

Handreiking

MKB Opleverdossier



1 december 2023

Inhoud

Inleiding	3
- Leeswijzer: hoe gebruik je dit document?	3
- Nieuwbouw en verbouw	3
Inhoud opleverdossier	4
- Algemene projectinformatie	4
Materialen- en kleurenstaat	5
- Toelichting/invulinstructie	5
Documentenlijsten	7
- Toelichting/invulinstructie	7
- Tekeningen	8
- Berekeningen	8
- Onderhouds- en gebruiksinstructies	9
- Garantieverklaringen	10
- Overige documenten en certificaten	10

Colofon

Deze Handreiking is opgesteld in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties door Bob Gieskens (Douglas Consultancy) en Peter Ligthart (Ligthart Advies).

Beeldmateriaal: Adobe Stock

Vormgeving: Van Lint in vorm

December 2023

Inleiding

Deze Handreiking MKB Opleverdossier is opgesteld om (MKB-)bouwbedrijven te helpen bij het vaststellen van de inhoud van het opleverdossier dat als gevolg van het nieuwe BW art 7:57a aan de opdrachtgever dient te worden overhandigd. Het BW stelt hierover dat het dossier gegevens en bescheiden bevat “die volledig inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de aannemer en de te dien aanzien uitgevoerde werkzaamheden”. Aangezien het hier regelend rechte betreft, mag de concrete inhoud van het opleverdossier contractueel worden overeengekomen tussen opdrachtgever en aannemer. NB: als er geen contractuele afspraken worden gemaakt, zal de aannemer een dossier moeten opmaken dat voldoet aan BW 7:757a.

In deze Handreiking is een checklist opgenomen aan de hand waarvan de aannemer vooraf aan zijn opdrachtgever aangeeft welke gegevens al dan niet van toepassing zijn, en welke hij kan en wil leveren. De ingevulde checklist wordt dan als bijlage bij de aannemingsovereenkomst gevoegd. Bij de oplevering van het bouwwerk kan worden nagegaan of de vereiste en afgesproken gegevens en bescheiden zijn geleverd. De ingevulde checklist wordt als bijlage bij het proces verbaal van oplevering gevoegd. Als bij de oplevering blijkt dat documenten (nog) niet zijn geleverd wordt dat in het proces verbaal aangegeven. Indien de opdrachtgever bij de oplevering afziet van de ontvangst van de betreffende gegevens dient ook dat in het proces verbaal te worden vermeld.

De Handreiking is mede gebaseerd op [NPR 8092 Consumentendossier \(uitgave NEN 2021\)](#). In de checklist wordt verwezen naar de desbetreffende paragrafen van de NPR.

Leeswijzer: hoe gebruik je dit document?

De checklist bestaat uit een aantal onderdelen:

- Een voorblad met algemene projectinformatie
- Een materialenlijst en kleurenstaat
 - Deze wordt voorafgaand aan de oplevering ingevuld
- Een documentenlijst, met als onderdelen:
 - Tekeningen
 - Berekeningen
 - Gebruiks- en onderhoudsinstructies
 - Garantieverklaringen
 - Certificaten
 - Overige documenten

In het algemeen gaat het om documenten die direct betrekking hebben op de overeenkomst. Het betreft documenten die redelijkerwijs sowieso bij de aannemer beschikbaar (moeten) zijn of met beperkte inspanning kunnen worden opgevraagd of aangemaakt. Aanvullende documenten geven bijvoorbeeld inzicht in de geleverde prestatie. Denk bijvoorbeeld aan (kwaliteits)certificaten van componenten en systemen of aan prestatiegaranties. In de regel gaat het om documenten die specifiek voor het project worden gemaakt of opgevraagd.

Nieuwbouw en verbouw

De checklists kunnen worden gebruikt voor zowel nieuwbouw- als verbouwprojecten (waaronder bijvoorbeeld vernieuwing van installaties, uitbouwen en opbouwen). Op elke checklist kan onder ‘Algemene Projectgegevens’ worden aangegeven welke situatie het betreft, en in de documentenlijst kan worden aangegeven welke documenten niet van toepassing zijn (bij vernieuwing van een badkamer hoeven uiteraard geen gegevens over fundering te worden aangeleverd).

Deze checklist is algemeen toepasbaar. Voor specifieke werkzaamheden, zoals aanbouwen, badkamers e.d. kan de checklist naar eigen inzicht worden aangepast door regels weg te laten of juist toe te voegen.

