



WOONWIJZER

VERSIE 2023

Advies voor goed gebruik en
garantiebehoud van uw nieuwe woning

GRONDGEBONDEN WONINGEN, VERKOCHT DOOR HEIJMANS VASTGOED MET SWK-GARANTIE 2020

The logo for Heijmans, featuring the word "heijmans" in a lowercase, sans-serif font. The letter "i" has a red dot. The logo is set against a yellow rectangular background.

heijmans



Gefeliciteerd met uw nieuwe woning. Daar heeft u ongetwijfeld lang naar uitgekeken.

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 door 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



Inhoud

Onderhoud en garantie	6
Wat te doen bij...	8
Gebreken en schade	8
Binnen	10
Opstookprotocol bij vloerverwarming	10
Binnenwanden	11
Dakraam	13
Binnendeuren en -kozijnen	13
Kitvoegen	14
Trappen	14
Installaties	16
Verwarming	16
Ventilatie	20
Gevel & dak	23
Zonwering	24
Buiten	27

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 door een vakkundige partij die aangesloten is bij de betreffende brancheorganisatie
- x = U kunt zelf onderhoud plegen om 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
Gevel & Dak										
Plat dak inspecteren/schoonmaken, incl. hemelwaterafvoeren en noodoverstorten	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		
Beglazingskit en rubbers controleren	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Buitschilderwerk controle/bijwerken		X		X		X		X		X
Zonwering inspecteren/onderhouden/reinigen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Balustrade (balkon) en garagedeur reinigen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Gevelstuc controleren/bijwerken		X		X		X		X		X
Gevelelementen anders dan metselwerk (glas, metaal, beplating) inspecteren/onderhouden		X		X		X		X		X
Ramen en kozijnen buitenzijde wassen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Hellend dak controleren op losliggende of ontbrekende dakpannen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Cilinders van slotspray voorzien	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Installaties										
Mechanische afzuiging, reinigen ventilatorbox en kanalen	X				X					X
Gebalanceerde ventilatie, controle en reiniging WTW-unit en kanalen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Gebalanceerde ventilatie, filters om de 3 maanden reinigen of vervangen	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
Ventilatie, reinigen afzuig- en/of inblaasventielen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Verwarmingssysteem (warmtepomp)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Aardlekschakelaar testen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Rookmelder stofzuigen en testen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Zonnepaneelsysteem, eventueel reinigen panelen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Binnen										
Binnenschilderwerk, beglazingskit en rubbers controleren/bijwerken		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

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 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

Let op!

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 terecht komt. 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). U kunt ventileren door de ramen open te zetten en/of door het ventilatiesysteem in de hoogste stand te zetten. Vergeet daarbij vooral niet het zolderraam, omdat vochtige lucht opstijgt. 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.

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 na of uw verzekering dekking biedt.
- 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-/aannemingsovereenkomst (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 plafondbewerkingen. 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.

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.

SWK

SWK GARANTIE

Kwaliteit mét zekerheid!



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

In uw woning wordt op de constructieve systeem-betonvloer een afwerkvloer aangebracht die vaak voorzien is van vloerverwarming.

Wij wijzen u erop dat enige scheurvorming in deze vloer niet geheel is uit te sluiten.

Ten gevolge van "krimpen en kruipen" -door onder andere het belasten van de vloer, zoals het plaatsen van inrichting als meubels en dergelijke- vervormt de draagconstructie minimaal, ook door het (verder) verharderen en drogen van de verschillende toegepaste materialen, waaronder dus de dekvloer, ontstaan spanningen waardoor mogelijk scheurvorming kan optreden. Dit is een natuurkundig verschijnsel dat niet te voorkomen is.

Het kan helpen om de vloerverwarming voor het aanbrengen van de afwerkvloer rustig op te stoken en na

enkele dagen weer af te laten koelen, echter geeft dat geen zekerheid dat scheurvorming niet meer voor zal komen. In vaktermen wordt dit vaak een opstookprotocol genoemd. Heijmans voert géén opstookprotocol uit. Als uw vloerafwerker dit wenselijk acht, dan dient u dit zelf uit te voeren. In elk geval is het dringende advies om geen vloercoatings aan te brengen direct op de afwerkvloer; elke scheurvorming die ontstaat, zal direct zichtbaar worden.

