



WOONWIJZER

VERSIE 2021

Tips voor goed gebruik en garantiebehoud
van uw nieuwe woning

APPARTEMENTEN, VERKOCHT DOOR HEIJMANS VASTGOED MET SWK-GARANTIE 2014 / 2020

FENIX I

heijmans



Gefeliciteerd met uw nieuwe woning. Daar heeft u zich ongetwijfeld op verheugd.

Ondertussen heeft u plannen gemaakt om van deze woning een fijn thuis te maken. Plannen voor de beste indeling, inrichting, kleuren en afwerking. Voordat u die gaat uitvoeren, is het belangrijk om te weten hoe u de woning het beste kunt gebruiken en onderhouden. Zo voorkomt u onnodige schade en behoudt u het recht op garantie. In deze WoonWijzer vindt u per onderdeel van uw woning informatie over goed gebruik en garantiebehoud. Lees dit voordat u aan de slag gaat in uw woning, zodat u straks lang en onbezorgd van uw nieuwe thuis kunt genieten.

Heel veel woonplezier!

Heijmans

LET OP! Leeswijzer

In deze WoonWijzer en bijbehorende Informatiekaarten wordt gesproken over 'u', 'uw' en/of 'uw woning'. Hiermee verwijzen wij zowel naar het privé-gedeelte (uw appartement en eventuele privé-stallingsplaats en/of berging) als naar de gemeenschappelijke gedeelte (gemeenschappelijke ruimten en/of gemeenschappelijke zaken). In de splitsingsakte kunt u lezen welke gedeelten en zaken van het appartementencomplex vallen onder de gemeenschappelijke gedeelten en welke onder een privé-gedeelte. Bij twijfel neemt u contact op met het bestuur van de Vereniging van Eigenaren (VvE) van uw appartementencomplex.



Inhoud

Onderhoud & garantie	6	Installaties	28
SWK en garantie	6	Liften	28
Onderhoudskalender	6	Sprinklerinstallatie	28
Privé of gemeenschappelijk?	8	Waterinstallatie	28
Onderhoud door een vakkundige partij	8	Hydrofoorinstallatie	29
De oplevering	8	Meterkast	29
Tips voor de eerste maanden	8	Verwarming/koeling	30
Bouwvocht	8	Gasinstallatie	32
		CO- en/of rookmelder	32
		Elektra	32
		SlimWonen	33
		Zonne(boiler)panelen	33
		Ventilatiesysteem	34
		Verlichting	34
		Overige installatieonderdelen	34
Wat te doen bij...	10	Gevel & dak	36
Gebreken en schade	10	Hellende daken	36
Aansprakelijkheid Heijmans	10	Platte daken	36
Herstel van schade door derden	10	Parkeerdaken, terrasdaken en daktuinen	37
Klachten, gebreken of vragen	11	Dakramen, lichtstraten en -koepels	38
Geschillen	11	Toegang tot daken	38
		Dragende muren	38
		Gevelbekleding	39
		Balkon, loggia en galerij	39
		Zonwering	40
		Buitendeuren en -ramen	40
		Glas	41
		Schilderwerk	42
Binnen het appartement	14		
Vloeren	14		
Opstookprotocol bij vloerverwarming/-koeling	14		
Binnenwanden	15		
Plafond	16		
Dak	16		
Dakraam	16		
Binnendeuren en -kozijnen	17		
Kitvoegen	18		
Trappen	18		
Badkamer en toilet	18		
Riolering (afvalwater)	19		
Buiten het appartement	22		
Toegang gebouw/appartement	22		
Deuren	22		
Sleutels en cilinders	23		
Wand-, vloer-, trap- en plafondbewerking, leuning en traphekken	23		
Garagedeuren, -afsluitbomen en (toegangs)hekken	24		
Garage, fietsenstalling en afvalcontainerruimte	24		
Berging	24		
Binnentuin, paden en parkeerplaats op eigen terrein	25		
Riolering (regenwater)	25		
Overige gemeenschappelijke voorzieningen	26		
Commerciële ruimten	26		

Onderhoud & garantie

Vanaf het moment dat u in het bezit bent van de sleutel, bent u verantwoordelijk voor uw woning. Dat betekent ook dat u verantwoordelijk bent voor het onderhoud, dat u soms zelf kunt uitvoeren en in andere gevallen door een specialist laat uitvoeren. Zolang u dit op de juiste wijze doet, behoudt u het recht op garantie.

SWK en garantie

Heijmans is aangesloten bij SWK (eerder bekend als Stichting Waarborgfonds Koopwoningen). Dat betekent dat u aanspraak kunt maken op de garantie- en aansprakelijkheidstermijnen die zij voorschrijven en wij met u zijn overeengekomen.

Voorwaarde is dat u voldoet aan het voorgeschreven onderhoud. Voor de meeste onderdelen van uw woning is die garantieperiode 6 jaar of korter, op ernstige gebreken zit een garantie van 10 jaar. Deze garantieperiode gaat drie maanden na oplevering in. De garantie verstrijkt dus na de overeengekomen garantieperiode gerekend vanaf drie maanden na de opleveringsdatum. Op www.swk.nl vindt u de overeengekomen garantievoorwaarden.

De toepasselijke versie van de SWK Garantie- en waarborgregeling vindt u terug in de koop-/aannemingsovereenkomst.

Onderhoudskalender

U bent verplicht uw woning te onderhouden, als u het recht op SWK-garantie wilt behouden. Het onderstaande schema geeft een leidraad van het uit te (laten) voeren onderhoud. Wij adviseren u om het uitgevoerde onderhoud aantoonbaar te maken op het moment dat u een garantieverzoek heeft. In de hoofdstukken hierna is het advies hierover verder uitgewerkt.

X = Onderhoud nodig

Oranje arcering X = Onderhoud nodig door een vakkundige partij die aangesloten is bij de betreffende brancheorganisatie

Grijze arcering X = U kunt zelf onderhoud plegen om de kwaliteit in stand te houden, maar wij adviseren dit door een vakkundige partij te laten doen mede om eventueel een beroep te kunnen doen op leveranciersgarantie.

Onderhoudswerkzaamheden	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Binnen het appartement										
Binnenschilderwerk, beglazingskit en rubbers controleren/bijwerken	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Kranen en douchekoppen controleren op lekken of speling	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Tegelwerk natte ruimtes schoonmaken/(kit)voegen controleren	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Cilinders van slotspray voorzien	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Buiten het appartement										
Gemeenschappelijke deuren	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Leuning en traphekken	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Garagedeuren, -afsluitbomen (toegangs-)hekken	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Reinigen van gemeenschappelijke ruimten (wekelijks)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Noodverlichting	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Verlichting	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Videfoon-, belinstallatie, deuropener e.d.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Pompput, vuilwaterput, lijngoten	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Onderhoudswerkzaamheden	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Toegangspoort en -deuren bij garage	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Hellingbaanverwarming toerit garage	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Brandbestrijdingsmiddelen incl. vluchtrouteaanduiding	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Brandscheidingen tussen verschillende (brand)compartimenten	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
(Binnen)tuin incl. paden onderhouden en reinigen grind rond hemelwaterafvoeren	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Installaties										
Personenlift/gevelonderhoudinstallaties	Conform Warenwetbesluit liften									
Tapwaterinstallatie incl. hydrofoor	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Ventilatie-installatie (ventilatorbox)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Ventilatie-installatie (WTW-unit) 4x p/j	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Verwarmingssysteem/balansventilatie (WTW)/WKO-installatie	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Aardlekschakelaar testen (maandelijks)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Rookmelder stofzuigen en testen (maandelijks)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
CO2-, CO- en LPG-detectie-installatie	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Sprinklerinstallatie	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Brandmeld- en ontruimingsinstallaties	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bliksembeveiligingsinstallatie	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Gevel & Dak										
Plat dak inspecteren/schoonmaken, incl. hemelwaterafvoeren en noodoverstorten	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Daktuin onderhouden, incl. reinigen grind rond hemelwaterafvoeren	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Goten (incl. verholten/kilkepergoten) schoonmaken	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Deuren en ramen afstellen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Beglazingskit en rubbers controleren	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Buitenschilderwerk controle/bijwerken	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Zonwering inspecteren/onderhouden/reinigen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Balustrade (balkon/galerij) en garagedeur reinigen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Gevelstuc controleren/bijwerken		X		X		X				
Gevelementen anders dan metselwerk (glas, metaal, beplating) inspecteren/onderhouden	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Glazen of kunststofdaklichten en andere onderbrekingen in het dakvlak inspecteren/onderhouden	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Ramen en kozijnen buitenzijde wassen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Zonne(boiler)panelen, incl. omvormer/pomp	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Valbeveiligingsvoorziening/-installatie	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Hellend dak controleren	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

LET OP!

In bovenstaande lijst vindt u algemene onderhoudswerkzaamheden. Het kan zijn dat niet alle onderdelen van toepassing zijn op uw appartement en/of appartementencomplex of dat er onderdelen uit uw specifieke situatie ontbreken in deze lijst.

Privé of gemeenschappelijk?

Wie verantwoordelijk is voor welk onderhoud, hangt af van de vraag of het onderdeel onder de gemeenschappelijke of privé-gedeelten valt. De VvE is verantwoordelijk voor het onderhouden van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken. Dat zijn in principe de ruimtes en installaties waar meerdere of alle bewoners van het complex gebruik van maken, zoals:

- de parkeerkelder
- gevels, daken en draagconstructie
- hoofdentree, hallen, gangen en trappenhuizen
- liften

Alle gedeelten en zaken die alleen door de bewoner van één appartement gebruikt worden, zijn privé. Dit zijn bijvoorbeeld verwarmings-, water- en elektriciteitsinstallaties vanaf het invoerpunt. Het onderhoud hiervan valt onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar.

In uw splitsingsakte kunt u lezen welke gedeelten en zaken van uw appartementencomplex als gemeenschappelijk worden aangemerkt en welke onderdelen als privé-gedeelte. Bij twijfel neemt u contact op met het bestuur van de VvE.

Onderhoud door een vakkundige partij

Laat onderhoud bij voorkeur uitvoeren door een leverancier of partij waarmee Heijmans heeft samengewerkt (zie lijst leveranciers/ onderaannemers). Kan dat niet, zorg er dan in ieder geval voor dat de uitvoerende partij is aangesloten bij een branchevereniging. Deze brancheverenigingen staan vermeld bij de verschillende onderdelen in dit document. Bij de revisiedocumenten leveren wij vaak (concept) onderhoudscontracten mee, dit is een voorstel van de projectleverancier en niet vanuit Heijmans. Vaak zijn die geadresseerd aan Heijmans. Onderhoud maakt géén deel uit van de overeenkomst tussen u en Heijmans, of dit moet expliciet opgenomen zijn in de (koop-), koop-/aannemings- (of aannemings) overeenkomst.

TIP: BEWAAR DE BONNEN

Garantie gaat over fouten in een product. Komt zo'n fout binnen de garantieperiode aan het licht, dan is Heijmans verantwoordelijk voor het herstel, tenzij we kunnen aantonen dat de fout niet door ons gemaakt is. Met facturen en werkbonnen van een vakkundige partij kunt u aantonen dat u het juiste onderhoud heeft uitgevoerd.

De oplevering

Bekijk uw woning zorgvuldig tijdens de oplevering. Gebreken die u had kunnen opmerken, maar niet zijn opgenomen in het Procesverbaal van Oplevering, vallen buiten de garantie.

Tips voor de eerste maanden

- Ventileer goed om het bouwvocht uit de woning te krijgen. Let bij het schoonmaken binnen op dat u niet te veel water gebruikt.
- Gebruik bij het schoonmaken van glas en kozijnen buiten juist wel veel water, dat voorkomt krassen door stof en zand.
- Zet de mechanische ventilatie uit als u werkzaamheden uitvoert die stof veroorzaken. Dit voorkomt verstopping.
- Spoel geen vuil of klusafval door het riool, om verstoppingen van leidingen te voorkomen.
- De rookmelders zijn voorzien van afdekkapjes om te voorkomen dat er bouwstof in terechtkomt. Haal deze er pas af zodra u er gaat wonen.

