

Opnamelijst

Bij een visuele inspectie volgens NTA 8060 wordt minimaal de volgende lijst aan bouwdelen, elementen, voorzieningen, details en materialen – voor zover zichtbaar en/of bereikbaar – beoordeeld. De hierbij genoemde gebreken zijn slechts illustratief en niet uitputtend.

Tabel A.1 — Opnamelijst

Onderdeel	Type	Aandachtspunten bij visuele inspectie	Voorbeelden van gebreken
1) Daken			
a) Constructie	Materiaal	— Afwijkingen	Aantasting door houtworm
	Dakvlak/nok	— Tussen de gordingen — Tussen de bouwmuren — Nok	Doorzadeling

Onderdeel	Type	Aandachtspunten bij visuele inspectie	Voorbeelden van gebreken
b) Afwerking	Dakbeschoot	— Afwijkingen	Sporen van lekkage
c) Materiaal dakbedekkingen	Algemeen	— Kwaliteit — Geschatte resterende levensduur van het materiaal	
	Dakpannen	— Onderzijde van de dakpannen op basis van een representatieve steekproef	— Breuk — Ligging/overlap/aansluitingen — Mosgroei — Bij betonpannen verschromelen van de toplaag — Gebreken onder de constructie zoals panlatten — Vervuiling onder de dakpannen — Houtaantasters in dakbeschoot — Controle van loodaansluitingen
	Bitumineuze, kunststof, EPDM dakbedekkingen	— Hechting op de ondergronden, de randafwerkingen en de onderlinge verlijmingen (aansluiting en hechting met dakrand en daktrim), alle op basis van een representatieve steekproef	— Craquelé — Onvoldoende afschoot — Onthechting — Gebreken in het algemeen
	Riet	— Dikte van het rietpakket	— Rietpakket te dun — Lekkage — Binddraden zichtbaar — Vervuiling alg en mos
	Beplatingen	— Aantasting van de beplating — Coating systeem — Bevestiging	— Verweerde deklaag — Aanwezigheid van asbest — Beschadigde en gescheurde golfplaten

Onderdeel	Type	Aandachtspunten bij visuele inspectie	Voorbeelden van gebreken
d) Waterkerende voorzieningen, zoals loodstroken, zinkwerk, kant en/of dekstukken		<ul style="list-style-type: none"> — Kwaliteit — Verwachte resterende levensduur van het materiaal — Of de voorziening voldoende kan functioneren als bedoeld 	— Scheuren in het loodwerk
e) Dakdoorvoeren		— Bevestiging, waterdichtheid enz.	— Sporen van lekkage
f) Schoorsteen		<ul style="list-style-type: none"> — Metsel-, voeg- en/of stucwerk — Of de waterkerende voorzieningen functioneren 	
g) Goten/HWA		<ul style="list-style-type: none"> — Kwaliteit — Inschatting van de levensduur van het materiaal 	<ul style="list-style-type: none"> — Gescheurde soldeernaden — Ophanging onvoldoende — Onvoldoende afschot — Aansluiting HWA onvoldoende — Zinkwerk te lang, expansiestuk monteren — Vochtheidscorrosie — Voegwerk — Asbestverdacht materiaal zichtbaar aanwezig
h) Overstekken en/of boeiboorden		<ul style="list-style-type: none"> — Staat van onderhoud — Bevestiging — Afwerking 	<ul style="list-style-type: none"> — Houtrot of delamineren houtwerk — Ontbrekende onderdelen — Deskundige montage van eventuele aangebrachte afwerkingen zoals een volkern materiaal

Onderdeel	Type	Aandachtspunten bij visuele inspectie	Voorbeelden van gebreken
i) Dakkapellen		<ul style="list-style-type: none"> — Constructieve aanpassing — Dakbedekkingen — Randafwerkingen — Aansluitingen/waterkerende voorzieningen op overige dakvlakken — Houtwerk in het algemeen, zijwangen, overstek — Gebruikte materialen — Kozijn: houtrot en beglazing (controle op lekkage) 	— Sporen van lekkage
j) Lichtkoepels/dakramen		<ul style="list-style-type: none"> — Eventueel constructieve aanpassing — Randafwerkingen — Aansluitingen/waterkerende voorzieningen op overige dakvlakken. — Beglazing (controle op lekkage/condensatie) — Onderhoudsstaat algemeen 	— Sporen van lekkage
2) Gevels			
a) Gevelbekleding (metselwerk/overige)	Metselwerk	<ul style="list-style-type: none"> — Materiaal, voegwerk, waterkerende voorzieningen — Aanwezigheid van scheurvorming of recentelijk hersteld werk — Controle van alle gevelvlakken voor zover visueel waar te nemen 	<ul style="list-style-type: none"> — Schilferen van stenen — Verzanden van voegwerk