Wij adviseren u bij de keuze van uw vloerafwerking naar aanleiding van bovengenoemde kans op scheurvorming u te laten informeren door uw vloerafwerker. Hierbij is het ook van belang in verband met de juiste werking van de vloerverwarming rekening te houden de warmteweerstand (isolerende eigenschappen). De maximale warmteweerstand van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,09 m² K/W anders werkt uw vloerverwarming niet optimaal.

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.

Binnenwanden

De binnenwanden van uw woning kunnen bestaan uit gipsplaten op een houten frame, gipsplaten op een metalen frame, 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 luchtbelletjes 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. Deze tekeningen kunt u opvragen bij 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 vochtregulerend, 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 krimp-scheuren 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 krimp-scheuren meer ontstaan.



Garantie

Plafondafwerking heeft een garantie van 6 jaar. Krimp-scheuren 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 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. Vergeet ook niet het glas te reinigen.

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 binnendeuren, dient ook het binnenschilderwerk tijdig te worden uitgevoerd. Houd er rekening mee dat de onderhoudsfrequentie de eerste jaren hoger is, door de hogere vocht-huishouding (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 hang- en sluitwerk zit 1 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 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 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 voor het voorkomen van lekkages.



Verwarming

Uw huis is voorzien van een verwarmingsinstallatie. Een verwarmingsinstallatie bestaat uit een warmte opwekker (bijvoorbeeld een warmtepomp) en een afgiftesysteem (bijvoorbeeld vloerverwarming of radiatoren). Welk systeem in uw woning wordt aangebracht vindt u terug in de Technische Omschrijving.

Warmte opwekker

In deze woonwijzer maken we onderscheid tussen de meest toegepaste systemen:

- Een Bodem Warmtepomp met grondboring.
- Een Lucht Warmtepomp met buitenunit.
- Stadsverwarming.

Optie A, Warmtepomp met grondboring.

De Warmtepomp:

- Voor de opwekking van de benodigde warmte, warm tapwater en koude in uw woning wordt gebruik gemaakt van een warmtepomp. Het systeem zorgt dag en nacht voor een gelijkmatige temperatuur in de woning. De warmtepomp zet de energie uit de bodem om in bruikbare energie om de woning en het tapwater te verwarmen naar de gewenste temperatuur.
- In de zomer wordt de koude uit de bodem gebruikt om de woning te koelen. Dit systeem is geen airco installatie; de woning zal enkele graden kunnen worden gekoeld t.o.v. een systeem zonder koeling. Bij een bodem warmtepomp werkt deze koeling automatisch en energiezuinig. Men noemt dit daarom ook wel passief of vrij koelen.

De Bodembron:

- Om de uit de bodem te halen wordt er één of meerdere bodembronnen op uw perceel aangebracht. Het aantal bronnen en diepte zijn afhankelijk van de locatie van uw woning en verwarmingsbehoefte van uw woning en is mede vastgesteld in een projectspecifiek onderzoek. De bodembron betreft een gesloten systeem. De vloeistof komt niet in direct contact met het grondwater en/of de vloerverwarming.

Optie B, Warmtepomp met buitenunit.

De Warmtepomp:

- Voor de opwekking van de benodigde warmte en warm tapwater in uw woning wordt gebruik gemaakt van een warmtepomp. Het systeem zorgt dag en nacht voor een gelijkmatige temperatuur in de woning. De warmtepomp zet de energie uit de lucht om

in bruikbare energie om de woning en het tapwater te verwarmen naar de gewenste temperatuur.

Afhankelijk van het exacte type warmtepomp dat wordt toegepast is er wel of geen optie voor koelen in de zomermaanden. U vindt dit terug in de technische omschrijving.

De Buitenunit

- De buitenunit is het deel van de lucht warmtepompinstallatie dat buiten staat. Dit lijkt op een grote airco ventilator. De buitenunit haalt lucht uit de omgeving en werkt samen met de warmtepomp die binnen geplaatst is. Hierin zijn meerdere varianten beschikbaar, in de technische omschrijving vindt u meer informatie over het in uw woning toegepaste systeem. De positie van de buitenunit wordt bepaald aan de hand van meerdere factoren, zoals de beschikbare ruimte, een stabiele luchtaanvoer voor een goede werking, afstand tot erfgronden, afstand tot de binnenunit, toegankelijkheid voor onderhoud, enz.