Bouwvocht

Bouwvocht is vocht dat tijdens de bouw in uw woning terecht is gekomen. Het duurt even voordat het uit de woning getrokken is. Als uitgangspunt houden we daarvoor één stookseizoen aan (september t/m april). Om krimpscheuren als gevolg van bouwvocht zoveel mogelijk te voorkomen, kunt u ventileren door ramen en ventilatieroosters open te zetten. Overigens is het bouwvocht ook de reden dat uw stookkosten het eerste jaar hoger kunnen uitvallen dan verwacht. Vochtige lucht opwarmen, kost namelijk meer energie dan droge lucht opwarmen. De energierekening van het eerste jaar is daarom niet representatief voor het gemiddelde verbruik op lange termijn.



Wat te doen bij...

Gebreken en schade

Is er na de oplevering iets in uw woning niet in orde, dan is dat natuurlijk erg vervelend. We doen er dan ook alles aan om problemen te voorkomen. Constateert u ondanks onze zorgvuldigheid een probleem? Hieronder leggen we uit wat u moet doen.

Ga eerst na of het onderdeel waar een probleem mee is, een privé- of gemeenschappelijk gedeelte betreft. Is het laatste het geval, meldt het probleem dan bij de VvE. In geval van schade in het privé-gedeelte volgt u de volgende stappen:

- Ga na of uw verzekering dekking biedt. In de regel sluit de VvE een opstalpolis af voor het gebouw als geheel, exclusief de privé-gedeelten. U kunt een inboedelverzekering afsluiten om uw appartement/inventaris aanvullend te verzekeren.
- Handel schadebeperkend.
- Leg het gebrek en/of de schade vast op foto's.
- Controleer of de schade (nog) onder het garantie- of aansprakelijkheidstermijn valt zoals die door Heijmans is verleend (SWK).

- Stel ons in de gelegenheid om het gebrek en/of de schade te inspecteren en/of te herstellen. Doet u dit niet, dan kan uw eventuele aanspraak op herstel door Heijmans komen te vervallen.
- Als u zelf dan wel een andere partij werkzaamheden heeft uitgevoerd, spreek dan die partij aan.

LET OP!

Gebreken die tijdens de oplevering geconstateerd en genoteerd zijn, hoeven niet nogmaals gemeld te worden. Deze worden door ons uitvoeringsteam afgewikkeld. Als uw gebrek of klacht onterecht blijkt te zijn, dan kan Heijmans op grond van de Garantie- en Waarborgregeling van SWK gerechtigd zijn om een bedrag van € 105,- incl. BTW in rekening te brengen.

Aansprakelijkheid Heijmans

Op basis van de met u gesloten koop-/aannemings-overeenkomst (model SWK) is er sprake van een onderhoudstermijn van 6 maanden. Deze onderhoudstermijn gaat in op de dag van oplevering van uw woning, waarin Heijmans uw woning garandeert tegen tekortkomingen die in die periode aan de dag getreden zijn. De garantie die na 3 maanden na oplevering ingaat, bedraagt in het algemeen 6 jaar. Voor bepaalde onderdelen wordt in de bij uw koop-/aannemingsovereenkomst van toepassing verklaarde modules een kortere garantietermijn genoemd. Voor ernstige constructieve gebreken waardoor de bewoonbaarheid in het geding komt, geldt een garantietermijn van 10 jaar.

Als Heijmans (nog) aansprakelijk is voor een gebrek en/of schade, zal Heijmans deze in beginsel herstellen of herstel vergoeden. Een aantal zaken valt echter buiten de SWK-garantie. Dit betreft onder meer brand- en stormschade, schade als gevolg van extreme weersomstandigheden, maar ook beschadigingen aan wand-, vloer- en plafondafwerkingen. In de meeste gevallen dekt de opstal- of inboedelverzekering deze schade.

Herstel van schade door derden

Binnen de garantieperiode kunnen zich situaties voordoen die niet onder de garantie van het SWK vallen, maar die u onder de dekking van de opstal- of inboedelverzekering kunt laten herstellen. Het onderdeel waaraan herstel plaatsvindt door derden, is uitgesloten van garantie. Garantieafspraken over deze onderdelen maakt u met de partij die de schade herstelt.

Klachten, gebreken of vragen

Klachten of vragen tijdens of na de onderhouds- en/of garantieperiode kunt u digitaal melden bij Heijmans via klantenservice.heijmans.nl. Het klantenserviceportaal is gekoppeld aan de gegevens van uw woning, waardoor wij uw klacht snel en efficiënt kunnen afhandelen. Hier krijgt u een aantal vragen voorgelegd en kunt u de klacht melden. Vervolgens krijgt u een bevestigingsmail met een persoonlijke link naar het klantenserviceportaal. Via dit portaal kunt u ook vragen stellen aan Heijmans.



Dringende of ernstige klachten (zoals lekkages) meldt u direct telefonisch bij Heijmans Klantenservice. U kunt ons 24 uur per dag telefonisch bereiken via 088-433 50 50 (lokaal tarief). Daarnaast verzoeken wij u ook een melding te maken via het klantenserviceportaal, zodat al uw meldingen (zowel voor u als voor ons) in het systeem terug te vinden zijn.

LET OP!

Geregeld ontvangen wij meldingen van bewoners over gebreken aan onderdelen die tot de gemeenschappelijke gedeelten behoren, zoals over slecht sluitende deuren. Controleer voor u een melding indient de splitsingsakte en check of het betreffende onderdeel tot de gemeenschappelijke gedeelten dan wel tot een privé-gedeelte behoort. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor meldingen over geluidsklachten tussen appartementen onderling of het wegvallen van waterdruk (bij een hydrofooruimte). Dergelijke meldingen dienen binnen de onderhouds-, garantie- of aansprakelijkheidstermijn via het bestuur en/of de beheerder van de VvE bij ons gemeld te worden o.v.v. uw adres en contactgegevens.

Geschillen

Heijmans streeft ernaar om eventuele geschillen over herstel en/of aansprakelijkheid in der minne / in overleg met u op te lossen. Mocht dit onverhoopt niet lukken, dan kunt u SWK verzoeken te bemiddelen. Indien nodig kunnen geschillen op grond van SWK Garantie- en Waarborgregeling beslecht worden door middel van een arbitrageprocedure bij de Geschillencommissie of door middel van een procedure bij de gewone rechter.





Binnen het appartement

Vloeren

Een vloer in de woning is opgebouwd uit twee delen: de constructieve vloer en de dekvloer. De dekvloer is, afhankelijk van indeling en geluidseisen, zwevend of niet-zwevend en uitgevoerd in anhydriet of cement. Daaroverheen komt de vloerafwerking.

Onderhoud

Omdat in de dekvloer leidingen verwerkt zijn, wordt het afgeraden om in de vloer te boren. Scheurvorming door werking kan voorkomen. Scheurtjes en gaatjes kunt u eventueel herstellen met bijvoorbeeld Egaline. Als u op bepaalde delen van de vloer geen vloerafwerking legt, voorkom dan slijtage door deze af te werken met een vloerverf.

Belasting

De vloer kan een maximale belasting van 175 kilogram per vierkante meter aan. Hieronder vallen niet alleen meubels, maar ook personen. Tel bij verdiepingsvloeren de gewichten die op de vloer staan op bij de gewichten die aan de vloer hangen. Schakel bij een verbouwing of de aanschaf van zware meubels zoals een waterbed of pooltafel altijd een constructeur in.

Vloerafwerking

Niet iedere vloerafwerking is geschikt voor ieder type dekvloer en voor vloerverwarming/-koeling. Lees daarom de **Informatiekaart 'Voor de vloerafwerker'** goed door en overleg deze met uw vloerleverancier.

Opstookprotocol bij vloerverwarming

Voor woningen met een CV-ketel en stadsverwarming geldt: voordat een vloerafwerking wordt aangebracht bij vloeren met vloerverwarming- of koeling, volgt u het opstook- en afkoelprotocol. Hierbij verhoogt u stapsgewijs de temperatuur van het water dat door de leidingen loopt en deze laat u ook weer stapsgewijs afkoelen. Scheurvorming is niet geheel te voorkomen, maar door het opstookprotocol te volgen, beperkt u de kans op en ernst van scheurvorming zo veel mogelijk. U voert het protocol bij voorkeur een aantal keer, maar in ieder geval één keer uit.

Belangrijk: onderstaande temperaturen gaan over de watertemperatuur in de slangen die in de vloer zijn opgenomen. Plaats een thermometer op de vloer

om te controleren of de oppervlakte van de dekvloer niet warmer dan 28 graden wordt. Als dit wel zo is, zet dan direct de afkoelcyclus in.

Garantie

Op ernstige gebreken aan de constructievloer zit 10 jaar garantie. De dekvloer heeft een garantie van 6 jaar, met uitzondering van droog- en verhardingsscheuren.

Noot: bij woningen met een warmtepomp-installatie stroomt er water door de installatie met een zeer lage watertemperatuur, het uitvoeren van het opstookprotocol is bij deze installatie niet noodzakelijk.

Opstoken	Watertemperatuur	Afkoelen	Watertemperatuur
Dag 1	20°C	Dag 7	35°C
Dag 2	25°C	Dag 8	30°C
Dag 3	30°C	Dag 9	25°C
Dag 4	35°C	Dag 10	20°C
Dag 5	40°C	Dag 11	Bij voorkeur 2x herhalen
Dag 6	40°C		

Binnenwanden

De binnenwanden van uw woning kunnen bestaan uit gipsplaten op een houten framework, gipsplaten op een metalen framework, gipsblokken of gasbeton.

Wandafwerking

Woningen worden vaak behangklaar opgeleverd. Dat betekent gereed voor behangwerk en niet voor sauzen of stuken. Kijk er daarom niet vreemd van op als er nog kleine gaatjes of luchtbellens op de muur zichtbaar zijn. Wilt u iets aan de wand hangen, verdiep u dan goed in de geschikte ophangmaterialen voor uw type wand en de mogelijke loop van leidingwerk in de wand. Als u voornemens bent binnenmuren te verplaatsen, schakel dan altijd een constructeur in die op de bouwkundige tekeningen kan zien of dat mogelijk is. Een bouwfysicus kan u adviseren over de (contact)geluidreductie die daarbij aan de orde is. Deze tekeningen kunt u opvragen bij de VvE of uw gemeente.

Om uw wanden op de juiste manier af te werken en scheuren zo veel als mogelijk te voorkomen, leest u de **Informatiekaart 'Voor de wandafwerker'** goed door en overlegt u deze met uw stukadoor of wandafwerker.

Garantie

Dragende muren hebben een garantie van 10 jaar bij ernstige gebreken, op niet-dragende binnenwanden (inclusief betegelde wanden) zit een garantie van 6 jaar. Haarscheurtjes vallen buiten deze garantie, evenals scheuren die zich manifesteren in (hoek) aansluitingen tussen twee wanden of wand en plafond en ter hoogte van dilataties.



Plafond

Uw plafond is standaard afgewerkt met spuitpleister.

Onderhoud

Het spuitpleisterwerk op uw plafond is vocht-regulerend, omdat er nog veel bouwvocht in uw woning aanwezig is. Zorg daarom de eerste weken voor voldoende ventilatie. Het is normaal dat er in het plafond krimpscheuren ontstaan ter plaatse van de eventueel aanwezige V-naden, door de werking van de materialen. Na 3 tot 4 jaar is de woning stabiel en zullen er geen krimpscheuren meer ontstaan.

Garantie

Plafondafwerking heeft een garantie van 6 jaar. Krimpscheuren vallen niet onder de garantie, evenals scheuren die zich manifesteren in hoekaansluitingen tussen twee wanden of wand en plafond en ter hoogte van dilataties.