Onderdeel	Type	Aandachtspunten bij visuele inspectie	Voorbeelden van gebreken
	Houten bekleding	<ul style="list-style-type: none"> — Materiaal, het onderhoud, de bevestiging, afwerking en waterkerende voorzieningen. — Controle van deskundige montage conform voorschriften leverancier. Is het materiaal ventilerend aangebracht? 	<ul style="list-style-type: none"> — Houtrot — Houtaantaster
	Overige bekleding	<ul style="list-style-type: none"> — Materiaal — Onderhoud — Bevestiging, afwerking en waterkerende voorzieningen 	
b) Constructieve voorzieningen		<ul style="list-style-type: none"> — Lateien, rollagen, betonnen elementen — Staal indien zichtbaar 	<ul style="list-style-type: none"> — Betonschade — Roestvorming — Scheurvorming in het boven gelegen metselwerk — Bij betonlatei, kitvoegen aan einde links en rechts — Doorbuiging of uitbuiken van latei of rollagen boven kozijn
c) Balkons		<ul style="list-style-type: none"> — Constructieve veiligheid, valbeveiliging — Waterkerende voorzieningen (op functioneren) — Afschot — Aansluiten op gevels/betonnen elementen — Hekwerken: houtrot en bevestiging 	<ul style="list-style-type: none"> — Aangebracht tegelwerk ligt los — Gebreken aan voegwerk van aangebracht tegelwerk

Onderdeel	Type	Aandachtspunten bij visuele inspectie	Voorbeelden van gebreken
d) Dakterras		<ul style="list-style-type: none"> — Constructieve veiligheid, valbeveiliging — Waterkerende voorzieningen (op functioneren) — Afschot — Aansluiten op gevels/betonnen elementen 	<ul style="list-style-type: none"> — Gebreken aan lood-aansluiting dakterras versus gevel — Loodaansluiting onvoldoende
e) Luifels		<ul style="list-style-type: none"> — Waterkerende voorzieningen op functioneren 	
f) Carport		<ul style="list-style-type: none"> — Constructieve veiligheid — Waterkerende voorzieningen (op functioneren) 	
g) Kozijnen		<ul style="list-style-type: none"> — Materiaal — Schilderwerk — Risico verhogende voorzieningen — Buitendeuren, glas, hang- en sluitwerk, bevestiging en afwerking — Functioneren van hang- en sluitwerk en bewegende onderdelen 	<ul style="list-style-type: none"> — Houtrot — Capillaire werking (dorpel in de grond/bestrating)
h) Buiten-trappen		<ul style="list-style-type: none"> — Materiaal — Constructieve veiligheid — Bevestiging — Valbeveiliging — Staat van onderhoud 	
3) Exterieur overige waarnemingen (buitenzijde)			
a) Scheurvorming		<ul style="list-style-type: none"> — Scheuren en - indien mogelijk - de oorzaak 	<ul style="list-style-type: none"> — Scheuren/schade
b) Perceel		<ul style="list-style-type: none"> — Impact en - indien mogelijk - de oorzaak 	<ul style="list-style-type: none"> — Verzakking tuin/bestrating

Onderdeel	Type	Aandachtspunten bij visuele inspectie	Voorbeelden van gebreken
c) Straatbeeld		— Scheefstand en – indien mogelijk – de oorzaak. Bij twijfel nader onderzoek (funderingsonderzoek)	— Scheefstand
4) Bergingen/bijgebouwen			
OPMERKING Houten bergingen zijn uitgesloten van de inspectie.			
a) Stenen bergingen/bijgebouwen		— Gevels, daken, kozijnen	
5) Kruipruimte			
Op locatie wordt beoordeeld of een kruipruimte al dan niet toegankelijk is. Als deze toegankelijk is dan omvat de inspectie een beoordeling van:			
a) Vloeren		— Beton, betonschade — Hout, houtrot, aantasting van/ door schimmels — Constructieve veiligheid	
b) Leidingwerk		— Riool — Gas — Water — Zichtbare isolatie	— Lekkage riolering — Afschot riolering onvoldoende — Leidingwerk onvoldoende gebeugeld
c) Bodem		— Verzakking — Vocht	
d) Ventilatie		— Ventilatievoorzieningen	— Roosters vervuild/kapot
6) Fundering (paal, staal)			
a) Funderingsstrook in de kruipruimte		— Zichtbare elementen — Schade, scheuren, verzakkingen, indien van toepassing — Advies om aanvullend onderzoek uit te voeren	