Optie C, Stadsverwarming

- Uw woning wordt aangesloten op het warmtenet dat in uw stad of wijk aanwezig is. Een warmtenet is een netwerk van leidingen onder de grond waar warm water doorheen stroomt. Op dit netwerk kunnen veel huizen en gebouwen worden aangesloten. Vanuit het warmtenet komt er direct warm water uw woning in, er is dus geen warmtepomp o.i.d. nodig. Via een afleverzet wordt deze warmte met de juiste druk en temperatuur gestuurd richting de vloerverwarming. Ook wordt hier het tapwater verwarmd voor gebruik in de keuken en badkamer. De afleverzet wordt geplaatst in een meterruimte, soms gecombineerd met andere installaties. Het warmtenet in uw stad of wijk wordt beheerd door één energieleverancier. U bent daardoor verplicht om bij deze partij een contract af te sluiten voor huur van de afleverzet en gebruik van de energie. U heeft wettelijke bescherming van de Warmtewet, die in 2014 van kracht geworden is. Storingen in de stadsverwarming dient u rechtstreeks te melden bij de energieleverancier.

Warmte afgiftesysteem

In de meeste woningen wordt vloerverwarming aangebracht als afgiftesysteem, zowel bij een warmtepomp als bij stadsverwarming. In de badkamer vaak aangevuld met een (elektrische) handdoekradiator.

Let op

Er mag vanwege de aanwezigheid van vloerverwarming niet in de afwerkvloer geboord of gehakt worden.

De vloerverwarming betreft een laag temperatuursysteem. De verwarming geschiedt door middel van kunststof vloerverwarmingsleidingen. In de woning zijn één of meerdere verdelers aanwezig voor de vloerverwarming. Dit zijn verzamelpunten vanwaar de vloerverwarming naar de verschillende ruimtes loopt. De positie van deze verdelers wordt per project en woningtype bepaald, in de technische omschrijving of op de verkooptekening vindt u deze terug.

Bij een systeem met warmtepomp (A en B) dient u de druk in de vloerverwarming regelmatig te controleren en eventueel bij te vullen, vergelijkbaar met een traditionele CV installatie met radiatoren. De werkdruk moet tussen de 1,5 en de 2 bar bedragen. Bij stadsverwarming is dit vanuit de energieleverancier geregeld.

Vloerafwerking: Over de afwerkvloer zult u zelf een vloerafwerking aan (laten) brengen, bijvoorbeeld laminaat, tapijt of pvc. Als uw woning is voorzien van vloerverwarming, kies dan een vloerafwerking die hiervoor geschikt is. In de technische omschrijving vindt u hierover meer informatie en de u aangereikte informatiekaart.

Temperatuurregeling warmtepomp (A en B)

De temperatuur in uw woning is te regelen via de thermostaten. Zie voor specifieke gegevens en gebruik uw aangeleverde woninginformatie van de installateur.

Warm tapwater

Het warm tapwater wordt bij verwarmingssysteem A en B op gelijke wijze opgewekt, namelijk via een boiler. Het water in de boiler wordt verwarmt via de warmtepomp en indien nodig elektrisch bijverwarmd. Zodra de boiler leeg is, zal het enige tijd duren voordat er weer warm tapwater beschikbaar is, als u gewend bent aan een traditionele CV installatie met onbeperkt warm water vergt dat enige gewenning. De inhoud van de boiler vindt u in de technische omschrijving.

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.



Zie uw persoonlijke woningpagina voor meer informatie en opleverdocumenten.



Legionella-preventie

Spoel bij oplevering van uw woning altijd de gehele waterinstallatie goed door. Ook als u langere tijd weg geweest 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.

Riolering

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. Maak regelmatig het doucheputje/draingoot compleet schoon.

Bij stank van het riool nabij de warmtepomp of de afleverset van de stadsverwarming en de WTW-unit is waarschijnlijk het water in de sifon (zwanenhals) van de afvoer verdampt. Hierdoor ontstaat een open verbinding naar het riool waardoor de stank de woning in kan komen. Door wat water in de sifon te gieten is dit euvel snel te verhelpen. Door hierna enkele druppels slaolie in de afvoer te gieten voorkomt u verdamping van het water.

Garantie

Voor de drinkwaterinstallatie (warm en koud tapwater) binnen de woning geldt een garantie van 2 jaar. Verstoppingen door vuil vallen niet onder deze garantie.

Elektra

Meterkast

De elektrische installatie in uw woning begint in de meterkast, een technische ruimte in de woning waar de meters zijn opgesteld en die zich meestal in de hal bevindt. 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.

