



# WOONWIJZER

VERSIE 2021

Tips voor goed gebruik en garantiebehoud  
van uw nieuwe woning

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



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

Ondertussen heeft u plannen gemaakt om van deze woning een fijn thuis te maken. Plannen voor de beste indeling, inrichting, kleuren en afwerking. Voordat u die gaat uitvoeren, is het belangrijk om te weten hoe u de woning het beste kunt gebruiken en onderhouden. Zo voorkomt u onnodige schade en behoudt u het recht op garantie.

In deze WoonWijzer vindt u per onderdeel van uw woning informatie over goed gebruik en garantiebehoud. Lees dit door voordat u aan de slag gaat in uw woning, zodat u straks lang en onbezorgd van uw nieuwe thuis kunt genieten.

Heel veel woonplezier!

Heijmans



# Inhoud

<b>Onderhoud en garantie</b>	<b>6</b>	<b>Installaties</b>	<b>16</b>
SWK en garantie	6	Meterkast	16
Onderhoudskalender	6	Verwarming/koeling	16
Onderhoud door een vakkundige partij	7	Gasinstallatie	19
De oplevering	7	Waterinstallatie	19
Tips voor de eerste maanden	7	Elektra	19
Bouwvocht	7	Rookmelder	20
		Bel- of videofooninstallatie	20
		SlimWonen	20
<b>Wat te doen bij...</b>	<b>8</b>	VeiligWonen	21
Gebreken en schade	8	Zonnepanelensysteem	22
Aansprakelijkheid Heijmans	8	Ventilatiesysteem	22
Herstel van schade door derden	8		
Klachten, gebreken of vragen	9	<b>Gevel &amp; dak</b>	<b>23</b>
Geschillen	9	Dragende muren	23
		Gevelbekleding	23
<b>Binnen</b>	<b>10</b>	Balkon	23
Vloeren	10	Zonwering	24
Opstookprotocol bij vloerverwarming	10	Buitendeuren en -ramen	24
Vloerafwerking	10	Glas	25
Binnenwanden	11	Schilderwerk	25
Plafond	12	Hellende daken	26
Dak	12	Platte daken	26
Dakraam	13		
Binnendeuren en -kozijnen	13	<b>Buiten</b>	<b>27</b>
Kitvoegen	14	Fundering en kruipruimte	27
Trappen	14	Erfafscheiding	27
Badkamer en toilet	15	Tuin	27
		Berging	27
		Waterafvoer	28
		Achterpaden	28

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](http://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
- x = Onderhoud nodig door een vakkundige partij die aangesloten is bij de betreffende brancheorganisatie
- x = U kunt zelf onderhoud plegen om kwaliteit in stand te houden, maar wij adviseren dit door een vakkundige partij te laten doen mede om eventueel een beroep te kunnen doen op leveranciersgarantie.

Onderhoudswerkzaamheden	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
<b>Gevel &amp; Dak</b>										
Plat dak inspecteren/schoonmaken, incl. hemelwaterafvoeren en noodoverstorten	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Goten (incl. verholten/kilkepergoten) schoonmaken	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Deuren en ramen afstellen	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Beglazingskit en rubbers laten controleren	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Buitschilderwerk controle/bijwerken	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Zonwering inspecteren/onderhouden/reinigen	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Balustrade (balkon) en garagedeur reinigen	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Gevelstuc controleren/bijwerken		x		x		x				
Gevelelementen anders dan metselwerk (glas, metaal, beplating) 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
Zonnepanelensysteem incl. omvormer/pomp	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Hellend dak controleren op losliggende of ontbrekende dakpannen	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Cilinders van slotspray voorzien	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Onderhoudswerkzaamheden	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
<b>Installaties</b>										
Ventilatie-installatie (ventilatorbox)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Ventilatie-installatie (WTW-unit) 4x p/j	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Verwarmingssysteem/balansventilatie (WTW)/WKO-installatie	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Aardlekschakelaar testen (maandelijks)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Rookmelder stofzuigen en testen (maandelijks)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
<b>Binnen</b>										
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

**Let op!** In bovenstaande lijst vindt u algemene onderhoudswerkzaamheden. Het kan zijn dat niet alle onderdelen van toepassing zijn op uw woning of dat er onderdelen uit uw specifieke situatie ontbreken in deze lijst.

## Onderhoud door een vakkundige partij

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

### Tip: bewaar de bonnen

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

## De oplevering

### Let op!

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

## Tips voor de eerste maanden

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

## Bouwvocht

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

## Gebreken en schade

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

- Ga na of uw verzekering dekking biedt.
- Handel schadebeperkend.
- Leg het gebrek en/of de schade vast op foto's.
- Controleer of de schade (nog) onder het garantie- of aansprakelijkheidstermijn valt zoals die door Heijmans is verleend (SWK).
- Stel ons in de gelegenheid om het gebrek en/of de schade te inspecteren en/of te herstellen. Doet u dit niet, dan kan uw eventuele aanspraak op herstel door Heijmans komen te vervallen.
- Als u zelf dan wel een andere partij werkzaamheden heeft uitgevoerd, spreek dan die partij aan.

### Let op!

Gebreken die tijdens de oplevering geconstateerd en genoteerd zijn, hoeven niet nogmaals gemeld te worden. Deze worden door ons uitvoeringsteam afgewikkeld.

Als uw gebrek of klacht onterecht blijkt te zijn, dan kan Heijmans op grond van de Garantie- en Waarborgregeling van SWK gerechtigd zijn om een bedrag van € 105,- incl. BTW in rekening te brengen.

## Aansprakelijkheid Heijmans

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

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

## Herstel van schade door derden

Binnen de garantietermijn 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 garantietermijn kunt u digitaal melden bij Heijmans via [klantenservice.heijmans.nl](https://klantenservice.heijmans.nl). Het klantenserviceportaal is gekoppeld aan de gegevens van uw woning, waardoor wij uw klacht snel en efficiënt kunnen afhandelen. Hier krijgt u een aantal vragen voorgelegd en kunt u de klacht melden. Vervolgens krijgt u een bevestigingsmail met een persoonlijke link naar het klantenserviceportaal. Via dit portaal kunt u ook vragen stellen aan Heijmans.



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

## Geschillen

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



## Vloeren

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

### Onderhoud

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

### Belasting

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

### Vloerafwerking

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

## Opstookprotocol bij vloerverwarming

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

Belangrijk: onderstaande temperaturen gaan over de watertemperatuur in de slangen die in de vloer zijn opgenomen. Plaats een thermometer op de vloer om te controleren of de oppervlakte van de dekvloer niet warmer dan 28 graden wordt. Als dit wel zo is, zet dan direct de afkoelcyclus in.

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

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

### Garantie

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

## Binnenwanden

De binnenwanden van uw woning kunnen bestaan uit gipsplaten op een houten 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. Deze tekeningen kunt u opvragen bij uw gemeente.

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

### Garantie

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



## Plafond

Uw plafond is standaard afgewerkt met spuitpleister.

### Onderhoud

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



### Garantie

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

## Dak

### