
24-09-2025



5831644--9976

24-09-2025

Trapvormige scheur balkon rechts etage 4.



5831659--9977

24-09-2025

Scheurvorming balkon etage 3 en 4.



5831661--9978

24-09-2025



5831660--9979

24-09-2025



5831662--9980

24-09-2025



5831663--9981

24-09-2025



5831664--9982

24-09-2025

Rechtergevel
Overzichtsfoto('s).



5831669--9983

24-09-2025



5831666--9984

24-09-2025



5831671--9985

24-09-2025



5831668--9986

24-09-2025



5831665--9987

24-09-2025



5831670--9988

24-09-2025



5831667--9989

24-09-2025

Loszittend en/of ontbrekend voegwerk balkon links etage 4.



5831672--9990

24-09-2025



5831674--9991

24-09-2025



5831673--9992

24-09-2025

Verticale scheur rechtsonder balkon etage 1, 2 en 3.



5831684--9993

24-09-2025



5831685--9994

24-09-2025



5831686--9995

24-09-2025



5831687--9996

24-09-2025