Let erop dat uw netwerkbeheerder eisen stelt aan de meterkast in uw woning. De ventilatie in en 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.

Groepenkast

In de groepenkast zijn verschillende componenten opgenomen, zoals groepen (genummerd), aardlekschakelaars, een hoofdschakelaar en vaak een bel-trafo.

Groepen

De elektra in uw woning is verdeeld over verschillende groepen. Deze zijn genummerd, op de bijbehorende groepenkaart kunt u deze nummers terugvinden en zien wat op welke groep is aangesloten. Schakel altijd de juiste groep uit als u bijvoorbeeld een lamp vervangt. Bij twijfel kunt u altijd de hoofdschakelaar uitzetten.

Alleen een erkend installateur mag de installatie veranderen of uitbreiden. Iedere elektragroep is beveiligd tegen overbelasting.

Aardlekschakelaar

Een aardlekschakelaar is een beveiliging om mensen te beveiligen tegen foutstroom (o.a. door kortsluiting) en ook om het ontstaan van brand tegen te gaan. Onder één aardlekschakelaar zijn maximaal 4 groepen 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 groepsschakelaars uit.
- Schakel nu de aardlekschakelaar in. Schakel vervolgens de groepsschakelaars 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. Let op, als er geen stroom in de woning is doordat bijvoorbeeld de hoofdschakelaar uit staat, werkt de testknop niet.

Hoofdschakelaar

Door het uitschakelen van de hoofdschakelaar wordt alle levering van stroom vanuit de aansluiting gestopt. Let op, als u zonnepanelen heeft kan het zijn dat er toch nog spanning op het netwerk zit. Wijst u de installateur, bij werkzaamheden aan de elektrische installatie, op de aanwezigheid van zonnepanelen.

Garantie

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

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 rookmelders zit een garantie van 2 jaar.

Bel- of videofooninstallatie

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 videofooninstallatie van de wand te halen.

Garantie

Op de bel- of videofooninstallatie zit een garantie van 6 maanden. Door demontage vervalt deze.



Zonnepanelensysteem

De zonnepanelen installatie bestaat uit zonnepanelen op het dak en meestal een omvormer in de woning. De zonnepanelen leveren gelijkstroom, de omvormer zet dit om naar wisselstroom 230 Volt, gelijk aan wat bij de huisaansluiting geleverd wordt. Vanaf de omvormer wordt de opgewekte stroom richting de meterkast gestuurd.

Verbruik

De opgewekte stroom die wordt geleverd aan de meterkast, wordt voor een deel direct in de woning gebruikt. Pas als er meer wordt opgewekt dan op dat moment wordt gebruikt, zal er worden terug geleverd aan het algemene elektra netwerk. Voor technische informatie en gebruik zie de oplevergegevens van de installateur.

Onderhoud

De panelen moeten periodiek gecontroleerd worden. Als de panelen vuil zijn 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.

Garantie

Op het zonnepanelensysteem zit 2 jaar garantie.

Ventilatie

Er worden hoofdzakelijk twee type ventilatiesystemen toegepast in de woningen, in deze woonwijzer omschrijven we deze beide. In de technische omschrijving vindt u welk systeem voor uw woning van toepassing is.

Twee ventilatiesystemen:

- Mechanische afzuiging met natuurlijke toevoer
- Gebalanceerde ventilatie met zowel inblaas als afzuiging met WTW

Mechanische afzuiging met natuurlijke toevoer. In dit systeem wordt de 'vuile' lucht in de woning afgezogen door een Mechanische Ventilatie (MV) box en daarna naar buiten geblazen. In de gevel, vaak verwerkt in de buitenkozijnen, zijn ventilatieroosters aanwezig. Doordat er lucht wordt afgezogen, komt er vanzelf frisse lucht door de ventilatieroosters naar binnen.

In de verblijfsruimtes; woonkamer en slaapkamers, wordt frisse lucht toegevoerd via de roosters in de gevel. De grootte van de roosters is afgestemd op het volume van de betreffende ruimte, dit wordt per woningtype specifiek berekend.

Onder de binnendeuren is een naad aanwezig van ca. 2 tot 3 cm. Hierdoor kan de frisse lucht die bijvoorbeeld een slaapkamer in komt, onder de deur door stromen richting de badkamer en daar weer worden afgezogen. Dit zorgt voor een continue stroming van frisse lucht in de woning. Het is belangrijk dat deze ruimte openblijft om afsluiting te voorkomen.