Dak

Onderhoud

Aan de binnenzijde van hellende daken bevindt zich aan de binnenzijde van de woning achter de (houten) dak- of plafondconstructie een dampremmende folie. De folie voorkomt dat vochtige lucht uit de woning in de constructie terecht komt. Het wordt daarom afgeraden om hierin te boren of te zagen. Onderaan de kap van het dak zitten zogenaamde knieschotten (meestal in de vorm van houten plaat met staanders en liggers van hout). Deze zorgen mede voor de stabiliteit van het dak en mogen daarom niet worden verwijderd. De ruimte erachter mag wel gebruikt worden als opslagruimte, maar in verband met hoge luchtvochtigheid adviseren wij dit het eerste stookseizoen nog niet te doen.

Garantie

Op de dakconstructie zit 6 jaar garantie. Indien het voorgeschreven onderhoud niet aangetoond kan worden, is dit 3 jaar. Indien het gebrek gekwalificeerd kan worden als een ernstig gebrek, ontvangt u 10 jaar garantie. Zie de documentatie van het SWK voor de definitie van een ernstig gebrek.

Dakraam

Onderhoud

Het hout van het dakraam is gevoelig voor uitdroging door zonlicht, waardoor vuil en vocht het hout kunnen aantasten. Controleer de dakramen daarom jaarlijks. Indien nodig, kunt u het hout licht opschuren en aflakken met transparante lak op waterbasis.

Het jaarlijks smeren van de scharnierpunten zorgt ervoor dat de dakramen soepel blijven bewegen. Maak beide scharnieren schoon, eventueel met wasbenzine en smeer daarna de scharnieren goed in met een zuurvrije vaseline. Door ventilatieroosters regelmatig te reinigen met een stofzuiger (en open te houden) blijft de ventilatie optimaal.

Garantie

Op het dakraam zit 6 jaar garantie, op het hang- en sluitwerk 1 jaar.

Binnendeuren en -kozijnen

Onderhoud houten kozijnen

Voor een optimale conditie van houten buitenkozijnen, dient ook het binnenschilwerk tijdig te worden uitgevoerd. Houd er rekening mee dat de onderhoudsfrequentie de eerste jaren hoger is, door de hogere vochthuishouding (bouwvocht) in de woning.

Onderhoud binnendeuren

Na verloop van tijd kan er speling in de deurklinken optreden. U kunt dit opheffen door het inbusboutje of de stelschroef in de klink uit te draaien, de klinken goed naar elkaar te drukken tot ze weer stevig zitten en daarna het inbusboutje of de stelschroef weer strak aandraaien. Controleer ook regelmatig of de schilden, waarmee de deurklinken op de deur bevestigd zijn, goed vastzitten. Zo niet, draai deze dan aan om beschadiging te voorkomen.

Onderhoud hang- en sluitwerk

Aan alle deuren en ramen in uw woning zit hang- en sluitwerk. Deze onderdelen van uw woning zijn ervoor bedoeld om te bewegen en kunnen dus in de loop van de tijd slijten. Om piepende scharnieren, slijtage en moeilijk sluitende deuren te voorkomen, is het noodzaak om deze onderdelen

te onderhouden. Als het hang- en sluitwerk minder soepel sluit, hapert of klemt, moeten de sluitingen of sluitkommen opnieuw worden afgesteld. Doet u dit niet op tijd, dan zal de schade snel groter worden. Wij raden u aan om te overwegen om een preventief onderhoudscontract af te sluiten met een specialist. Cilinders van sloten adviseren we minimaal één keer per jaar te behandelen met slotspray. Als u de kozijnen schildert, verf dan nooit het hang- en sluitwerk mee, hierdoor vervalt de garantie.

Onderhoud vensterbanken

Vensterbanken aan de binnenzijde van de woning zijn gemaakt van marmercomposiet. Hete of zure materialen kunnen dit aantasten. Maak vensterbanken schoon met groene zeep of marmermelk.

Garantie

Binnendeuren en -kozijnen hebben een garantie van 6 jaar. Op het kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen voor zover er sprake is van meer dan 10 mm verschil ten opzichte van de loodlijn, zit 1 jaar garantie (welke termijn ingaat 1 jaar na ingang van de garantietermijn). Op ventilatieroosters heeft u 2 jaar garantie.



Kitvoegen

Op meerdere plekken in uw woning zijn kitvoegen aanwezig, zoals bij de kozijnen, in de keuken, toilet en badkamer.

Onderhoud

De kit is schimmelwerend, toch kan het voorkomen dat er schimmelvorming optreedt. Om dit te voorkomen, is het belangrijk dat u goed ventileert, zeepresten wegspoelt na bijvoorbeeld het douchen, de kit droogmaakt en regelmatig reinigt met een huishoudelijk chloorhoudend product. Indien er toch schimmelvorming optreedt, doet dit niets af aan de sterkte van de kit. Controleer de kitvoegen in uw huis twee keer per jaar en let dan vooral op of:

- de kit nog goed hecht aan de ondergrond;
- de kit niet afbrokkelt;
- er geen scheuren in de kitvoegen aanwezig zijn.

Deze controle is zeer belangrijk, omdat kitvoegen zorgen voor waterdichtheid. Een aangetaste kitvoeg kan voor veel gevolgschade zorgen. Is er een kitvoeg aangetast? Laat deze dan bij voorkeur repareren door een vakman.

Een erkend specialist vindt u op <https://www.vlk.nu>

Garantie

Op kitvoegen heeft u 6 jaar garantie.

Schimmelvorming, dat over het algemeen het gevolg is van slechte ventilatie, is uitgesloten van garantie.

Trappen

De trappen in uw woning zijn -in veel gevallen en indien aanwezig- gemaakt van vurenhout of hardhout.

Onderhoud

Omdat hout werkt als gevolg van temperatuurswisseling en luchtvochtigheid, kraakt een trap altijd. Indien u van mening bent dat er sprake is van een productiefout, maak dan een kraakanalyse door bij te houden welke treden kraken, wanneer en op welke plaats. Wacht in ieder geval een volledig stookseizoen af (september t/m april) voordat u deze melding aan ons doorgeeft, omdat het bouwvocht dat het eerste jaar nog in de woning aanwezig is, ervoor kan zorgen dat de trap iets uitzet.

Indien uw woning is voorzien van een vlizotrap, is deze afgesteld op de aanwezige dekvloer zonder vloerafwerking. De kans is aanwezig dat de trap na het aanbrengen van de vloerafwerking niet meer de juiste hellingshoek heeft. Laat deze door een professional opnieuw afstellen of aanpassen.

Garantie

Op trappen heeft u 6 jaar garantie. Krimpscheuren in de aansluiting van de trapboom en de muur zijn uitgesloten van garantie.

Badkamer en toilet

Onderhoud

Uw badkamer en toilet onderhoudt u door oppervlakten na gebruik droog te maken en tegels schoon te maken met niet-bijtende of niet-schurende huishoudelijke schoonmaakmiddelen. Spoel een schakelaar nooit af met water, omdat de elektronica erg gevoelig is en door water kapot kan gaan.



Casco badkamer en/of toilet

Als u ervoor heeft kunnen kiezen om het sanitair en tegelwerk in de badkamer en/of toilet te laten vervallen, dan vervalt ook de badkamervloer en/of dekvloer in de douchehoek. Pas op met water op de cascovloer, dit kan vochtschade geven aan het plafond in de ruimte eronder. Bij het in gebruik nemen van de waterleidingen adviseren we u om deze minimaal een minuut door te spoelen om legionella te voorkomen en voorkom daarbij dat het water vernevelt.



Garantie

Op de door Heijmans aangebrachte badkamer en toilet heeft u 6 jaar garantie, inclusief waterdichtheid. Ook op de riolering zit 6 jaar garantie. Op de water- en elektraleiding zit 2 jaar garantie, dit is inclusief de kranen van de wastafel, douche en het bad. Op het sanitair heeft u 1 jaar garantie. Indien u gekozen heeft voor een casco badkamer en/of toilet vervallen deze garanties. Garantie regelt u dan met de badkamerleverancier. Maak met deze leverancier ook afspraken over de goede uitvoering i.v.m. geluidsoverlast, het voorkomen van lekkages en de eisen die in de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement (kunnen) staan.

Riolering (afvalwater)

Indien u een leiding wilt aansluiten op de gemeenschappelijke riolering, laat dit dan altijd doen door een erkende installateur. Als het niet op professionele wijze gedaan wordt, vervalt de garantie op de gehele riolering, dus ook op de gemeenschappelijke riolering.

Garantie

Op de riolering tot een halve meter buiten de gevellijn van het appartementencomplex zit 6 jaar garantie.





Buiten het appartement

Toegang gebouw/appartement

Onderhoud

Om de deurbel uit te schakelen, kunt u de stekker uit het stopcontact halen of het eventuele schakelknopje op de trafo indrukken of omzetten. We raden het af om de belinstallatie van de wand te halen, bijvoorbeeld bij schilderwerk. Het is niet toegestaan om de videfooninstallatie van de wand te halen. Eventuele wijziging van benaming in de gemeenschappelijke videfoon/intercominstallatie aan de buitengevel dient via de VvE te geschieden, evenals wijziging of aanvraag van extra tags of afstandsbediening en voor vragen over de bediening van elektrische deuren.

Garantie

Op de bel- of videfooninstallatie zit een garantie van 6 maanden. Door demontage vervalt deze. Op tags/afstandsbedieningen geleverd door Heijmans zit 6 maanden garantie.

Deuren

Deuren (en ramen) in de gemeenschappelijke gedeelten hebben verschillende functies. Vaak vormen ze een scheiding tussen binnen en buiten, maar ze zijn ook ontworpen als brand- en rookwering en vluchtweg. Daarom moet de werking hiervan altijd in stand worden gehouden. Afhankelijk van de positie en omvang van het gebouw worden deuren in gemeenschappelijke ruimten honderden keren per dag geopend en gesloten en kunnen deze in de loop van de tijd slijten. Om piepende scharnieren, slijtage en moeilijk sluitende deuren te voorkomen, is het noodzaak om deze onderdelen te onderhouden. Als het hang- en sluitwerk minder soepel sluit, hapert of klemt, moeten de sluitingen of sluitkommen opnieuw worden afgesteld. Als dit niet op tijd gebeurt, zal de schade snel groter worden.

Onderhoud

Wij raden u ten eerste aan om een preventief onderhoudscontract af te sluiten met een specialist. Cilinders van sloten adviseren we minimaal één keer per jaar te behandelen met slotspray. Als de kozijnen geschilderd worden, zie er dan op toe dat het hang- en sluitwerk nooit meegeschilderd wordt. Hierdoor vervalt de garantie. Reinig zeer frequent de onderdorpels en rails van schuifpuien, omdat daar vaak zand en ander vuiligheid ophoopt.

LET OP!

Deuren en ramen zijn veelgebruikte bewegende onderdelen en daarom kwetsbaar. Het juiste onderhoud is erg belangrijk om schade te voorkomen. Houd deuren met (elektrische) deurdrangers nooit open door er iets voor te zetten.

Garantie

Hang- en sluitwerk, inclusief rol- en/of schuifmechanismen, brievenbussen en soortgelijke materialen die zich in de gemeenschappelijke ruimten bevinden, zijn uitgesloten van SWK-garantie. Indien voornoemde onderdelen zich in uw woning (het privé-gedeelte) bevinden, heeft u recht op 1 jaar garantie.



Sleutels en cilinders

Een appartementseigenaar ontvangt in de regel van ons (minimaal) twee sleutels. Eén voor de gemeenschappelijk ruimten en één voor zijn privé-gedeelte. Geregeld ontvangen wij de vraag of voor het bijbestellen van een slot of sleutel een certificaat nodig is. Bij appartementencomplexen is er vaak sprake van een toegangsbeleid. De eigenaar van een appartement moet de centrale toegangsdeur van het complex én de deuren van zijn eigen appartement kunnen openen, maar mag bijvoorbeeld niet in de technische ruimte(s) komen en uiteraard niet in het appartement van zijn burens. De technisch beheerder mag met zijn sleutel niet de appartementen kunnen openen, maar wel de techniekruimte. Voor dit soort gevallen wordt er een 'sluitplan' opgesteld. In een matrix wordt dan vastgelegd met welke sleutel welke deuren te openen zijn.

