

SOCOTEC

Bouwkundige opname

260714/001 - Zuidkade 55, 2771DR Boskoop
Voorinspectie | 10-03-2026

Opdrachtgever

Vrijborg
t.a.v. Tony Koster
Rembrandterf 3
5261XS Vught

Opsteller

Janne Alberts
Utrechtseweg 161
6862 AH Oosterbeek

SOCOTEC Monitoring & Surveying

Utrechtseweg 161
6862 AH Oosterbeek,
The Netherlands

+31 (0) 264420460
info.sms@socotec.com
www.socotec.nl

Op onze werkzaamheden en offertes zijn de DNR 2011-voorwaarden van toepassing

KvK 58805729 Btw NL853190094B01 IBAN NL10 RABO 0135 9654 54 BIC RABONL2U ISO 9001, VCA*, BRL5024 gecertificeerd



SOCOTEC

Inhoudsopgave

Toelichting opname	3
Zuidkade 55 te Boskoop	6

Toelichting opname

Toelichting opname

Algemeen

Onderzoek wordt verricht naar de staat van objecten. Gebreken aan objecten, worden geïnventariseerd en vastgelegd in een rapport.

Omvang opname

Het uit te voeren onderzoek, bijvoorbeeld bij een brug of viaduct, wordt verricht aan het exterieur van het object. Uitgangspunt bij gebouwen is dat het volledige exterieur en alle ruimten van het interieur in de opname worden betrokken, tenzij anders overeengekomen. De opnamen worden uitgevoerd zonder gebruik te maken van hulpmiddelen, zoals bijvoorbeeld ladder of hoogwerker tenzij daar in offerte en/of overeenkomst andere afspraken over zijn gemaakt.

Te inventariseren ruimten/onderdelen van gebouwen

Indien de offerte of overeenkomst geen specifieke melding maakt van de op te nemen ruimten/onderdelen in een object/gebouw worden standaard de volgende uitgangspunten gehanteerd.

Ruimten en onderdelen die standaard worden opgenomen:

- (Woon-)ruimten aan de binnenzijde van een object, bijvoorbeeld woonkamer, keuken, badkamer, toilet, hal, etc.;
- Schuur, garage indien deze een geheel vormen met en als onderdeel gezien kunnen worden van het hoofdgebouw. (niet standaard indien vrijstaand)
- Steenachtige (delen van) objecten;
- Werkkasten (indien toegankelijk);
- Wanden, vloeren en plafonds;
- Kelders;
- Machineruimten (indien toegankelijk);
- Algemene ruimten van flats/appartementencomplexen;
- Overige ruimten/onderdelen die toegankelijk/bereikbaar zijn;
- Alle aanzichten/gevels van de buitenzijde van objecten;
- Bijgebouwen (zoals schuren en buitenbergingen); indien deze behoren bij een standaard eengezinswoning (woning in rij of geschakeld);
- Bijgebouwen (zoals schuren en buitenbergingen); indien deze behoren bij een standaard eengezinswoning (woning in rij of geschakeld);
- Verhardingen;

Ruimten en onderdelen die standaard niet worden opgenomen:

- Kruipruimten;
- Houten- en stalen (onderdelen van) objecten (niet van toepassing bij de opname van bomen);
- (Zolder-)vloeringen niet bereikbaar met vaste trap;
- Inbouwkasten;
- Ruimten boven verlaagde plafonds;

- Ruimten onder verhoogde vloeren;
- Overige ruimten die niet bereikbaar zijn met een vaste trap;
 - Ruimten die een risico vormen (bijvoorbeeld in specifieke industrieën of ruimten met specifieke apparatuur of ruimten die niet voldoen aan de bouwregelgeving);
 - Tuinen, beplanting;
 - Erfscheidingen en/of tuinmuren van niet steenachtig materiaal. Niet toegankelijke ruimten (bijvoorbeeld afgesloten meterkasten).

Wijze van opname

Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd conform de Nivre richtlijnen. In deze richtlijn is vastgelegd op welke wijze een opname uitgevoerd dient te worden. Welke begrippen voor welke gebreken worden gebruikt.

Beperkingen opname

De opname geschiedt in het algemeen zonder gebruikmaking van hulpmiddelen zoals: instrumenten, ladders, steigers, graafequipment en dergelijke.

Indien onderdelen niet toegankelijk zijn of niet geïnspecteerd kunnen worden zal hiervan een melding gemaakt worden in het rapport.

De opname beperkt zich tot de zichtbare (onder)delen van de op te nemen objecten. De binnen en buiten objecten aanwezige roerende goederen die de inspectie kunnen beperken, waaronder: meubilair, schilderijen, vloerbedekking, stellingen, planten, begroeiing en dergelijke, worden tijdens de opname niet verplaatst.

Vastlegging / Rapportage

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 duidelijk omschreven en zoveel mogelijk door middel van beeldmateriaal vastgelegd. Indien in een te inspecteren onderdeel / ruimte geen bouwkundige of andere relevante gebreken worden waargenomen, wordt volstaan met de vermelding: geen opmerkingen.