Afzuigventielen

De lucht wordt via speciale afzuigventielen afgezogen. Deze bevinden zich meestal in het plafond. Afhankelijk van het benodigde afzuigvolume zijn één of meerdere ventielen in een ruimte aanwezig. De ventielen worden specifiek per ruimte ingesteld. Het binnenste deel van het ventiel is verstelbaar, waardoor het afzuigvolume kan worden vergroot of verkleind. Iedere wijziging hierin heeft invloed op alle andere ventielen, het is namelijk één afzuigsysteem. Daarom is het van belang dat u alle ventielen in de stand laat staan waarop ze bij oplevering staan, en deze ook op dezelfde positie laat zitten.

U kunt de ventielen wel reinigen. Ze zitten geklemd in het kanaal, u kunt ze met twee handen eenvoudig omlaag uit het kanaal trekken en zo goed reinigen. Let er daarbij op niet de ingestelde stand te wijzigen.

Ventilatieroosters in de gevel

De ventilatieroosters in de gevel dienen altijd open te staan. Als u deze sluit, zal de ventilatie in de woning onterregeld raken wat ongunstig is voor het leefklimaat. U kunt de roosters wel sluiten, dit kan in geval van calamiteiten buiten nodig zijn (bijvoorbeeld brand / rookontwikkeling). Als alle ramen en deuren gesloten moeten worden, geldt dan uiteraard ook voor de ventilatieroosters. Belangrijk is om periodiek de roosters inwendig schoon te maken om vuil ophoping te voorkomen.

Bediening

De afzuiging staat in principe altijd aan, deze schakelt alleen uit door de stekker van de MV box er uit te trekken (alleen bij calamiteiten of onderhoud). Er zijn 3 of 4 standen waarin de afzuiging van laag naar hoog schakelt. Dit gebeurt deels automatisch middels CO2 meting en/of een vochtsensor, afhankelijk van het toegepaste fabricaat en type. Hoe dit in uw woning is geregeld vindt u in de technische omschrijving.

U kunt altijd de afzuiging handmatig hoger of lager zetten. Tijdens de oplevering wordt uitgelegd hoe het systeem het beste te bedienen en gebruiken is.

Onderhoud

Het benodigde onderhoud betreft vooral reiniging van de MV box, ventielen en kanalen. Afhankelijk van het gebruik, het type woning en het aantal bewoners zal dit vaker of minder vaak moeten gebeuren. Wij adviseren het onderhoud door een specialist te laten uitvoeren.

Garantie

Op het mechanische ventilatiesysteem zit 2 jaar garantie.

Gebalanceerde ventilatie met zowel inblaas als afzuiging met WTW.

In dit systeem wordt er zowel 'vuile' lucht afgezogen als 'verse' lucht ingeblazen. Hierdoor is de ventilatie altijd 'in balans', terwijl alle ramen en deuren gesloten zijn. Deze ventilatie wordt geregeld door een relatief grote ventilatie-unit met Warmte Terug Winning (WTW). Door de motor in de ventilatie-unit wordt de lucht van buiten naar binnen gezogen. De warmtewisselaar zorgt er voor dat verse buitenlucht voorverwarmd wordt door de restwarmte van de afgezogen lucht uit de woning. De vuile lucht wordt daarna naar buiten afgevoerd. De ingeblazen verse lucht is dus al enigszins voorverwarmd. Hierdoor is dit systeem energiezuinig.

Onder de binnendeuren is een naad aanwezig van ca. 2 tot 3 cm. Hierdoor kan de frisse lucht die bijvoorbeeld een slaapkamer in komt, onder de deur door stromen richting de badkamer en daar weer worden afgezogen. Dit zorgt voor een continue stroming van frisse lucht in de woning. Het is belangrijk dat deze ruimte openblijft om afsluiting te voorkomen.

Inblaas- en afzuigventielen

De lucht wordt via speciale ventielen afgezogen of ingeblazen. Deze bevinden zich meestal in het plafond. Het inblaasventiel wijkt af van het afzuigventiel, dat komt door het verschil in werking. Afhankelijk van het benodigde volume zijn één of meerdere ventielen in een ruimte aanwezig. Alle ventielen worden specifiek per ruimte ingesteld. Het binnenste deel van het ventiel is verstelbaar, waardoor het volume kan worden vergroot of verkleind. Iedere wijziging hierin heeft invloed op alle andere ventielen, het is namelijk één ventilatiesysteem. Daarom is het van belang dat

u alle ventielen in de stand laat staan waarop ze bij oplevering staan, en deze ook op dezelfde positie laat zitten.