Inhoud opleverdossier

Algemene projectinformatie

Opdrachtgever:

Aannemer:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Telefoon:

Adres bouwwerk:

Korte omschrijving van het project:

Aankruisen wat van toepassing is:

☐

Verbouw

☐

Nieuwbouw

Checklist bij overeenkomst vastgesteld d.d.

Aannemer

Opdrachtgever

Checklist bij overeenkomst vastgesteld d.d.

Aannemer

Opdrachtgever

Materialen- en kleurenstaat

Toelichting/invulinstructie

In de materialen- en kleurenstaat wordt van relevante onderdelen van het gebouw de voor de eigenaar/gebruiker informatie opgenomen die relevant bij het gebruik van het object, bij vervanging van onderdelen e.d. De materialen- en kleurenstaat is onderdeel van het opleverdossier en wordt bij oplevering van het bouwwerk ingevuld.

Kolom 1	☐	Aankruisen indien onderdeel van toepassing is. Toelichting: <i>Levering van het desbetreffende onderdeel maakt deel uit van de opdracht.</i>
Kolom 2	-	Onderdeel van het bouwwerk
Kolom 3	-	Omschrijving van het desbetreffende onderdeel. Toelichting: <i>Voorbeeld: Binnenwanden KNAUF Gipsblokken dik 70 mm</i>
Kolom 4	-	Verwijzing naar desbetreffende hoofdstuk of paragraaf van de NPR 8092 Consumentendossier.

Materialen- en kleurenstaat

VT	Omschrijving	Merk, type, kleur, andere info	Referentie NPR 8092
	Ruwbouw		12
☐	Fundering		12.3 a
☐	Begane grondvloer		12.3 d
☐	Verdiepingsvloeren		12.3 d
☐	Dragende wanden		12.3 c
☐	Niet-dragende wanden		-
☐	Gevels - binnenspouwblad		12.3 c
☐	Gevels - buitenspouwblad		12.3 c
☐	Dakconstructie		12.3 e
	Vervangbare bouwelementen		13
☐	Dakbedekking hellend dak		13.2 a
☐	Dakbedekking plat dak		
☐	Gevelsteen		13.2 b
☐	Gevelbekleding		13.2 d
☐	Binnenkozijnen/-deuren		13.2 g
☐	Deurbeslag		13.2 g
☐	Hang- en sluitwerk (gevelkozijnen)		13.2 i
☐	Plafondafwerking		13.2 k
☐	Vloertegelwerk		13.2 f
☐	Wandtegelerwerk		13.2 f
☐	Overige wandafwerking		12.2 h
☐	Keuken		14
☐	Sanitair		15
	Installaties		
☐	Verwarming en koeling Opwekkingsapparaat (cv-ketel, warmtepomp)		17
☐	Regelapparatuur, thermostaat e.d.		17
☐	Ventilatiesysteem		18
☐	Elektrische installatie		19
	• PV-panelen		19
	• Schakelmateriaal		19
☐	Rookmelders e.d.		20

Documentenlijsten

Toelichting/invulinstructie

In de documentenlijsten wordt aangegeven welke documenten in het opleverdossier zullen worden opgenomen (bij de overeenkomst), c.q. welke documenten daarin ook daadwerkelijk aanwezig zijn (bij de oplevering). De documentenlijst wordt met ingevulde kolom 1 als bijlage bij de overeenkomst gevoegd en maakt daarmee integraal onderdeel uit van het contract. Bij oplevering wordt de lijst volledig ingevuld (kolom 1 en 2 t/m 4) meegeleverd.

De documentenlijst kan zowel voor nieuwbouw als voor verbouw worden gebruikt.

Kolom 1 Nvt	☐	Aankruisen indien niet van toepassing. Toelichting: <i>Invullen bij de overeenkomst. Het betreffende onderdeel maakt geen onderdeel uit van de opdracht of er is afgesproken dat deze gegevens niet zullen worden geleverd.</i>
Kolom 2 Ovk	☐	Aankruisen indien de gegevens zullen worden geleverd. Toelichting: <i>Invullen bij de overeenkomst. Het betreffende onderdeel is onderdeel van de opdracht en er is afgesproken dat de gegevens zullen worden overhandigd.</i>
Kolom 3 Oplev	☐	Aankruisen indien de gegevens zijn verstrekt. Toelichting: <i>Invullen bij oplevering.</i>
Kolom 4	-	Omschrijving van het document (aanvullen indien nodig). Toelichting: <i>Gebruik de blanco regels om hierin documenten te benoemen die niet in de standaard checklist zijn opgenomen, maar waarvan wel is afgesproken dat deze in het opleverdossier worden opgenomen.</i>
Kolom 5	-	Invullen voor of bij de oplevering indien kolom 2 en/of 3 zijn ingevuld. Toelichting: <i>Identificatie van het document (herkomst, tekening-/documentnummer, versiedatum).</i>
Kolom 6	-	Verwijzing naar desbetreffende hoofdstuk of paragraaf van de NPR 8092 Consumentendossier.