De sleutels van de individuele woningen hebben een zogenaamd 'vrij sleutelprofiel'. Deze sleutels kunnen bijgemaakt/gekopieerd worden door een sleutelspecialist. Daarnaast bestaan er ook 'beschermde sleutels', dit zijn gecertificeerde en/of gepatenteerde sleutels, die alleen met een certificaat bij de fabrikant bijbesteld kunnen worden.

Het certificaat voor de gemeenschappelijke ruimten hebben wij bij oplevering afgegeven aan de VvE.



Afhankelijk van de gemeente/brandweer, wordt er bij de centrale toegangsdeur een sleutelbuis toegepast. De generieke cilinder van dit ingemetselde buisje is in bezit van de brandweer. Het geeft hen – indien nodig – toegang zonder dat ze braakschade hoeven maken.

Onderhoud

Wij adviseren om cilinders, zeker in het geval van nog in ontwikkeling zijnde gebieden (met veel stof en zand) en woningen binnen een straal van 20 km van de kust, minimaal één keer maar bij voorkeur meerdere keren per jaar te behandelen met speciale slotspray. Gebruik géén grafiet of WD-40, omdat deze of verklonterd of té vet is, waardoor stof en zand sneller in het slot terecht komt en de cilinder eerder laat slijten.

Garantie

Op de cilinders zit een garantie van 1 jaar.

Wand-, vloer-, trap- en plafondafwerking, leuningen en traphekken

De vloeren (inclusief dekvloer), wanden (inclusief stucwerk), trappen en plafonds in de gemeenschappelijke ruimtes zijn met grote zorg afgewerkt.



Onderhoud

Schakel specialisten of de oorspronkelijke leveranciers in, indien er beschadigingen zijn ontstaan. Plafonds kunnen uitgevoerd zijn als een akoestisch plafond, met geluidsabsorberende eigenschappen. Onprofessioneel herstel kan tot een afname van deze eigenschappen leiden. Daarnaast is het erg belangrijk dat er geen water op de vloeren terecht komt, omdat dit tot vochtschade kan leiden aan binnenwanden in de gemeenschappelijke ruimte en/of aangrenzende appartementen. Wij adviseren om de gemeenschappelijke ruimte wekelijks te laten reinigen. Vloerafwerkingen en prefab beton worden aangetast door langdurige blootstelling aan strooizouten.

Garantie

Op wand-, vloer-, trap- en plafondafwerking, leuningen en traphekken van niet constructieve delen in de gemeenschappelijke ruimte zit 2 jaar garantie.

Dilatatievoorzieningen bij hoogbouw

In hoogbouw kunt u voorzieningen aantreffen, die er voor zorgen dat twee verschillende bouwdelen onafhankelijk van elkaar kunnen werken. Deze voorzieningen worden bij het ontwerpen door de constructeur bepaald en worden doorgezet in wanden, plafonds en vloeren. Uiteraard afhankelijk van de vorm van het gebouw, zullen deze over de breedte van het gebouw toegepast worden. Op deze posities zijn de afwerkingen onderbroken door een rubberen (of gelijkwaardige) voorziening.



Garagedeuren, -afsluitbomen en (toegangs)hekken

Onderhoud

Verzinkt staal of aluminium voorzien van een poedercoating heeft een lange levensduur. Om het fraaie uiterlijk te behouden, is periodiek verwijderen van vuil noodzakelijk. Combineer het reinigen met het wassen van de ruiten. Na elke reiniging met reinigingsmiddelen is het belangrijk om de buiten toegepaste onderdelen met schoon water na te spoelen. Reiniging dient minimaal twee keer per jaar plaats te vinden. Bij gebouwen die tot 20 kilometer van de kust en/of in de nabijheid van snelwegen en industrieën staan (Randstad), is een reinigingsfrequentie van minimaal vier keer per jaar noodzakelijk. Invloeden van zoute omstandigheden en vervuiling van industrieën en verkeer zorgen voor (onderhuidse) corrosie. Een nabehandeling met een wasachtig product zorgt dat de glans wordt opgehaald en dat de laklaag meer vuilafstotend wordt.

Garantie

Er zit 2 jaar garantie op de gepoedercoate afwerkingen, mits deze frequent professioneel gereinigd zijn.

Garage, fietsenstalling en afvalcontainerruimte

De garage, fietsenstalling en afvalcontainerruimtes zijn veelal gemeenschappelijke ruimten. Indien de afvalcontainerruimte eigendom is van de VvE, is deze ook verantwoordelijk voor de lediging van de containers. Het kan ook zijn dat er ondergrondse afvalcontainers buiten het gebouw staan, in dat geval is de gemeente de eigenaar en verantwoordelijk voor het ledigen van de containers en de uitgifte van pasjes. In de fietsenstalling

kan het zijn dat er toegewezen plaatsen zijn per appartement. Vraag na bij de VvE of dit het geval is, om misverstanden te voorkomen. Voor stalling van scootmobielen en het opladen van elektrische fietsen in deze ruimte, kunt u zich ook melden bij de VvE. Voor de garage zijn doorgaans bij de splitsing parkeerplaatsen toegewezen aan de appartementen en daarom een privé-gedeelte.

Onderhoud

Uit de splitsingsakte blijkt of de VvE verantwoordelijk is voor tijdig onderhoud van deze ruimtes, de certificering van installaties en bouwkundige zaken, alsmede de eventuele hellingbaan.

Garantie

Op de waterdichting van garage, fietsenstalling en afvalcontainerruimte zit 6 jaar garantie. Op elektra 2 jaar en op riool 6 jaar garantie.

Berging

Uw woning kan uitgerust zijn met een in pandige berging in de woning of elders in het gebouw. Tevens is het mogelijk dat er een steenachtige of houten berging buiten het appartement geplaatst is.

Onderhoud

Bergingen/garages buiten het appartement zijn doorgaans onverwarmd, niet geïsoleerd en voorzien van ventilatieopeningen. De ruimte is niet vorstvrij en het vochtgehalte wisselt. Daarom het advies om goed te ventileren door ventilatieopeningen vrij te houden en kasten enkele centimeters los van de muur te plaatsen.

Garantie

Op de berging in het gebouw zit een garantie van 6 jaar. Dakbedekking op bergingen buiten het gebouw zijn uitgesloten van SWK-garantie.



Binnentuin, paden en parkeerplaats op eigen terrein

Tuin

Heeft u appartementencomplex een (binnen)tuin, richt deze dan niet opnieuw in zonder toestemming van de VvE. Bij graafwerkzaamheden kunt u namelijk het onderliggende dak beschadigen.

Onderhoud

Als Heijmans uw tuin heeft voorzien van beplanting, is het in de eerste maanden extra belangrijk dat deze voldoende water krijgt.

Garantie

Er zit geen garantie op door Heijmans aangebracht straatwerk en beplanting.

Paden/parkeerplaats

Voor een goede toegang tot appartementen, tuinen en eventuele parkeerplaats, kan er een pad langs uw appartement lopen. Soms zijn deze eigendom van de gemeente, maar vaak zijn ze gedeeld eigendom van de bewoners of aanwonenden.

Onderhoud

Over het algemeen is het zo dat de eigenaar en de aangewezen gebruikers gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van het de paden. Dit geldt voor zaken als het bestrating, de eventueel aanwezige riolering of drainagevoorziening, maar ook de verlichting. Regel het onderhoud via de VvE.

Garantie

Op de bestrating van de paden, parkeerplaatsen en overige terreininrichting zit geen garantie.

Riolering (regenwater)

Het gebouw heeft een gescheiden waterafvoer. Huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolzuiveringsinstallatie. Hemelwater hoeft niet te worden gezuiverd en wordt via een ondergrondse infiltratievoorziening, via een hemelwater rioolstelsel of over het maaiveld afgevoerd.

Onderhoud

Om een infiltratiesysteem te laten functioneren, is het belangrijk dat de blad- en zandvang schoon blijft. Haal regelmatig bladeren uit de bladvang en zand en slib uit de opvangemmer/het bladrooster/de goot. Grote zandvangs die het zand op de bodem opvangen, moeten leeggezogen worden. Bij hevige regenbuien is het normaal dat er water via de bladvanger naar buiten stroomt, omdat de ondergrondse kratten dan onvoldoende buffer hebben. Gebeurt dit ook bij reguliere regenbuien, dan dient u de werking van de krat te laten beoordelen.

Garantie

De scheiding van de binnen- en buitenriolering ligt een halve meter buiten het complex. Op de buitenriolering (binnen de kavel) zit 2 jaar garantie. Binnen de woning is dit 6 jaar.

Overige gemeenschappelijke voorzieningen

De overige gemeenschappelijke voorzieningen in uw appartementencomplex kunnen bijvoorbeeld zijn: logeerkamer, vergaderruimte of gymzaal. Deze worden casco opgeleverd en nader ingericht en geëxploiteerd door de VvE.

Onderhoud

De VvE is verantwoordelijk voor onderhoud en exploitatie van deze ruimtes. Bij vragen hierover, meldt u zich bij het bestuur.

Garantie

De ruimte zoals die door Heijmans wordt opgeleverd, valt onder de reguliere garantietermijnen. Voor garantie op de nadere inrichting en afwerking maakt de VvE afspraken met haar leveranciers.

Commerciële ruimten

Als er een commerciële ruimte toegepast wordt in uw gebouw, dan is hiervoor soms een aparte VvE opgericht. Deze is verantwoordelijk voor het onderhoud van de commerciële ruimten. Uw VvE-bestuur of beheerder kan u meer informatie verstrekken over de (juridische) constructie die is toegepast bij de aanwezigheid van (een) commerciële ruimte(s).

Garantie

De eigenaar of huurder van de commerciële ruimte is verantwoordelijk voor de invulling of afbouw van de casco ruimte. Gevolgen van gebrekkige aanpassingen aan daken (bijvoorbeeld dakdoorvoeren) en/of gevels vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Heijmans. Indien u gebreken of (geluid)overlast constateert, dient het bestuur van uw VvE de eigenaar rechtstreeks aan te spreken.



Installaties

Liften

In uw appartementencomplex kan een lift aanwezig zijn om personen en goederen te transporteren van en naar de verschillende etages. Liften voldoen aan strenge veiligheidseisen, voorgeschreven door de overheid. In de lift treft u een sticker aan met daarop de datum van de laatste liftkeuring.

Onderhoud

Voor elke lift in Nederland is een onderhoudscontract wettelijk verplicht. De jaarlijkse kosten voor liftonderhoud verschillen en zijn afhankelijk van de aanbieder en de opties die u kiest. Binnen de garantieperiode raden we aan om het onderhoud door de liftfabrikant uit te laten voeren. De VvE ontvangt hiervoor de vereiste documenten van Heijmans, zoals het liftboek en de gebruikershandleiding. We raden aan om zeer frequent de onderdorpels van de liftopeningen schoon te (laten) maken met een stofzuiger. Zand of vuil in de onderdorpel kan ervoor zorgen dat er een storing optreedt.



Keuringen

Heijmans levert de lift af met een zogeheten CE-markering en een verklaring van overeenstemming. Dat is het teken dat de lift voldoet aan de Europese normen voor productveiligheid voor liften. In het 'Warenwetbesluit liften 2016' is de wettelijke verplichting vastgelegd dat de lift periodiek door een erkende keuringsinstelling gekeurd dient te worden. Elke nieuwe lift moet binnen een jaar na ingebruikname zijn goedgekeurd. Dit is de eerste periodieke keuring. Vervolgens moet een lift elke anderhalf jaar opnieuw periodiek gekeurd worden door een erkende keuringsinstelling. Doorgaans krijgt u daarvoor een herinnering van de erkende keuringsinstelling. De VvE blijft daar echter zelf verantwoordelijk voor. Is een lift niet bijtijds herkeurd, dan verloopt het certificaat van goedkeuring en mag de lift niet meer gebruikt worden.

