



WOONWIJZER

VERSIE 2023

Advies voor goed gebruik en
garantiebehoud van uw nieuwe woning

APPARTEMENTEN, VERKOCHT DOOR HEIJMANS VASTGOED MET SWK-GARANTIE 2020

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

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.

Onderhoud & garantie	6	Installaties	28
SWK en garantie	6	Liften	28
Privé of gemeenschappelijk?	8	Sprinklerinstallatie	28
Onderhoud door een vakkundige partij	8	Waterinstallatie	28
De oplevering	8	Hydrofoorinstallatie	29
Tips voor de eerste maanden	8	Meterkast	29
Bouwvocht	8	Verwarming/koeling	30
		Gasinstallatie	31
Wat te doen bij...	10	CO- en/of rookmelder	31
Gebreken en schade	10	Elektra	32
Aansprakelijkheid Heijmans	10	SlimWonen	32
Herstel van schade door derden	10	Heijmans VeiligWonen	33
Klachten, gebreken of vragen	11	Zonne(boiler) Panelen	33
Geschillen	11	Ventilatiesysteem	34
		Verlichting	34
Binnen het appartement	14	Overige installatieonderdelen	34
Vloeren	14	Gevel & dak	36
Vloerafwerking	14	Hellende daken	36
Opstookprotocol bij vloerverwarming	14	Platte daken	36
Binnenwanden	15	Parkeerdaken, terrasdaken en daktuinen	37
Plafond	16	Toegang tot daken	38
Dak	16	Dragende muren	38
Dakraam	16	Gevelbekleding	39
Binnendeuren en -kozijnen	17	Balkon, loggia en galerij	39
Kitvoegen	18	Zonwering	40
Trappen	18	Buitendeuren en -ramen	40
Riolering (afvalwater)	19	Glas	41
		Schilderwerk	42
Buiten het appartement	22		
Toegang gebouw/appartement	22		
Deuren	22		
Sleutels en cilinders	23		
Wand-, vloer-, trap- en plafonduafwerking, 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		
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 door een vakkundige partij die aangesloten is bij de betreffende brancheorganisatie

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 (onderhoud door bewoner/eigenaar)										
Binnen in de woning:										
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
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
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
Zonnepanelensysteem, eventueel reinigen panelen	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
Buiten het appartement (onderhoud door Vereniging van Eigenaren (VvE))										
Binnen in het gebouw:										
Gemeenschappelijke deuren inspecteren/onderhouden	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Leuning en traphekken inspecteren/onderhouden				X				X		
Garagedeuren, -afsluitbomen en (toegangs-)hekken inspecteren/onderhouden	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 inspecteren/onderhouden	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Verlichting inspecteren/onderhouden	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Videofoon-, belinstallatie, deuropener e.d. inspecteren/onderhouden	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Pompput, vuilwaterput, lijngoten inspecteren/onderhouden	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Toegangspoort en -deuren bij garage inspecteren/onderhouden	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Hellingbaanverwarming toerit garage inspecteren/onderhouden	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Brandbestrijdingsmiddelen incl. vluchtrouteaanduiding inspecteren/onderhouden	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Brandscheidingen tussen verschillende (brand)compartimenten inspecteren/onderhouden	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										
Warmtevoorzieningen(bronnen, installaties etc)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Personenlift/gevelonderhoudinstallaties Conform Warenwetbesluit liften keuren en onderhouden	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Tapwaterinstallatie incl. hydrofoor inspecteren/onderhouden	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
CO ₂ -, CO- en LPG-detectie-installatie inspecteren/onderhouden	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Sprinklerinstallatie inspecteren/onderhouden	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Brandmeld- en ontruimingsinstallaties inspecteren/onderhouden	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bliksembeveiligingsinstallatie inspecteren/onderhouden	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. verholven/kilkepergoten) schoonmaken	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Deuren en ramen nastellen en smeren		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
Zonwering inspecteren/onderhouden/reinigen	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		X		X
Gevelelementen anders dan metselwerk (glas, metaal, beplating) inspecteren/onderhouden		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.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Als eigenaar van een appartement bent u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren van het pand, de VvE. De VvE is eigenaar van het pand of complex en daarmee ook verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan. In de splitsingsvergunning staat precies omschreven wat bij het privé gedeelte hoort en wat bij de VvE hoort. Dit wordt per complex afgesproken en vastgelegd.

In deze woonwijzer is een verdeling gemaakt tussen het meest voor de hand liggende privé en VvE deel, maar het kan zijn dat voor uw complex (kleine) afwijkingen gelden.

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.

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. Het VvE deel van het complex wordt separaat opgeleverd, aan de VvE. Dit staat los van de oplevering van uw woning.

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 veel stof veroorzaken. Dit voorkomt vervuiling van het ventilatiesysteem.
- 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). Goed gebruik van het ventilatiesysteem van de woning is daarbij belangrijk. 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.

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.