Onderdeel	Type	Aandachtspunten bij visuele inspectie	Voorbeelden van gebreken
b) Scheuren en scheefstand in draagconstructie		— Visuele beoordeling van de zichtbare elementen — Schade, scheuren, verzakkingen, indien van toepassing — Advies om aanvullend onderzoek uit te voeren	
7) Vloeren			
a) Materiaal van de vloer		— Houten vloeren — Betonnen vloeren (soort)	
b) Gebreken constructief	hout	— Vloerbalken bij de opleggingen (indien mogelijk)	
	beton	— Soort vloer (materiaal) en de daarbij behorende aandachtspunten (bijv. Kwaaitaal of NeHoBo)	
c) Gebreken niet-constructief		— Houtaantastende insecten — Vocht — Betonschade — Verzakking vloerveld	
d) Vochtmeting		— Als daar aanleiding toe bestaat: in houten vloeren vochtmetingen uitvoeren op basis van een representatieve steekproef	
8) Wand			
a) Scheuren, verzakkingen, afwerkingen		— Alleen de zichtbare delen van de wand — Schade, scheuren, verzakkingen en vocht — Eventueel advies om aanvullend onderzoek uit te voeren	

Onderdeel	Type	Aandachtspunten bij visuele inspectie	Voorbeelden van gebreken
9) Plafonds			
a) Scheuren, verzakkingen, afwerkingen		<ul style="list-style-type: none"> — Alleen zichtbare delen van het plafond — Schade, scheuren, verzakkingen en vocht — Eventueel advies om aanvullend onderzoek uit te voeren 	
10) Interieur overige waarnemingen			
a) Binnendeuren en kozijnen		— Hang- en sluitwerk	— Deur klemt
b) Schilderwerk		— Conditie verflagen	— Vervuild, loslaten van ondergrond
c) Trappen		— Materiaal, constructieve veiligheid, bevestiging, valbeveiliging	
d) Badkamer, keuken, toilet, natte ruimte		<p>Op basis van een representatieve steekproef:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Hechting tegelwerk d.m.v. kloppen — Conditie wandafwerking (Betoncire) — Hechting/conditie van kitwerk — Functioneren van waterkerende voorzieningen — Voorzieningen (vast meubilair) — Bevestiging van kranen, toiletpot etc. — Uitvoeren van vochtmetingen op wanden, vloeren en plafonds — Is normaal gebruik mogelijk? — Controle aarding — Indien daar aanleiding toe is: vochtmeting natte ruimtes langs kitaansluiting en rond kraan/rozet 	

Onderdeel	Type	Aandachtspunten bij visuele inspectie	Voorbeelden van gebreken
11) Gas		<ul style="list-style-type: none"> — Bevestiging gasmeter — Leidingwerk (voor zover zichtbaar) — Tappunten aan voorzieningen 	
12) Water/warm-watervoorziening		<ul style="list-style-type: none"> — Bevestiging watermeter — Leidingwerk (voor zover zichtbaar) — Aanwezigheid van lood (voor zover zichtbaar) — Tappunten aan voorzieningen 	
13) Elektra		<p>Registratie van:</p> <ul style="list-style-type: none"> — meterruimte (moet vrij zijn van spullen die niet in een meter-ruimte thuis horen) — hoofdschakelaar, aardlekschakelaar — groepenkast, aantal groepen — bedrading (registratie op bouwperiode) — WCD/Schakelmateriaal — aarding — oplaadpunt elektrische auto (melden indien aanwezig) — ICT Domotica — Brandveiligheid/rookmelders 	
		OPMERKING Huisgebonden installaties worden binnen deze NTA alleen geregistreerd, niet beoordeeld.	
14) Verwarming /koeling			
a) CV-ketel		<ul style="list-style-type: none"> — Bouwjaar — Uitgevoerd onderhoud (datumstickers), onderhouds-contract — Expansievat 	