Garantie

De garantie op de liftinstallatie bedraagt 2 jaar.

Sprinklerinstallatie

Een sprinklerinstallatie is een vast aangebrachte brandblusinstallatie om een brand te blussen. De installatie bestaat uit een buizenstelsel en sproeikoppen (sprinklers) aan plafond, die bij een bepaalde temperatuur water gaan sproeien. Doordat de sprinklers al bij een beginnende brand in werking treden, wordt de brand vaak goed onder controle gehouden. Door de lokale werking, blijft de waterschade relatief beperkt. De sprinklerinstallatie wordt ontworpen voor de indeling zoals deze bij oplevering bekend is. Bij oplevering is de installatie getest en gecertificeerd middels een afpersrapport en wordt de installatie overgedragen aan de VvE. Voor aanpassingen raden wij aan een specialist in te schakelen.

Onderhoud

De sprinklerinstallatie dient frequent getest en preventief onderhouden te worden volgens de bij oplevering afgegeven revisiegegevens.

Garantie

Indien de sprinkler aangebracht wordt in de centrale hal van een woongebouw (hoogbouw > 70m) dan bedraagt de SWK-garantie 2 jaar mits voorgeschreven onderhoudsinterval van de projectinstallateur aangehouden wordt. Voor commerciële ruimten verwijzen wij naar de (koop) overeenkomst voor de garantieafspraken.

Waterinstallatie

Onderhoud

Spoel bij oplevering van uw woning altijd de eerste drie maanden dagelijks de gehele waterinstallatie goed door. Ook als u langere tijd weggeweest bent, spoelt u de waterinstallatie minimaal een minuut door met een rustige straal (zodat het water niet vernevelt). Hang de douchekop hierbij in een emmer met water, hiermee verkleint u de kans op legionella. Bij een verstopte riolering controleert u eerst of de sifon dichtgeslibd is door deze los te draaien en op een andere plek uit te spoelen. Wij adviseren alle afvoeren minstens tweemaal per jaar door te spoelen met heet sodawater en dan ook de overstort van de cv-ketel te controleren.

Maak regelmatig het doucheputje schoon. Een een-voudige instructie hiervoor ziet u in het filmpje dat u kunt starten door de QR-code hiernaast te scannen met een



smartphone of tablet.

Onderhoud aan de waterinstallatie moet altijd door een erkende installateur uitgevoerd worden. Deze vindt u via <https://www.technieknederland.nl/home>

Garantie

Voor de drinkwaterinstallatie (warm en koud tapwater) binnen de woning geldt een garantie van 2 jaar. Op de afvoeren (de riolering) zit een garantietermijn van 6 jaar op installatiefouten. Verstoppingen door verkeerde aanleg vallen daar wel onder, verstoppingen door vuil niet.

Hydrofoorinstallatie

Een hydrofoor is een onderdeel van de tapwaterinstallatie, die functioneert als drukverhogingsinstallatie waarmee binnen een gebouw de waterleiding op druk gehouden wordt. Zeker als waterverbruik en -gebruik toeneemt bij gelijktijdig gebruik (denk aan een tweede of derde douche, meerdere wastafels, buitenkranen, vaatwassers en wasmachines) biedt een hydrofoor uitkomst. Voor appartementen vanaf ongeveer 13 meter hoog is een hydrofoor verplicht.

Onderhoud

In de garantieperiode raden we aan het onderhoud door de fabrikant van de hydrofoorinstallatie uit te laten voeren.

Garantie

De garantie op een hydrofoorinstallatie is 2 jaar.

Meterkast

De meterkast is de technische ruimte in de woning of centrale hal waar de meters zijn opgesteld. Watermeters worden soms in/nabij de hydrofooruimte aangebracht.

Onderhoud

Let erop dat uw netwerkbeheerders eisen stellen aan de meterkast in/bij uw woning. De ventilatie in en/of rondom de voorzijde van de meterkast moet open blijven en de meterkast moet toegankelijk zijn voor het regelmatig uitlezen van de meters en herstellen van stroomtoevoer bij kortsluiting of overbelasting.

Groepenkaart

In uw meterkast vindt u verschillende groepen waarop installaties zijn aangesloten. Op de groepenkaart staat welke ruimtes zijn aangesloten op welke groep. Schakel altijd de juiste groep uit als u bijvoorbeeld een lamp vervangt.

Garantie

Alle leidingen die het huis binnenkomen zijn, tot en met de aangesloten meters, eigendom van derden. Hierop geeft Heijmans geen garantie. Soms zijn dit gemeenschappelijke leidingen van de VvE. Op leidingen en installaties die vanaf de meters het huis inlopen, zit 2 jaar garantie.



Verwarming/koeling

Uw huis is voorzien van verwarming door middel van een cv-ketel, een warmte- en koude-opslaginstallatie, stadsverwarming of luchtwarmtepomp. De warmte-/koudeafgifte gebeurt doorgaans via radiatoren, convectoren of vloerverwarming/-koeling.

Onderhoud

De temperatuur in de woning regelt u met de thermostaat in de woonkamer en/of keuken, eventueel aangevuld met andere ruimteregelingen. Het systeem schakelt uit als de gewenste temperatuur is bereikt. Let op met het plaatsen van lampen of andere apparaten in de buurt van de ruimteregelingen, omdat het systeem dan ten onrechte kan meten dat de ruimte op temperatuur is. Laat het verwarmingssysteem één keer per jaar controleren en onderhouden door een erkende installateur. Indien een cv-installatie met een gasaansluiting onvoldoende onderhouden wordt, kan dit leiden tot een slechte verbranding. Gevolgen daarvan zijn het vrijkomen van gevaarlijke gassen als koolmonoxide en kans op brand. De slangen van de vloerverwarming en of radiatoren dienen jaarlijks ontluicht te worden. Dit kan bij de verdeler en cv-ketel. Een erkende installateur vindt u via <https://www.technieknederland.nl>

Tot een buitentemperatuur van -10°C garanderen wij dat het verwarmingssysteem de verschillende ruimtes in uw huis verwarmt tot de volgende temperaturen, indien alle verwarmingen in het huis aan staan, ramen en deuren gesloten zijn, ventilatioosters open staan en de mechanische ventilatie aanstaat.

SWK garantievoorwaarden module II	2014	2020
Verblijfsruimten zoals woonkamer, overige kamers en keuken	20°C	22°C
Verkeersruimten zoals gang, hal, trap en overloop	15°C	18°C
Zolder in open verbinding met een verkeersruimte	15°C	18°C
Toiletruimte	15°C	18°C
Douche- en/of badruimte	22°C	22°C
Inpandige bergruimte	15°C	15°C

LET OP!

Wij raden u met klem aan om niet aan de verdelers en regelventielen te komen. Dit leidt tot onbehaaglijke temperaturen, koude of juiste warmte klachten. Het gebeurt dat tegelzetters of parketleggers verwarmingsgroepen dichtdraaien ter bescherming van vers tegelwerk. Hierdoor ontregelt de installatie, herstel hiervan is kostbaar en valt niet onder de garantie.

Tips bij vloerverwarming

- Vloerverwarming reageert traag op veranderingen. Daarom adviseren wij de vloerverwarming op één constante temperatuur in te stellen, zowel voor dag als nacht.
- Gaat u langere tijd weg, zet de thermostaat dan niet uit maar op een lagere stand.
- In het late voorjaar en de zomer kunt u de thermostaten terugzetten naar bijvoorbeeld 12 graden, zodat er geen warmtevraag ontstaat.

Tips voor de cv-ketel

- Door een te lage druk kan onherstelbare schade ontstaan die buiten de garantie valt. Controleer daarom regelmatig de druk. Bijvullen van het systeem kunt u eenvoudig zelf. Voor het bijvullen van de cv-ketel hebben wij een instructiefilm gemaakt, die u kunt starten door met uw smartphone of tablet de QR-code te scannen.
- Last van hinderlijke geluiden? Dat kan duiden op lucht in de installatie. In de handleiding staat hoe u de cv-ketel ontluicht.
- Als er rond de ketel een nare rioollucht hangt, is het mogelijk dat het water in de sifon onderaan de ketel verdampt is. Vul de sifon bij met water en enkele druppels slaolie om het verdampen tegen te gaan.
- Heijmans hanteert het uitgangspunten dat er bij appartementen met een verbrandingstoestel een CO-melder toegepast wordt. Zie meer informatie CO- en/of rookmelder.



Tips bij stadsverwarming

- Kom niet aan de twee thermostaatknoppen op de verdelers. Bij het aanpassen of het verkeerd instellen, kan er te warm water door de vloerverwarmingsslangen stromen, wat onherstelbare schade en lekkages tot gevolg heeft.
- Als er rond de stadsverwarmingmeter een nare rioollucht hangt, is het mogelijk dat het water in de sifon, die onder in de meterkast bevindt, verdampt is. Vul de sifon bij met water en enkele druppels slaolie om het verdampen tegen te gaan.
- Storingen of afwijkende geluiden vanuit de stadverwarmingsbox (in de meterkast)



dient u rechtstreeks te melden bij de stadsverwarmingsexploitant.

Tips bij warmtepomp

- Voor een comfortabel en hoog rendement dient u de warmtepomp continue aan laten staan.
- Wijzig geen instellingen (via het display) van de warmtepomp.
- De werkdruk moet tussen de 1,5 tot 2 bar bedragen.
- Bij een installatie met een bron (een water/water-warmtepomp) zal uw warmtepomp automatisch schakelen tussen verwarmen en koelen. Het wordt ten zeerste aangeraden om koelfunctie ingeschakeld te laten. Door koeling uit te schakelen kan een goede werking van het bodemenergiesysteem niet meer gegarandeerd worden. Koeling gedurende de zomermaanden is niet alleen omwille van comfort, maar dient ook om in de wintermaanden weer warmte uit het bodemenergiesysteem te kunnen halen. De warmte die in de zomer uit de woning wordt gehaald wordt feitelijk terug in de grond gestopt, deze warmte wordt in de winterperiode weer gebruikt.
- Indien uw installatie een buitenunit heeft (een water/lucht-warmtepomp) zal uw warmtepomp afhankelijk van de uitvoering óf alleen kunnen verwarmen óf kunnen verwarmen en koelen.
- De warmtepomp heeft voldoende vrije ruimte nodig om voldoende lucht op te kunnen aanzuigen en uitblazen. Als er bijvoorbeeld maar half zoveel lucht opgenomen kan worden dan nodig is, dan kan de warmtepomp ook maar half zijn werk doen. Afhankelijk van het merk dient de aanzuig- en/of uitblaaszijde vrij te blijven van gesloten belemmeringen zoals (toekomstige) dichte beplantingen of opstapeling van bijv. tuinmeubilair. Tussen de berging en de buitenunit mogen zich geen obstakels bevinden. Raadpleeg de handleiding van de buitenunit voor meer toelichting.
- Koelen betekent dat u de temperatuur in huis enkele graden kan laten dalen ten opzichte van de buitentemperatuur. Het is niet mogelijk de ene kamer te koelen en de andere te verwarmen.
- Indien uw installatie een buitenunit heeft



(een water/lucht-warmtepomp) kan er in de winter (overmatige) ijsafzetting optreden. Verwijder dit regelmatig om een optimaal rendement te behouden.

- Bij een warmtepomp passen wij maar één stooklijnregelaar (in tegenstelling tot een cv-installatie spreken wij bij een warmtepomp over een stooklijnregelaar in plaats van thermostaat) toe, deze bevindt zich in de woonkamer. De overige verblijfsruimten kunnen voorzien zijn van een na-regelaar. Wij benadrukken dat het volledig uitzetten van de vloerverwarming in slaapkamers een negatief effect kan hebben op de efficiëntie van het warmtepomp systeem

Garantie

U heeft 2 jaar garantie op de verwarmingsinstallatie, mits u na 1 jaar onderhoud laat plegen door een erkend installatiebedrijf. Op de huisinstallatie van de stadsverwarming zit, vanaf de afsluitkraan achter de meterunit, 2 jaar garantie.