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-/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 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 hydrofoorroimte). Dergelijke meldingen dienen binnen de onderhouds-, garantie- of aansprakelijkheidstermijn via het bestuur en/of de beheerder van de VvE bij ons gemeld te worden onder vermelding van 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, privé gedeelte.

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 "krimp en kruip" -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.

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 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.



Hellende daken

Advies

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.

(Binnen-)Deuren en -kozijnen

Onderhoud houten kozijnen

Voor een optimale conditie van houten binnen-kozijnen, dient ook het binnenschilderwerk 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



Kitvoegen

Op meerdere plekken in uw woning zijn kitvoegen aanwezig, zoals bij de kozijnen, 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.

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.

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.

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.

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.





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 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

Onderhoud aan de waterinstallatie moet altijd door een erkende installateur uitgevoerd worden.

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.

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.

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.

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.

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.

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 (eventueel collectief).
- Een Lucht Warmtepomp met buitenunit (eventueel collectief).
- Stadsverwarming.

Optie A, Bodem Warmtepomp

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 energie 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, Lucht Warmtepomp

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 erfgrenzen, afstand tot de binneneenheid, 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 afleverset 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 afleverset 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 afleverset 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. De vloerverwarming betreft een laag temperatuursysteem. De verwarming geschiedt door middel van kunststof vloerverwarmingsleidingen, welke in alle verkeersruimten, alle verblijfsruimten, de zolderruimte, de toiletruimte en de badkamer wordt aangelegd.

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 geldt dit niet, daar wordt de druk rechtstreeks vanuit de afleverset geregeld.

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

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.

Temperatuurregeling warmtepomp (A en B)

Hoofdbediening:

In de woonkamer is de zogenaamde Ruimte Bedien Eenheid (RBE) geplaatst, waarmee de warmtepomp wordt bediend. Ook wordt een buitenvoeler op een schaduwrijke buitengevel gemonteerd, waardoor de regeling van de warmtepomp rekening houdt met de buitentemperatuur en zo efficiënter werkt. De verwarming werkt met een (zeer) lage temperatuur. Doordat uw woning goed geïsoleerd is, is het mogelijk om uw woning met deze lage temperatuur toch goed te verwarmen. Dit werkt wel iets anders dan u wellicht gewend bent bij een traditionele verwarming met radiatoren. Het opwarmen en afkoelen werkt traag. Als de woning eenmaal op de gewenste temperatuur is, kan deze zeer efficiënt en energie zuinig op deze temperatuur gehouden worden. Het advies is daarom om de gewenste temperatuur continue op dezelfde stand te laten staan. Zo heeft u altijd een comfortabele woning met een laag energieverbruik.

(Na-)regeling slaapkamers

Met de (Na-)regeling kunt u de temperatuur in een slaapkamer lager instellen. De (Na-)regeling zal nabij de lichtschaakelaar in de slaapkamer of in de onbenoemde ruimte worden geplaatst. De badkamer is niet voorzien van een (Na-)regeling. De onbenoemde ruimte (zolder) is in basis niet voorzien van een (Na-)regeling, deze is wel als woonwens veelal mogelijk.

Temperatuurregeling stadsverwarming (C)

Per verblijfsruimte is een thermostaat aanwezig waarmee u de vloerverwarming in die betreffende ruimte aanstuurt. Omdat de warmte vanuit de stadsverwarming continue aanwezig is, kan dit per ruimte los van elkaar gestuurd worden.

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 bij verwarmd. 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.

Stadsverwarming werkt niet met een boiler. Hierbij wordt koud water via de afleverset opgewarmd, zodra er warm water wordt gevraagd. Bij dit systeem is wel onbeperkt warmwater beschikbaar.

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.

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 schoon.

Bij stank van het riool nabij de warmtepomp of de afleverset van de stadsverwarming 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 sla-olie in de afvoer te gieten voorkomt u verdamping van het water.

Garantie

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.

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.

Voorkom overbelasting

Iedere elektragroep 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.

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. U heeft in uw groepenkast minimaal 2 aardlekschakelaars.

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. Deze terug geleverde stroom is zichtbaar in de meterstanden, maar dit is dus minder dan de totaal opgewekte stroom.

Veel omvormers leveren wij op met een mogelijkheid tot een internetverbinding, bedraad of via Wifi. Bij een Wifi-verbinding is het raadzaam om de standaard instelling aan te passen met een persoonlijk wachtwoord om 'digitale inbraak' te voorkomen.

Door de omvormer te verbinden met internet kunt u via een app of website van de leverancier de opgewekte stroom nauwkeurig bijhouden. Ook zijn storingsmeldingen in het systeem dan snel te zien. Leest u hiervoor de handleiding die bij oplevering verstrekt wordt.

Onderhoud

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 www.technieknederland.nl.

NB; Als bijvoorbeeld door een storing de elektriciteit in uw wijk uitvalt maar u heeft zonnepanelen, zit u waarschijnlijk toch in het donker. Dit komt doordat de omvormer, die nodig is om de opgewekte stroom om te zetten naar de juiste stroom voor uw woning, dan niet werkt. Deze heeft namelijk stroom nodig vanaf de huisaansluiting om te kunnen functioneren.