Documentenlijsten

Tekeningen

Nvt	Ovk	Oplev	Omschrijving	Identificatie/tekeningnummer	Referentie NPR 8092
☐	☐	☐	Plattegronden		9.2
☐	☐	☐	Doorsneden		9.2
☐	☐	☐	Geveltekeningen		9.2
☐	☐	☐	Keukentekening		14.2
☐	☐	☐	Badkamertekening		15.2 a
☐	☐	☐	Indeling meterkast		19.2
☐	☐	☐	Elektrische installatie		19.3
☐	☐	☐	Drinkwaterinstallatie		16.3
☐	☐	☐	Wijzingen tijdens de bouw ¹		-

Berekeningen

Nvt	Ovk	Oplev	Omschrijving	Identificatie	Referentie NPR 8092
☐	☐	☐	Energieprestatieberekening (BENG)		11.3
☐	☐	☐	Installatieberekeningen (specificeren)		18.3
☐	☐	☐	Constructieberekeningen (specificeren)		12.3 b

¹ Voor zover niet verwerkt in de andere as-built-tekeningen. Denk bijvoorbeeld aan tekeningen die betrekking hebben op meer en minder werk.

Documentenlijsten

Onderhouds- en gebruiksinstructies

Nvt	Ovk	Oplev	Omschrijving	Identificatie	Referentie NPR 8092
☐	☐	☐	Buitentimmerwerk		13.3
☐	☐	☐	Gevelkozijnen		12.3
☐	☐	☐	Hang- en sluitwerk		13.3
☐	☐	☐	Dakvenster(s)		12.3
☐	☐	☐	Goten en HWA		16.2.2
☐	☐	☐	Dakbedekking (platte dak)		13.2
☐	☐	☐	Dakbegroeiing		16.2.2
☐	☐	☐	Keukenapparatuur		14
☐	☐	☐	Sanitair		15
☐	☐	☐	Buitenkranen		16.2.1
☐	☐	☐	Verwarmingsinstallatie combinatie verwarming/ koeling		17.2.1 a
☐	☐	☐	Koelinstallatie/airco		17.2.1 b
☐	☐	☐	Regelapparatuur, thermostaat e.d.		17.2.1 e
☐	☐	☐	Ventilatiesysteem		18.2.1 a
☐	☐	☐	Zonwering		13
☐	☐	☐	Elektrische installatie		19
☐	☐	☐	Zonne-energie-installatie		19.2 h
☐	☐	☐	Rookmelders		20
☐	☐	☐	CO-meter		-

Documentenlijsten

Garantieverklaringen

Nvt	Ovk	Oplev	Omschrijving	Identificatie	Referentie NPR 8092
☐	☐	☐	Garantie op bouwwerk als geheel (zoals Woningborg, BouwGarant, SWK)		7
☐	☐	☐	Garantie op onderdelen		
☐	☐	☐	Dakbedekkingssysteem		7
☐	☐	☐	Isolerend glas		7
☐	☐	☐	Gevelkozijnen		7
☐	☐	☐	Binnendeuren en -kozijnen		7
☐	☐	☐	Hang- en sluitwerk		7
☐	☐	☐	Buitenschilderwerk		7
☐	☐	☐	Binnen- en buitenriolering		7
☐	☐	☐	Installaties en apparatuur (specificeren)		7
☐	☐	☐	Keukenapparatuur (specificeren)		7
☐	☐	☐	Domotica (specificeren)		7
☐	☐	☐	Overige (specificeren)		7

Overige documenten en certificaten²

Nvt	Ovk	Oplev	Omschrijving	Identificatie	Referentie
☐	☐	☐	Energielabel		11.2 b
☐	☐	☐	Verklaring kwaliteitsborger		6.3
☐	☐	☐	Overzicht meer en minderwerk		9.3 e
☐	☐	☐	Certificaten (specificeren)		6

² Voor zover overeengekomen.