U kunt de ventielen wel reinigen. Ze zitten geklemd in het kanaal, u kunt ze met twee handen eenvoudig omlaag uit het kanaal trekken en zo goed reinigen. Let er daarbij op niet de ingestelde stand te wijzigen.

Bediening

De ventilatie-unit staat in principe altijd aan, deze schakelt alleen uit door de stekker er uit te trekken (alleen bij calamiteiten of onderhoud). Er zijn 3 of 4 standen waarin de afzuiging van laag naar hoog schakelt. Dit gebeurt deels automatisch middels CO2 meting en/of een vochtsensor, afhankelijk van het toegepaste fabricaat en type. Hoe dit in uw woning is geregeld vindt u in de technische omschrijving. U kunt altijd de afzuiging handmatig hoger of lager zetten. Tijdens de oplevering wordt uitgelegd hoe het systeem het beste te bedienen en gebruiken is.

Onderhoud

De lucht die wordt aangezogen, zowel van buiten als uit de woning, wordt binnen de ventilatie-unit gefilterd. Dit voorkomt vervuiling van het WTW systeem. Het is belangrijk dat deze filters tijdig gereinigd en/of vervangen worden. Het benodigde onderhoud betreft vooral reiniging van de ventilatie-unit, ventielen en kanalen. Hiervoor is een jaarlijkse servicebeurt nodig. Wij adviseren het onderhoud door een specialist te laten uitvoeren.

Garantie

Op het ventilatiesysteem zit 2 jaar garantie.



Tips voor goed ventileren

NB: Ventilatiesysteem en douchen:

Tijdens douchen ontstaat veel vochtige lucht in de badkamer. Dit dient door het ventilatiesysteem te worden afgezogen, zodat de kans op schimmel e.d. zo klein mogelijk is. Houd u hiervoor eventuele ramen en ook de binnendeur gesloten en schakel het ventilatiesysteem in de hoogste stand. Nu wordt de vochtige lucht zo snel mogelijk afgezogen en doordat ramen en deuren gesloten zijn komt er alleen lucht onder de badkamerdeur door de ruimte in. Deze warme en droge lucht neemt veel vocht op, en wordt vervolgens via het afzuigventiel in het plafond weer afgezogen. Ook na het douchen is het advies om ramen en deuren gesloten te houden met de ventilatie in hoogste stand, in ieder geval totdat de spiegel niet langer beslagen is.

NB: Spuien is iets anders dan ventileren.

Spuien doet u door ramen en eventueel deuren open te zetten en zo de binnenlucht snel te verversen. Dit is goed voor het binnenklimaat, met name in de ochtend na een nacht slapen. In iedere verblijfsruimte is verplicht een spui-mogelijkheid aanwezig. Ventileren betreft het continue proces van luchtverversing in de woning.

NB: ventilatie niet nadelig voor de stookkosten. Goede ventilatie in de woning is belangrijk voor het binnenklimaat en dus voor uw gezondheid. Tevens blijft door ventilatie de relatieve vochtigheid in de woning op een gewenst niveau, wat gunstig is voor de stookkosten. Het kost namelijk veel meer energie om vochtige lucht te verwarmen dan drogere lucht. Het beperken van de ventilatie met het idee om zo stookkosten te besparen werkt vaak dus averechts.



Dragende muren

De buitenwanden van de woning zijn opgebouwd uit een dragend binnenblad, isolatiemateriaal, luchtspouw 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, (onderhouds-arme) 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 hogedrukspuit 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 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.

Balkon

Onderhoud

Let bij het gebruik van het balkon 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.

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 toe-slagstof 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. 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 zonweringsspecialist. Neem vooraf de detaillering van de gevel met deze partij door om beschadiging aan de constructie en het metselwerk te voorkomen.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

Onderhoud

Buitendeuren en -ramen bestaan uit kunststof, aluminium en hout, eventueel in combinatie met glas. Deze materialen 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 twee tot drie keer per jaar, afhankelijk van de omgeving en de regenbelasting schoon. Gebruik nooit bleek- of schuurmiddel of schuurspunten en zorg dat de ontwateringsgaatjes (de kunststof kapjes op de onderdorpel) vrij zijn van vuil.