Garantie

Op het zonnepanelensysteem zit 2 jaar garantie.

Ventilatie

Nieuwe woningen worden zeer goed geïsoleerd en er wordt zo luchtdicht mogelijk gebouwd. Van natuurlijke ventilatie via kieren en naden, zoals bij oudere woningen het geval is, is geen sprake meer. Het ventilatiesysteem in de woning is dan ook essentieel om de lucht in de woning te verversen. Een goed gebruik en onderhoud van de ventilatie is daarom erg belangrijk voor een gezond binnenklimaat.

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

(NB: systeem A en B worden tegenwoordig vrijwel niet meer toegepast)

Mechanische afzuiging met natuurlijke toevoer (eventueel collectief)

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. De lucht wordt afgezogen in de 'natte' ruimtes; keuken, badkamer, toilet en wasmachine ruimte. Soms wordt ook een bergruimte afgezogen, afhankelijk van het type woning. 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.

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 ingeregeld. 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 afzuigstelsel. 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 in principe altijd open te staan. Als u deze sluit, zal de ventilatie in de woning ontregeld 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. De ventilatieroosters zijn voorzien van een ingebouwde regelklep, die bij bepaalde winddruk het rooster automatisch iets dichtert zet. Hierdoor is de kans op tochtklachten via de roosters klein.

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 (eventueel collectief)

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 voorverwarmd. Hierdoor is dit systeem erg energiezuinig, de woning koelt door het ventileren namelijk vrijwel niet af. De lucht wordt afgezogen in de 'natte' ruimtes; keuken, badkamer, toilet en wasmachine ruimte. Soms wordt ook een bergruimte afgezogen, afhankelijk van het type woning. In de verblijfsruimtes; woonkamer en slaapkamers, wordt frisse lucht ingeblazen. 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.

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 ingeregeld. 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 15-30 minuten 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.

Buiten het appartement, VvE gedeelte

Toegang gebouw/appartement

Onderhoud

Eventuele wijziging van benaming in de gemeenschappelijke videofoon/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 videofooninstallatie 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 appartements-eigenaar ontvangt in de regel van ons (minimaal) twee sleutels. Door het centrale systeem dat is toegepast kan met één sleutel zowel de eigen voordeur als de gemeenschappelijke ruimtes zoals de gebouwtree en berging geopend worden. 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 buren. 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', die 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 ingebouwde 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, leuning 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, leuning 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

Het onderhoud van de beplanting die is voorzien door Heijmans wordt bewaterd door een irrigatiesysteem en valt onder het beheer van de VvE.

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 gaat het gebouw uit en is aangekoppeld op het reguliere gemeenteriool. Hemelwater hoeft niet te worden gezuiverd en wordt via een ondergrondse infiltratievoorziening, via een hemelwater rioolstelstel 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 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.



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 goten (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.

Garantie

U heeft 6 jaar garantie op het dak inclusief de goten, mits op juiste wijze onderhouden. Schade door extreme weersomstandigheden (stuifneeuw en storm) valt buiten de garantie.

Toegang tot dak alleen door VvE

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.

Garantie

Op het dak zit 6 jaar garantie, mits op juiste wijze onderhouden. 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 privé toegankelijk). 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 garantieperiode 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 inclusief eventuele beregeningsinstallaties 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.

Zorg voor onderhoudscontract/afspraken beplanting met name tijdens droge periodes.

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.



Dakluiken, 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 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.

Gevels

De buitenwanden van de woning zijn opgebouwd uit een dragend binnenblad, isolatiemateriaal, luchtsponw 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.

Gevelbekleding

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

Onderhoud

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

Voor geschilderde gevels, krijgt u van ons een schildersadvies.

Onderhoudsvrije gevelbekleding bestaat niet. Daarom dient de gevel met enige regelmaat gereinigd te worden. Wij adviseren om dit in het contract 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.

Daarnaast is het van belang om de gevelbekleding ook periodiek te laten inspecteren op gebreken.

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, 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, de waterafvoer en eventuele goten 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. Ook eventueel aanwezige kitvoegen dienen periodiek gecontroleerd en onderhouden te worden net als in de woning/badkamer. 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 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. voor meer informatie, zie de informatiekaart voor de zonweringsleverancier

Onderhoud

Knikarmschermen kunt u gebruiken tot windkracht 4, zonweringscreens 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. .

Garantie

Op zonwering zit een garantie van 2 jaar.

LET OP!

Laat u na oplevering zonwering monteren? Maak dan garantieafspraken met uw zonweringsleverancier. 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.

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 altijd 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 uitgedroogde kaderafdichtingen, 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 vaak de enige deur die naar binnen draait bij opening. Om inregenen te voorkomen, heeft de voordeur een wel orpel. Dat is een uitstekende houten lat onder aan 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 (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

[beoordeling van glas, hoe, wanneer en wat is daarna nog garantie \(KCG\) ???](#)

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.
- Zonnescreefs 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.

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 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.

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 nieuwbouwappartementen 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