Gasinstallatie

Onderhoud

Mocht u geen gasdruk hebben, dan draait u alle stopkranen dicht. Hierdoor wordt de druk in de installatie weer opgevoerd. De veiligheidsklep bij de gasmeter gaat dan na ongeveer een kwartier weer open waarna de gasinstallatie weer normaal te gebruiken is.

Garantie

Op een gasinstallatie zit 2 jaar garantie.

CO- en/of rookmelder

Onderhoud CO-melder

In een appartement met cv-ketel, is in de technische ruimte een CO-melder aangebracht. Een koolmonoxidemelder detecteert giftig, geur-, smaak- en kleurloos koolmonoxide. Deze melders zijn gevuld met een detectiemiddel en bevatten een batterij. Dit type melders hebben een levensduur van circa 5 jaar. Vervang de rookmelder tijdig.

Onderhoud rookmelder

Als de rookmelder een korte piep laat horen, moet deze schoongemaakt worden of voorzien worden van een nieuwe batterij of de rookmelding moet in zijn geheel vervangen worden. Iedere rookmelder heeft een maximale levensduur. Op of in de rookmelder (zichtbaar nadat u deze losgedraaid heeft) staat een productie- en/of vervangingsdatum vermeld. Vervang de rookmelder tijdig.

Garantie

Op CO- en rookmelders zit een garantie van 2 jaar.

Elektra

Onderhoud

De elektrische installatie in uw woning begint in de meterkast. Daar komt de elektriciteit met een kabel binnen in de aansluitkast waarin ook de hoofdzekering zit. Boven de aansluitkast bevindt zich de elektriciteitsmeter en daarboven bevindt zich de groepenkast die de elektriciteit over de lichtgroepen en apparatengroepen verdeelt.

Met de schakelaars op de groepenkast kunt u de spanning van een deel van de elektrische installatie halen. Handig als u lampen gaat ophangen of werkzaamheden aan de installatie wilt verrichten. Tijdens de oplevering wijzen we u op een groepschema in de meterkast. Daarop staat aangegeven welke groepen er zijn en welke ruimtes er op de groepen zijn aangesloten. Alleen een erkend installateur mag de installatie veranderen of uitbreiden.



Voorkom overbelasting

Iedere elektagroep is beveiligd tegen overbelasting. Het maximale toelaatbare stroomverbruik staat op de groep aangegeven. Een groep met een vermogen van bijvoorbeeld 16 Ampère (A) 'slaat door' bij stroomafname van meer dan 16 Ampère x 230 Volt = 3680 Watt, ofwel bijna 3,7 kilowatt. Wasmachines, elektrische ovens, wasdrogers en vaatwassers zijn apparaten met een hoog stroomverbruik. Een wasmachine gebruikt bijvoorbeeld 3000 Watt (3 kW). Deze apparaten hebben dan ook een eigen groep. Op deze zogenoemde apparatengroepen mogen geen andere apparaten worden aangesloten.

Uitval aardlekschakelaar

Wat doet u als de aardlekschakelaar spontaan uitvalt?

- Probeer eerst de aardlekschakelaar weer aan te zetten.
- Lukt dat niet, schakel dan alle groepschakelaars uit.
- Schakel nu de aardlekschakelaar in. Schakel vervolgens de groepschakelaars een voor een in, totdat de aardlekschakelaar opnieuw uitvalt.
- Zodra de aardlekschakelaar uitvalt bij het inschakelen van een groep, heeft u de groep gevonden waar het probleem zit.
- Trek alle stekkers van apparaten die aangesloten zijn op die groep uit de wandcontactdozen. Zet de aardlekschakelaar

dan weer aan.

- Check nu een voor een alle apparaten die zijn aangesloten op de 'probleemgroep'. Zo komt u erachter welk toestel kortsluiting maakt.

We adviseren om de aardlekschakelaar twee keer per jaar te testen door de testknop (T) in te drukken. Als de schakelaar uitschakelt, is de werking in orde. Mocht de schakelaar niet uitschakelen, dan is er een defect dat hersteld moet worden door een erkend elektrotechnisch installatiebedrijf.

Garantie

Op de elektrische installatie zit 2 jaar garantie.

SlimWonen

Uw woning kan uitgerust zijn met Heijmans SlimWonen. Heijmans maakt voor SlimWonen gebruik van de merken Busch-Jaeger free@home en ONE Smart Control. Kijk in uw meterkast welke van de twee u heeft, daar vindt u altijd het hart van het systeem met daarop de merknaam. Met Heijmans SlimWonen heeft de elektrische installatie in uw woning meer functionaliteiten dan u gewend bent.



Onderhoud

Door het downloaden van de bijbehorende app kunt u uw huisbesturingssysteem besturen en programmeren. Dit is geen noodzaak. U kunt lampen, thermostaat en andere onderdelen in uw huis ook handmatig bedienen. Om te programmeren (bijvoorbeeld tijdschakelingen maken), heeft u de app nodig. De (de)montage van schakelaars of uitbreiding aan de installaties dient altijd uitgevoerd te worden door een erkend elektrotechnisch installatiebedrijf. Let bij het schoonmaken van tegelwanden op dat u niet te veel water gebruikt boven de schakelaars. De elektronica is gevoelig voor water en kan daardoor defect raken.



Busch_Jaeger

Kijk voor meer informatie over SlimWonen op de servicewebsite van Busch-Jaeger of van One Smart Control, die u gemakkelijk vindt door het scannen van de juiste QR-code hiernaast.



One smart control

Garantie

Op het huisbesturingssysteem SlimWonen, zoals deze bij oplevering aanwezig was, zit een garantie van 2 jaar.

Heijmans VeiligWonen

Uw woning kan voorbereid zijn op Heijmans VeiligWonen met Homies. Heijmans maakt voor VeiligWonen gebruik van de techniek en de app van Homies, die na de oplevering van het huis wordt aangeboden en geïnstalleerd. Homies is een slim alarm dat bij brand en/of inbraak jezelf, familie, vrienden en favoriete bureaus waarschuwt met een appje.

Onderhoud

Om gebruik te kunnen maken van de interactieve opties van VeiligWonen, dient u de Homies techniek te installeren, de Homies app te activeren en een Homies-account aan te maken. Als u dat niet doet, is de techniek van Homies een lokaal alarmsysteem zonder meldfunctie. Homies communiceert draadloos en werkt op batterijen, die u zelf kunt vervangen. Kijk voor de app en meer informatie op:

<https://www.homiesalarm.nl/contact>



Garantie

VeiligWonen is een zogenaamde derdenlevering na oplevering, verzorgd door Homies. U heeft daarom garantie direct van Homies, dus niet van Heijmans. Homies geeft op de techniek 2 jaar productgarantie.

Zonne(boiler) Panelen

Verbruik

De energieopbrengst die op de omvormer af te lezen is, zal afwijken van de meterstand op de energiemeter. De (slimme) energiemeter verdisconteert namelijk direct de energieopbrengst met het verbruik in de woning/het gemeenschappelijk verbruik.

LET OP!

Veel omvormers leveren wij op met óf een (mogelijk tot) bedrade uitvoering óf een wifi-verbinding. Bij een Wifi-verbinding is het raadzaam om de standaard instelling aan te passen met een persoonlijk wachtwoord om 'digitale inbraak' te voorkomen.

Onderhoud

Het zonnepaneelensysteem bestaat uit twee hoofdcomponenten: de zonnepanelen en de omvormer. Een zonnepaneel hoeft in principe niet schoongemaakt te worden omdat het voorzien is van een zelfreinigende laag die ervoor zorgt dat het paneel schoonspoelt bij een regenbui. Uitzonderingen hierop zijn panelen die onder een kleinere hoek dan 15 graden liggen en panelen die in een omgeving met veel (fijn)stof of zand zijn geplaatst. De panelen moeten periodiek gecontroleerd worden.

Als de panelen toch schoon gemaakt moeten worden, gebruik dan alleen water en een zachte spons. Onjuiste behandeling van de zonnepanelen kan de werking verminderen en zorgt voor verval van de garantie.



Om te voorkomen dat de omvormer te heet wordt, geeft deze zijn warmte af door middel van de koelribben aan de achterkant van de omvormer. Daar moet genoeg ruimte zijn voor ventilatie. Ga hierbij uit van minimaal 20 centimeter vrije ruimte aan alle zijden van de omvormer, ook aan de voorkant. Ga bij een storing nooit zelf sleutelen aan het systeem, maar neem contact op met een elektrotechnisch installatiebedrijf dat u vindt via

<https://www.technieknederland.nl>

Garantie

Op zonne(boiler)panelen zit 2 jaar garantie.

Ventilatiesysteem

Onderhoud

Via het mechanisch ventilatiesysteem wordt vieze lucht afgevoerd. Via de warmteterugwin-box (WTW) of roosters (natuurlijke toevoeren) komt er frisse lucht binnen.



De afzuigpunten in de keuken, badkamer, het toilet en de opstelruimte van het ventilatiesysteem zijn zelf te reinigen met een vochtige doek. Haal de ventielen rechtstandig uit het plafond en maak ze met een borstel schoon. Omdat het ventilatiesysteem ingeregeld is, is het belangrijk dat u de ventielen na het schoonmaken weer op dezelfde positie en in dezelfde stand terugplaatst. Ook de ventilatiebox dient u te laten reinigen. Indien u een WTW-box heeft, vervangt u de filters vier keer per jaar. Uw WTW-unit zal dit in het display ruim van te voren aangegeven. Daarnaast is een jaarlijkse servicebeurt door een erkende installateur nodig.

Kijk voor meer informatie naar het filmpje over reinigen van de ventielen en vervangen van de filters, die u gemakkelijk vindt door het scannen van de QR-code hiernaast



Een erkende installateur vindt u op <https://www.technieknederland.nl>

Tips

Om de woning door te luchten, kunt u 15-30 minuten een raam openzetten. Dit is goed voor het binnenklimaat. Zet niet alle ventilatieroosters tegelijk dicht. Lucht komt dan via kleine kieren in het huis naar binnen, wat ongewenste geluids-, tochtklachten en (zelfs) stankklachten kan opleveren. Hoort u een dreunend of brommend geluid? Dan kan het zijn dat de filters vervuild zijn. Het kan ook komen doordat de ventilator in de centrale ventilatie-unit moet worden gereinigd.

Kijk voor meer informatie naar het filmpje over ventilatie met roosters, die u gemakkelijk vindt door het scannen van de QR-code hiernaast.



Garantie

Op het mechanische ventilatiesysteem zit 2 jaar garantie.

Verlichting

Om in risicovolle situaties veilig te kunnen vluchten, is een deel van de verlichtingsinstallatie voorzien van een noodstroomvoorziening. Deze verlichting blijft of gaat branden bij stroomuitval. Meestal zijn dergelijke armaturen voorzien van een accu, die tijdens de normale omstandigheden door de netspanning opgeladen blijft.

Onderhoud

Inspectie van noodverlichtingsinstallaties dient minimaal eens per jaar te gebeuren en is bedoeld om vast te stellen of het systeem voldoet aan alle eisen. De inspectie omvat een beoordeling van de technische staat van de installatie, maar minstens even belangrijk is de vaststelling dat het systeem nog steeds is afgestemd op het werkelijke gebruik van het gebouw. Wij adviseren de VvE om jaarlijks preventief onderhoud te laten uitvoeren door de elektrotechnisch projectinstallateur.

Garantie

Armaturen zijn onderdeel van de elektrotechnische installatie, garantie op dit onderdeel bedraagt 2 jaar.

Overige installatieonderdelen

In appartementencomplexen komen complexe installaties voor, zoals sprinklervoorzieningen, droge blusleidingen, brandmeldinstallaties, CO₂-, CO- en LPG-detectie. In de onderhoudskalender zijn een aantal van deze voorzieningen en/of installaties opgenomen. Deze lijst pretendeert niet volledig te zijn, het gaat hier om de meest voorkomende voorzieningen en installaties. Bij de oplevering ontvangt de beheerder van de VvE alle benodigde revisiebescheiden. Om deze WoonWijzer beknopt en leesbaar te houden, verwijzen wij u voor meer informatie hierover door naar de VvE.