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

Houten kozijnen - www.nbvt.nl

Aluminium kozijnen - www.vmr.nl

Kunststof kozijnen - www.vkgkeurmerk.nl

Onderhoud hang- en sluitwerk

Aan alle deuren en ramen in uw woning zit hangen 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 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 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 vaak 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 draaikiepramen

Draaikiepramen 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. Tevens is het belangrijk om het sluitsysteem jaarlijks te smeren.

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.

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. 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). Op ventilatieroosters heeft u 2 jaar garantie.

Glas

Uw woning is uitgevoerd met isolatieglas.

Onderhoud en reinigen

Condensvorming aan de binnenzijde van het glas is een teken van onvoldoende ventilatie en een te hoge luchtvochtigheid in de woning. Zet de ventilatieroosters open en schakel 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.
- Jaloezieën, lamellen of overgordijnen op enige afstand van de beglazing te plaatsen.

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 zonen 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.

Hellende daken

Onderhoud

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

U heeft 6 jaar garantie op het dak inclusief de goten, mits op juiste wijze onderhouden.

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

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 vlondersdelen op balkons en platte daken af. Deze materialen veranderen de afvoercapaciteit, die kunnen resulteren in lekkages. Hiermee vervalt de garantie op lekkages.

Om garantie op daken te behouden, sluit u 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 6 jaar garantie, mits op juiste wijze onderhouden.

Fundering en kruipruimte

De fundering is de basis van de woning en zorgt ervoor dat deze niet verzakt. Hierop rusten de gevel en de begane grond van de woning.

Onderhoud

Als de ruimte tussen de funderingsbalken bereikbaar is, dan is er een vloerluik naar deze kruipruimte bij de entree van de woning. Hier kan water in staan. Dat kan geen kwaad, maar zorg dat het luik goed gesloten is in verband met vochtkering en ter voorkoming van nare geuren. De kruipruimte wordt meestal geventileerd door middel van roosters in de gevel, houd deze schoon en vrij. Werk in de kruipruimte vanwege de vochtigheid alleen met dubbel-beveiligde elektrische gereedschappen en betreed de ruimte - vanwege de veiligheid - nooit alleen.

Garantie

Op de fundering zit een garantie van 10 jaar bij ernstige gebreken.

Erfafscheiding

Onderhoud

Zowel het hekwerk als de houten schutting zijn lang bestand tegen weersinvloeden en hebben weinig onderhoud nodig. Bij een gemetselde tuinmuur is het niet te voorkomen dat er na een tijd mos en vervuiling aan hechten. Dit verwijdert u met een stugge borstel. Gebruik nooit een hogedrukspuit, omdat u daarmee de oppervlakte van het metselwerk beschadigt en mos en vuil versneld terugkeren. Witte aanslag op een gemetselde tuinmuur is het gevolg van zouten afkomstig uit de stenen of het voegwerk. Dit is geen gebrek, maar mocht u dit willen verwijderen dan is het verstandig hiervoor een specialist in te schakelen. Bij beschadiging van de coating wordt geadviseerd dit te herstellen ter voorkoming van roest.

Garantie

Op houten schuttingen, hekwerken en poorten zit geen garantie. Gemetselde tuilmuren die door middel van fundering, metselverband of metalen verankering verbonden zijn aan de woning, hebben een garantie van 6 jaar.

Tip

Als u zelf een erfafscheiding plaatst, overleg dan eerst met uw bureu. Volgens de wet is erfafscheiding gemeenschappelijk eigendom, dus u bent samen met uw bureu verantwoordelijk voor het aanbrengen en onderhouden van een erfafscheiding.

Tuin

Gaat u aan de slag met de aanleg van uw tuin, of laat u dat doen? Leest u dan eerst de **Informatiekaart 'Voor de hovenier'** goed door en overleg deze met uw hovenier.

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.

Berging

Uw woning kan uitgerust zijn met een een steenachtige of houten berging.

Onderhoud

Bergingen 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 zit een garantie van 6 jaar.

Waterafvoer

Uw woning 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 bladvang 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 de woning. Op de buitenriolering (binnen de kavel) zit 2 jaar garantie. Binnen de woning is dit 6 jaar.