Bouwtechnische Aspecten

Naden/scheuren ter plaatse van aansluitingen tussen: Houtwerk onderling, hout- en steenachtige constructies, wanden en plafonds en dergelijke, worden als normaal voorkomende gebreken beschouwd en zijn derhalve niet altijd specifiek vermeld.

Haarscheuren in gestukadoorde en / of geschilderde plafonds en wanden wordt beschreven doch niet altijd in detail op beeldmateriaal vastgelegd.

Gebreken dan wel constructiefouten welke zich onder / achter vloer-, wand- en / of plafonduafwerking bevinden vormen geen onderdeel van de opname.

Er dient rekening mee te worden gehouden dat sommige gebreken, bijvoorbeeld scheuren of scheurtjes in licht pleisterwerk van wanden of plafonds niet altijd zichtbaar zijn of opvallen; een en ander is sterk afhankelijk van de lichtsterkte en lichtinval. Hetzelfde zou zich bij sommige gebreken in het metselwerk kunnen voordoen, bijvoorbeeld in geval er sprake is van terugliggende voegen.

Definities / termen en afkortingen

Bij het vermelden van de scheuren maken wij gebruik van de volgende typering:

- Haarscheur (>0,0mm - < 0,5mm)
- Lichte scheur (>0,5mm - < 1mm)
- Matige scheur (>1mm - <3mm)

Zware scheur (>3mm)

- Craquelé, veelal haarscheurvorming die zich netvorming vertakt over het stucwerk van een muurvlak of in de afwerking van betonvloeren / plafonds.

Gebruik opnamerapport

Het opnamerapport moet een duidelijke indruk geven van de (bouwkundige) staat van een object op een bepaald moment. Hoewel SOCOTEC Monitoring & Surveying B.V. ernaar streeft 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 zoals weersomstandigheden, lichtval, reflectie, inrichting, goederen, e.d., waardoor het kan voorkomen dat gebreken/onvolkomenheden niet worden gesignaleerd. Bij het eventueel in een later stadium opnieuw opnemen van de staat van het object is het dus van belang dat het geheel wordt beoordeeld en niet uitsluitend een enkel gebrek.

Het opnamerapport moet een duidelijke indruk geven van de (bouwkundige) staat van een object op een bepaald moment. 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 zoals weersomstandigheden, lichtval, reflectie, inrichting, goederen, e.d., waardoor het kan voorkomen dat gebreken/onvolkomenheden niet worden gesignaleerd. Bij het eventueel in een later stadium opnieuw opnemen van de staat van het object is het dus van belang dat het geheel wordt beoordeeld en niet uitsluitend een enkel gebrek.

Bij een bouwkundige opname 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) of funderingsproblemen bij gebouwen met een houten paalfundering of een fundering op staal.

Objecten met reeds bestaande gebreken 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.

Ten slotte 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 ook leiden tot veranderingen; te denken valt aan: krimp van houtwerk, scheurtjes in schilderwerk, naadvorming in parket e.d.

Zuidkade 55 te Boskoop

Opnamedatum: dinsdag 10-03-2026 | Opname expert: Janne Alberts

Opmerking: met bijgebouw

Exterieur

achtergeveldelen.



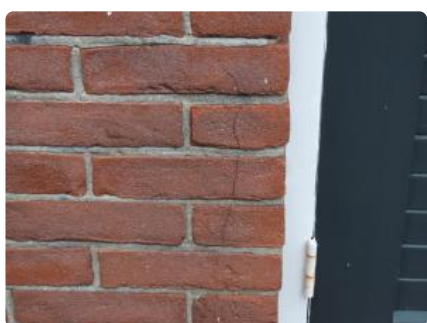
lichte scheur in metselwerk links onder raamkozijn linker zijgevel.



linker zijgevel



lichte scheur in metselwerk links van deurkozijn.



voorgevel



geen opmerkingen.

rechterzijgevel



geen opmerkingen.



Interieur

entree

geen opmerkingen.

toilet

geen opmerkingen.

keuken

voor zover zichtbaar in verband met opslag.
geen opmerkingen.

bijkeuken

voor zover zichtbaar in verband met opslag.
lichte scheur in wandtegelwerk rechts van deurkozijn.

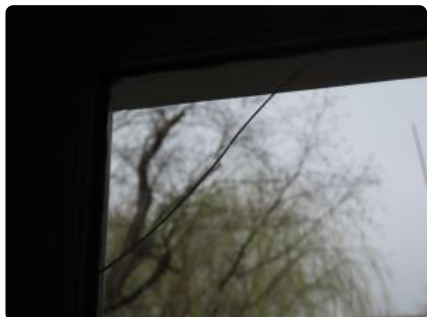


woonkamer

gebroken glaswerk voorgevel.



gebroken glaswerk achtergevel.



trapopgang 2e verdieping

geen opmerkingen.

overloop

geen opmerkingen.

kamer voor

geen opmerkingen.

badkamer

geen opmerkingen.

kamer rechts voor

geen opmerkingen.

kamer achter

voor zover zichtbaar in verband met opslag.

geen opmerkingen.

bijgebouw

geen opmerkingen.