Onderhoud

De onderhouds- en inspectiefrequentie wordt door de projectinstallateur opgesteld en zijn te vinden in de revisiebescheiden. Onderhoud en inspectie vindt minimaal één keer per jaar plaats.

Garantie

Er is 2 jaar SWK-garantie op installaties, mits deze onderhouden worden door een erkende installateur. Schade door slijtage,



extreme weersomstandigheden of gebrek aan onderhoud valt buiten de garantie.



Gevel & dak

Hellende daken

Onderhoud daken

Een dak met dakpannen heeft een lange levensduur. Controleer na een storm visueel of er pannen verschoven, op- of afgewaaid zijn. Beoordeel ook aan de hand van 'de loop van het water' waar het water zich kan verzamelen en bekijk de kritische plaatsen. Dit zijn met name de loodaansluitingen aan de zijkant van een schoorsteen of opgaand metselwerk. Ook de verschillende goten die in het dakvlak kunnen voorkomen dienen jaarlijks schoongehouden te worden. Voorbeelden zijn zalinggoten (achterzijde van schoorsteen of de bovenzijde van een dakvenster waar een rij pannen water op loost), kilgoten (een verdiepte goot waarop twee dakvlakken hun water lozen) of een verholten goot (een verdiepte goot aan de binnenzijde van een opgemetselde topgevel of aan de zijkanten van een dakkapel). Uiteraard dient de goot aan de onderzijde van het dakvlak jaarlijks gereinigd te worden.

Het onderhoudsinterval neemt toe indien er in de directe omgeving hoge bomen aanwezig zijn waardoor en de vervuilingsgraad toeneemt.

Een erkend onderhoudsbedrijf voor hellende daken (met dakpannen) vindt u op www.gebouwschilnederland.nl

Garantie

De VvE heeft 3 jaar garantie op het dak inclusief de goten. Bij aantoonbaar jaarlijks onderhoud door een erkend onderhoudsbedrijf is de garantietermijn 6 jaar. Schade door extreme weersomstandigheden (stuifneeuw en storm) valt buiten de garantie.

Platte daken

Noodoverstorten

In de gevels treft u rechthoekige openingen aan, die wij spuwers noemen. Deze functioneren als noodoverstort in het geval de hemelwaterafvoeren niet functioneren. Deze spuwers hebben primair een lozende functie, maar zijn tevens bedoeld om een signaal af te geven dat er problemen zijn met de hemelwaterafvoeren. In geval van een werkende spuwer dient er (met enige spoed) een onderhoudsinspectie uitgevoerd te worden.

Onderhoud daken

Betreed daken met alleen dakbedekking of grind zo min mogelijk, beschadigingen en lekkages als gevolg hiervan vallen buiten de garantie. Wilt u iets plaatsen op het dak, bijvoorbeeld een trap, bescherm dan de dakbedekking door eerst grind en vuil te verwijderen en vervolgens een plank neer te leggen. Pas op met zware elementen, daardoor kunnen kuilen ontstaan. Voor het verwijderen van vuil en voor het schoon- en vrijhouden van afvoeren voor regenwater, kunt u het beste een (hand)veger gebruiken. Wij raden het gebruik van kunstgras en zelf aangebrachte vlondervellen op balkons en platte daken af. Deze materialen veranderen de afvoercapaciteit, die kunnen resulteren in lekkages. Hiermee vervalt de garantie op lekkages. Appartementencomplexen hebben vaak een dakbeveiligingssysteem waarmee je veilig aangelijnd op het dak kunt lopen.

Toegang tot daken en het gebruik van dit soort systemen is alleen voor specialisten. Om de certificering die wordt afgegeven bij de oplevering te verlengen en garantie te behouden, dient de VvE dit systeem jaarlijks controleren.

Om garantie op daken te behouden, sluit de VvE een contract af met een erkende dakdekker die jaarlijks onderhouds- en inspectiewerkzaamheden uitvoert volgens de richtlijnen uit het meest recente Bureau Dak Advies Dakboek. Dat betekent dat vervuiling van de daken verwijderd wordt en de dakbanen, randaansluitingen, expansiestukken en aansluitingen met opgaand werk gecontroleerd worden op waterdichtheid. Indien er ballast op het dak rust, zoals grind, tegels of zonnepanelen, wordt deze gecontroleerd en zo nodig hersteld.

Een erkend onderhoudsbedrijf voor platte daken vindt u via www.vebidak.nl

Garantie

Op het dak zit 3 jaar garantie. Bij aantoonbaar jaarlijks onderhoud door een erkend onderhoudsbedrijf is de garantietermijn 6 jaar. Schade door extreme weersomstandigheden (stuifneeuw en storm) valt buiten de garantie. Garantie op het dakbeveiligingssysteem is 6 jaar.

Parkeerdaken, terrasdaken en daktuinen

Onderhoud

Indien van toepassing, is het dak ingericht als zogenaamd gebruiks dak. Op dit dak kan verkeer rijden of parkeren. Het kan ook aangelegd zijn als terras of tuin. Dergelijke daken dienen periodiek geïnspecteerd en onderhouden te worden. Kwetsbare posities zijn overgangen van een hellingbaan naar een parkeerdek of -dak en de locaties waar voertuigen draaien. De onderhoudsfrequentie is zeer afhankelijk van de gecompliceerdheid van het dak en de intensiteit van het verkeer.

Bij terrassen en tuinen dient de onderhoudsinspectie zich te richten op de controle van tegelbreuk, de goede afvoer van hemelwater en de controle van de randaansluitingen. De onderhoudsfrequentie is zeer afhankelijk van de gecompliceerdheid van het dak en de intensiteit van het gebruik (publiek- of alleen privétoegankelijk). De onderhouds- en inspectiefrequentie wordt door de projectdakdekker opgesteld en aangeboden via de revisiegegevens, maar dient minimaal één keer per jaar plaats te vinden. Wij adviseren de VvE om binnen de garantietermijn deze partij te contracteren voor het onderhoud aan het betreffende gebruiks dak. Verder adviseren wij om iedere 3 tot 5 jaar, in overleg met de onderhoudspartij, de spoelruimte tussen de dakbedekking en de tegels en de ruimte tussen de tegels onderling te laten reinigen. Dit reinigen dient zich niet te beperken tot het rij- of loopvlak.



Daktuinen hebben periodiek onderhoud nodig, waarbij aandacht besteed moet worden aan alle aansluitingen en stremming van het drainagesysteem waarmee het overtollige hemelwater wordt afgevoerd. Het benodigde onderhoud aan begroeide daken varieert sterk en hangt niet alleen af van het type vegetatie, ligging en hellingshoek van het dak.

Garantie

Op het dak zit 3 jaar garantie. Bij aantoonbaar jaarlijks onderhoud door een erkend onderhoudsbedrijf is de garantietermijn 6 jaar. Schade door extreme weersomstandigheden, slijtage en breuk van tegels vallen buiten de garantie. Op de begroeiing zit geen garantie. De garantie op de dakbedekking (excl. begroeiing en substraat) bedraagt 3 jaar. Bij aantoonbaar jaarlijks onderhoud is de garantietermijn 6 jaar.



Dakramen, lichtstraten en -koepels

Dit soort voorzieningen komen in vele vormen en maten voor en zorgen voor licht in de eronder gelegen ruimten. Doorbrekingen in het dakvlak moeten frequent gereinigd en geïnspecteerd worden, voor een optimale luchtopbrengst en om te voorkomen dat er lekkages optreden.

Onderhoud

De kunststoffen of glazen ruit dient minimaal 4x per jaar gereinigd te worden. Neem de reiniging mee in de glasbewassing van de gevelkozijnen. Dit geldt ook voor de kunststoffen, aluminium gepoedercoate onderdelen. Gebruik veel water bij de reiniging en géén agressieve en schurende reinigingsmiddelen. Waterdichtheid dient door de dakdekker periodiek gecontroleerd te worden.

Garantie

De garantietermijn op dakramen, lichtstraten en -koepels is 3 jaar. Bij aantoonbaar jaarlijks onderhoud is de garantietermijn 6 jaar. Hang- en sluitwerk, inclusief rol- en/of schuifmechanismen, die zich in de gemeenschappelijke ruimten bevinden, zijn uitgesloten van SWK-garantie. Indien voornoemde onderdelen zich in uw woning (het privé-gedeelte) bevinden, heeft u recht op 1 jaar garantie.



Toegang tot daken

Toegang tot het dak kan verschaft worden via een dakluik, die meestal gesitueerd is in de (centrale) hal. Er zijn uitvoeringen waarbij er een ladder op het luik gemonteerd is of er kunnen losse ladders aan de wand gemonteerd zijn. Bij lagere dakvlakken kan een muurbeugel aan de gevel gemonteerd zijn, om veilig een ladder te kunnen plaatsen. Toegang tot daken en het gebruik van dit soort systemen is alleen voor specialisten. Op de daken leggen wij valbeveiligingsvoorzieningen aan, zodat personen met de juiste opleiding veilig het dak kunnen betreden. Dit systeem is voor oplevering gecontroleerd en gecertificeerd. Om de veiligheid te kunnen garanderen, dient dit systeem jaarlijks door de gebouweigenaar gekeurd te worden. LET OP: bij lekkages afkomstig van een dak dienen wij binnen de garantietermijn het bewijs van certificering van de valbeveiligingsvoorzieningen te ontvangen. Kan dit niet aangetoond worden, dan kunnen wij helaas geen herstel uitvoeren.

Dragende muren

De buitenwanden van de woning zijn opgebouwd uit een dragend binnenblad, isolatiemateriaal, luchtpouw en het buitenblad. De dragende wanden zijn gemaakt van beton of kalkzandsteen of hebben een houtskelet.

Onderhoud

Beschadigingen aan de buitengevel moeten hersteld worden, zodat de isolatie niet beschadigt en daardoor haar isolerende functie verliest.

Garantie

Op ernstige gebreken van dragende muren zit een garantie van 10 jaar.



Gevelbekleding

Aan de buitenkant van uw gevel heeft u bijvoorbeeld (geschilderd) metselwerk, gevelstuc, (onderhoudsarme) beplating, etc.

Onderhoud

Het metselwerk van de gevel is gemaakt van metselstenen en specie. In principe heeft metselwerk weinig onderhoud nodig. Witte aanslag is het gevolg van zouten afkomstig uit de stenen of het voegwerk. Dit is geen gebrek en kan na verloop van tijd weer verdwijnen.

Mocht u dit willen verwijderen, dan is het verstandig hiervoor een specialist in te schakelen. Aanslag op geschilderd metselwerk is een natuurlijk verschijnsel. Mosgroei kan het schilder-/voegwerk op termijn aantasten. Daarom dient u dit tijdig te verwijderen, bijvoorbeeld met een zachte borstel en mild reinigingsmiddel. Gebruik nooit een hogedrukspray om uw gevel te reinigen. Als er een beschadiging ontstaat aan het gevelstuc, laat u deze repareren door een specialist.

Aan gestucte gevels kunt u geen voorwerpen hangen, omdat de gevelbekleding dan zijn

Balkon, loggia en galerij

Galerijen en bijbehorende balustrades behoren tot de gemeenschappelijke ruimtes. Balkons en loggia behoren tot het privé-gedeelte, maar de afscheiding hiervan behoort wel tot het gemeenschappelijke gedeelte. Dit geldt ook voor het gedeelte onder eventuele terrastegels of de prefab-betonvloer.