Achterpaden

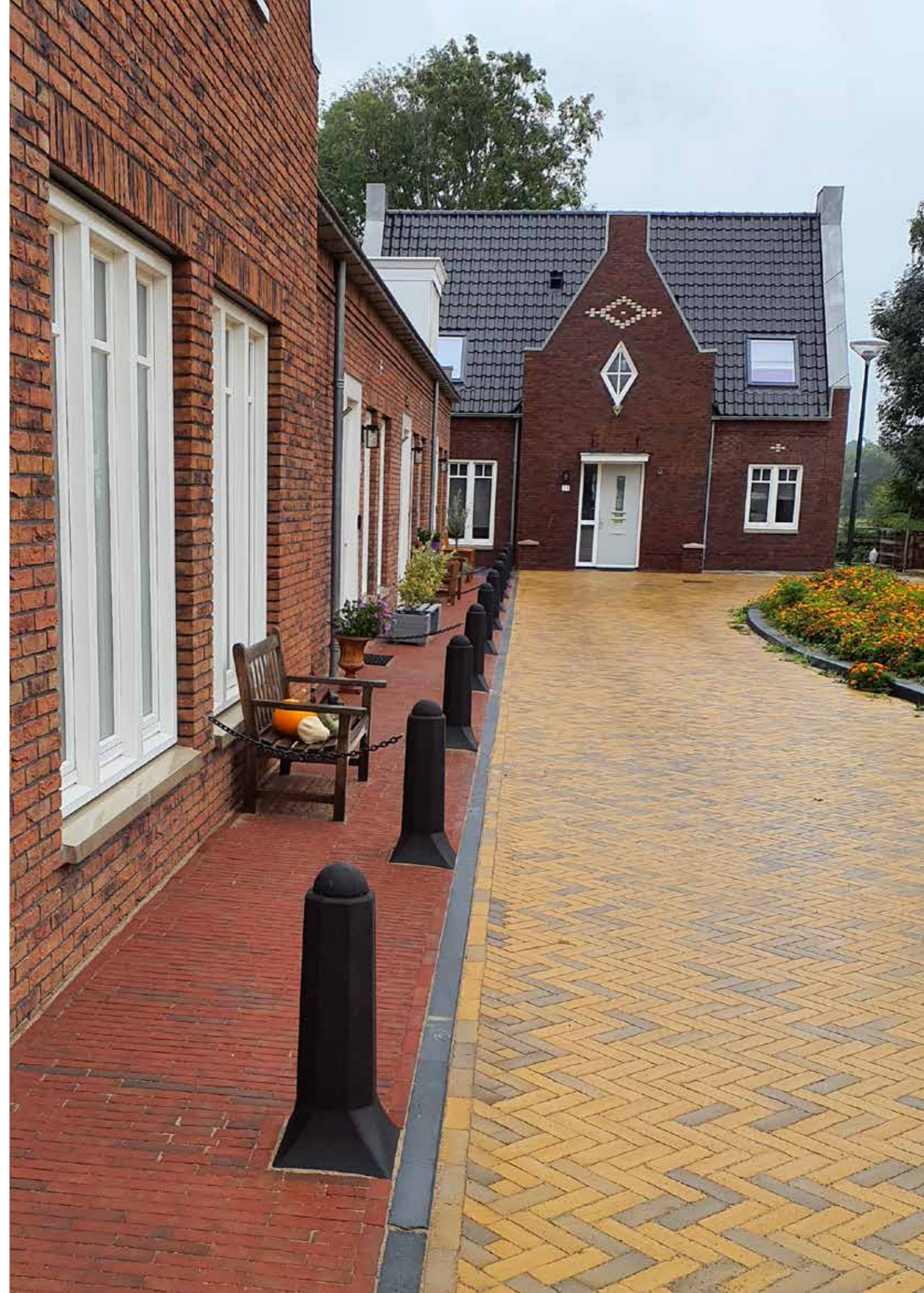
Voor een goede toegang tot uw achtertuin kan er een achterpad langs uw perceel lopen. Soms zijn deze eigendom van de gemeente, maar vaak zijn ze gedeeld eigendom van de bewoners of aanwonenden.

Onderhoud

Over het algemeen is het zo dat de eigenaar en de aangewezen gebruikers gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van het achterpad. Dit geldt voor zaken als het bestrating, de eventueel aanwezige riolering of drainagevoorziening, maar ook de verlichting. Regel het onderhoud in overleg met uw burens.

Garantie

Op de bestrating van de paden zit geen garantie.





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, 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 de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (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 veeelvoudigd, 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.