Onderdeel	Type	Aandachtspunten bij visuele inspectie	Voorbeelden van gebreken
b) Warmtepomp		<ul style="list-style-type: none"> — Bouwjaar, systeem — Uitgevoerd onderhoud (datumstickers), onderhouds-contract — Verdamp(er) 	
c) Leidingwerk/afsluiters		<ul style="list-style-type: none"> — Bevestiging leidingwerk — Representatieve steekproef afsluiters 	
d) Radiatoren/convectoren		<ul style="list-style-type: none"> — Bevestiging radiatoren — Roestvorming (o.a. natte ruimtes) 	
e) Koeling		<ul style="list-style-type: none"> — Wijze van koeling (airco, warmtepomp) — Uitgevoerd onderhoud (datumstickers), onderhouds-contract 	
f) Infrarood panelen		<ul style="list-style-type: none"> — Werking (geven warmte af) 	
15) Ventilatie		<ul style="list-style-type: none"> — Aanwezige voorzieningen en onderhoud — Voorzieningen in natte ruimtes — Vocht, lekkage, condensatie — Algemeen 	
16) Overige waarnemingen installaties		<ul style="list-style-type: none"> — Boiler — Stofzuigersysteem 	
17) Energie-opwekking		<ul style="list-style-type: none"> — Zonnepanelen (PV-panelen): aanwezig ja/nee — Zonneboiler: aanwezig ja/nee 	

Onderdeel	Type	Aandachtspunten bij visuele inspectie	Voorbeelden van gebreken
18) Algemeen			
a) Asbest		<ul style="list-style-type: none"> — Een bouwtechnische inspectie is gericht op het in kaart brengen van gebreken (normaal gebruik niet mogelijk). Asbest is geen gebrek, maar kan het normaal gebruik wel in de weg staan. Bij het aantreffen van een asbestverdacht materiaal moet hiervan een melding worden gemaakt en het advies worden gegeven een asbestinventarisatie te laten uitvoeren. 	
b) Ongedierte, houtworm, boktor		<ul style="list-style-type: none"> — Indien sporen worden aangetroffen (uitwerpselen, zaagsel) moet dit worden vermeld. 	
c) Tanks, bodemverontreiniging		<ul style="list-style-type: none"> — Als sporen van aanwezigheid worden aangetroffen (vulopeningen, ontluchters) moet dit worden vermeld. 	
19) Veiligheid			
a) Constructieve veiligheid		<ul style="list-style-type: none"> — Signalen van gebreken in de constructieve veiligheid bij aanpassing van de woning (verbouwing, aanbouw). 	
b) Brandveiligheid		<ul style="list-style-type: none"> — Registratie van de aanwezigheid van rookmelders — Een brandgevaarlijke situatie door toepassing verdachte brandgevaarlijke materialen 	<ul style="list-style-type: none"> — Toepassing van brandgevaarlijke materialen

Uitsluitingen in algemene leveringsvoorwaarden

Voor de opdrachtgever is het van belang inzicht te hebben in het onderwerp en toepassingsgebied van de bouwtechnische keuring. Er zijn onderdelen die tijdens de keuring niet aan de orde komen. Deze worden vermeld in de algemene leveringsvoorwaarden van de bouwkundig inspecteur of het keuringsbureau. Onderstaand een lijst met voorbeelden van aspecten die kunnen worden uitgesloten van de keuring:

- | | | | |
|---|---|---|--|
| a) controle of op basis van een bestek, tekeningen en/of een technische omschrijving voldaan is aan een (koop-) aannemingsovereenkomst; | staat van de fundering of constructie van een woning of aanbouw; | l) controle op asbestverdachte of asbesthoudende toepassingen; | beoordelen; |
| b) controle van niet-gereinigde beglazing; | h) controle van geluidsisolatie, warmteisolatie en woningisolatie, anders dan op reguliere wijze visueel waarneembaar zonder technische hulpmiddelen; | m) controle op ondergrondse tanks, tenzij visuele waarneming via vulopeningen/ontluchters mogelijk is; | o) hak-, breek- en sloopwerk in het kader van de keuring; |
| c) controle van bodemgesteldheid of bodemkwaliteit (waaronder bodemvervuiling); | i) controle van dak en/of dakbedekking, anders dan op reguliere wijze visueel waarneembaar zonder technische hulpmiddelen, bijvoorbeeld een hoogwerker; | n) verwijderen, verschuiven of anderszins wegnemen van afwerkingen, waaronder vloerbedekking, of onderdelen, teneinde achterliggende installaties en/of constructies te | p) garantie voor de afwezigheid van gebreken; |
| d) controle op noodzaak tot bodemsanering en opgave van (bodem-) saneringskosten; | j) indicatie van de waarde van een woning; | | q) gedetailleerd bouwtechnisch onderzoek, diepgaander dan een visuele inspectie; |
| e) controle of uitvoering van bouwtechnische en/of installatietechnische berekeningen en metingen; | k) controle op noodzakelijke en/of verleende vergunningen van overheidswege, zoals bouwvergunningen; | | r) vaststelling of controle van energielabel. |
| f) controle van grondoppervlakte en perceelgrootte; | | | |
| g) (gespecialiseerd) onderzoek van de | | | |