Onderhoud

Let bij het gebruik van de buitenruimte goed op het maximale gewicht dat het kan dragen: 250 kilo per vierkante meter. Hieronder valt niet alleen het terrasmeubilair en personen, maar ook het gewicht van bijvoorbeeld sneeuw en regenwater. Voor een goede afvoer van hemelwater, is het belangrijk om het balkon en de waterafvoer vrij te houden van vuil en bladeren. Een verstopping van de hemelwaterafvoer kan bij harde regen ook in de woning tot wateroverlast leiden. Dergelijke lekkages vallen buiten de garantie. Gebruik bij ijs en sneeuw geen strooizout op het balkon: dit tast het balkon aan en kan tot schade aan de constructie leiden. Gebruik ook geen hogedrukreiniger op uw balkon. Neem het hekwerk van uw balkon minimaal één keer per jaar af met water en zeep. Staat uw huis binnen een straal van 20 kilometer uit de kust, dan is professionele schoonmaak noodzakelijk om putcorrosie op de poedercoating te voorkomen.

isolatiewaarde verliest. Bij metselwerk bevindt zich in de gevel ventilatieopeningen voor het ventileren van de spouw. Zorg ervoor dat deze schoon zijn en vrij worden gehouden.

Voor geschilderde gevels, krijgt u van ons een schildersadvies. Een erkende schilder vindt u op www.onderhoudnlgarantie.nl. Voor het repareren van het gevelstuc, zoekt u een stukadoor via www.noa.nl.

Onderhoudsvrije gevelbekleding bestaat niet. Daarom dient de gevel met enige regelmaat gereinigd te worden. Wij adviseren om dit in het contact met een glazenwasser op te nemen, zodat de gevelbekleding enkele malen per jaar (minimaal 2x per jaar en voor gevels tot 20 kilometer van de kust 4x per jaar) te laten reinigen, zodat de gevel lange tijd zijn fraaie uiterlijk behoudt. Neem hierbij ook buitenplafonds, onderzijden van luifels, overstekken e.d. mee.

Garantie

Garantie op gevelbekleding is in beginsel 6 jaar, indien het product verduurzaamd is met schilderwerk, is de garantie verkort tot 1 jaar. Dit geldt voor houten gevelbekledingen.

Uitbloeding

Bij betonnen onderdelen als een balkon, galerij of muurafdekker e.d., kan er sprake zijn van pyrietuittrekking. Pyriet is een ijzerhoudend deeltje dat van nature voorkomt in zand en als toeslagstof in beton gebruikt wordt. Kleine hoeveelheden pyriet mogen aanwezig zijn en zijn geen bezwaar voor de samenstelling van het betonelement.



Garantie

Een balkon is onderdeel van de constructie van het huis en heeft daarom een garantie van 10 jaar bij ernstige gebreken. Op pyriet zit geen garantie, omdat dit een esthetisch gebrek is. Er zit twee jaar garantie op de hekwerken en de gepoedercoate afwerkingen hiervan, mits deze frequent professioneel gereinigd zijn.



Zonwering

Om uw huis koel te houden in de zomer, kan het zijn dat Heijmans een knikarmscherm of screen heeft aangebracht. Sluit of open de zonwering altijd geheel, zodat er geen spanning in het glas ontstaat (door half zon / half schaduw).

Indien u besluit om na oplevering zonwering aan te brengen, leest u de **Informatiekaart 'Voor de zonweringleverancier'** goed door en overleg deze met uw zonweringleverancier.

Onderhoud

Knikarmschermen kunt u gebruiken tot windkracht 4, zonweringsscreens tot windkracht 5. Rol de zonwering nooit op als deze nat is, om schimmel en schade aan het oprolmechanisme te voorkomen. Voor het goed functioneren van uw zonwering, neemt u metalen delen minimaal één keer per jaar af met water en zeep. Doe dit vier keer per jaar als u dicht bij zee, bos of industrie woont. Bewegende delen laat u eens per jaar controleren door een specialist. Laat storingen zo snel mogelijk oplossen. Een zonweringsspecialist vindt u op www.romazo.nl.

Garantie

Op zonwering zit een garantie van 2 jaar.

LET OP!

Laat u na oplevering zonwering monteren? Maak dan garantieafspraken met uw zonweringleverancier. Neem vooraf de detaillering van de gevel met deze partij door om beschadiging aan de constructie en het metselwerk te voorkomen. Wij adviseren de wens om zonwering aan te brengen en de gekozen kleurstelling hiervan aan de VvE voor te leggen, mogelijk ligt er een verbod vast in de splitsingsakte of in het huishoudelijk reglement. U / het bestuur van de VvE dient zich tevens te realiseren dat de architect auteursrechtelijke aanspraken op de esthetica van het gebouw heeft, ook na op de oplevering.

Buitendeuren en -ramen

Onderhoud

Buitendeuren en -ramen bestaan uit kunststof, aluminium en hout, eventueel in combinatie met glas. Houten onderdelen kunnen krimpen, uitzetten of kromtrekken als gevolg van vocht en temperatuurverschillen. Om dit te voorkomen, is het belangrijk de meerpuntsluitingen regelmatig te gebruiken. Dit doet u door de deur volledig op slot te draaien of de klink omhoog te bewegen. Maak de kozijnen twee keer per jaar schoon met ruim water en sop. Gebruik nooit bleek- of schuurmiddel of schuursponzen en zorg dat de ontwateringsgaatjes (de kunststof kapjes op de onderdorpel) vrij zijn van vuil.

Onderhoud hang- en sluitwerk

Aan alle deuren en ramen in uw woning zit hang- en sluitwerk. Deze onderdelen van uw woning zijn ervoor bedoeld te bewegen en kunnen dus in de loop van de tijd slijten. Om piepende scharnieren, slijtage en moeilijk sluitende deuren te voorkomen, is het noodzaak om deze onderdelen te onderhouden. Als het hang- en sluitwerk minder soepel sluit, hapert of klemt, moeten de sluitingen of sluitkommen opnieuw worden afgesteld. Doet u dit niet op tijd, dan zal de schade snel groter worden. Wij raden u ten zeerste aan om een preventief onderhoudscontract af te sluiten met een specialist. Cilinders van sloten adviseren we minimaal één keer per jaar te behandelen met slotspray. Als u de kozijnen schildert, verf dan nooit het hang- en sluitwerk mee, hierdoor vervalt de garantie.

LET OP!

Deuren en ramen zijn veelgebruikte bewegende onderdelen en daarom kwetsbaar. Het juiste onderhoud is erg belangrijk om schade te voorkomen.

Onderhoud voordeur

De voordeur is de enige deur die naar binnen draait bij opening. Om inregenen te voorkomen, heeft de voordeur een weldorpel. Dat is een uitstekende houten lat onderaan de deur die ervoor zorgt dat het water van de gevel wordt afgevoerd. Het water loopt via de gaatjes in de steenachtige onderdorpel weg. Zorg ervoor dat deze gaatjes niet verstopt raken, zodat het water goed weg kan lopen.



Onderhoud draaikiëpramen

Draaikiëpramen hebben een kwetsbaar sluitsysteem. Draai daarom de hendel altijd eerst naar de gesloten stand, voordat u het raam of de deur in een andere stand zet.

Onderhoud ventilatie

De ventilatieroosters in of op uw kozijn zijn wat betreft type, uitvoering en lengte afgestemd op de ruimte waarin ze zijn toegepast. De roosters zijn te bedienen middels de hendel, een bedieningsstok of touwtje. Advies is deze altijd open te laten. Alle roosters zijn eenvoudig door de openingen met een stofzuiger schoon te maken.

Voor onderhoud aan ramen, deuren en kozijnen, vindt u op deze websites een specialist:

Houten kozijnen - www.nbvt.nl

Aluminium kozijnen - www.vmrq.nl

Kunststof kozijnen - www.vkgkeurmerk.nl

Garantie

Op kunststof, aluminium en houten buitendeuren en -ramen, zit een garantie van 6 jaar. Echter, op het hang- en sluitwerk, inclusief de rubbers voor

de luchtdichting, zit 1 jaar garantie (enkel van toepassing bij privé-gedeelte). De garantie op het kromtrekken van deuren geldt voor een vervorming van méér dan 1 cm, van het tweede tot het derde jaar na oplevering. Op het schilderwerk van hout zit 1 jaar garantie. Op het kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen voor zover er sprake is van meer dan 10 mm verschil ten opzichte van de loodlijn, zit 1 jaar garantie (welke termijn ingaat 1 jaar na ingang van de garantietermijn).

Glas

Uw woning is uitgevoerd met isolatieglas.

Onderhoud en reinigen

Bij condensvorming aan de binnenzijde van het glas, zet u de ventilatieroosters open en schakelt u de mechanische ventilatie in de hoogste stand. Maak met een doek de onderzijde van het kozijn en het glas droog voor een snellere droging en ter voorkoming van schimmelvorming. Als er binnen een glasdeel grote temperatuurverschillen in één ruit ontstaan – bijvoorbeeld als glas plaatselijk warmer of kouder wordt – kan het glas breken. Voorkom een thermische breuk door:

- Niets op de ramen te plakken.
- Geen donkere objecten dichtbij het glas te plaatsen.
- Lampen, kaarsen en andere warmtebronnen niet dichterbij dan 20 centimeter bij het glas te zetten.
- Zonnescreens volledig te sluiten.

Het glas dient in de eerste periode na de oplevering eens per twee maanden gewassen te worden om etsing te voorkomen (invreten van kalk) als gevolg van uittreding van zouten uit het verse metselwerk. Bij gevels zonder metselwerk volstaat een frequentie van 4x per jaar. Voor het inspecteren en onderhouden van uw isolatieglas, vindt u een specialist op www.glasspecialisten.nl.

Garantie

De garantie op de isolerende werking en juiste plaatsing van glas is 6 jaar.

Beglazingskit

De afdichting van beglazing met kit bij houten kozijnen vraagt onderhoud. Als kit verouderd, krimpt het en kan er water in het kozijn dringen. Hierdoor kan schade ontstaan aan verf, hout en beglazing. Deze schade valt buiten de garantie. Controleer daarom regelmatig de beglazingskit en vervang het indien nodig. Wij adviseren u deze werkzaamheden ook door een erkende kozijnspecialist te laten uitvoeren.

Schilderwerk

Onderhoud

Geschilderde onderdelen aan uw woning vragen tijdig periodiek onderhoud. Denk daarbij aan draaiende delen zoals deuren en ramen, maar ook aan kozijnen, stroken hout verwerkt in de gevel of aan het overstek maar ook aan witgeschilderde gevels. De mate van onderhoud wordt medebepaald door de kleur en de stand van de gevel ten opzichte van zon- en regenrichting.

Bij de oplevering ontvangt u een schildersadvies en de lijst met de toegepaste kleuren van onder andere het schilderwerk. Een erkende schilder vindt u via www.onderhoudnlgarantie.nl

Garantie

Op de beglazingskit zit 6 jaar garantie, op het schilderwerk 1 jaar.



Deze WoonWijzer wordt aan u verstrekt en is een algemene toelichting voor alle nieuwbouwwoningen van Heijmans. In deze WoonWijzer proberen we u een zo goed mogelijk te informeren over het door u aan de woning uit te voeren onderhoud, de door u na te leven protocollen en in acht te nemen instructies bij afwerking van de woning.

Niet alles wat in deze WoonWijzer staat, is per definitie van toepassing op uw woning. In de technische omschrijving alsmede de splitsingsakte, onderdeel van de koop-/aannemingsovereenkomst, vindt u de specificaties van uw woning. De door u gekozen meerwerkopties vindt u terug in de opdrachtbevestiging aanvullende woonwensen.

Deze WoonWijzer is niet opgenomen in de koop-/aannemingsovereenkomst en deze WoonWijzer maakt derhalve expliciet geen onderdeel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst. Aan deze WoonWijzer kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Deze dient enkel als algemene toelichting.

Ongeacht hetgeen in deze WoonWijzer is bepaald, gelden onverkort de bepalingen als opgenomen in de koop-/aannemingsovereenkomst en de daarop van toepassing verklaarde documenten, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK zoals die van toepassing zijn verklaard in de door u gesloten koop-/aannemingsovereenkomst.

Aan de getoonde beelden kunnen geen rechten worden ontleend. Niets uit de WoonWijzer mag worden veeleenvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Heijmans N.V.

heijmans

www.heijmans.nl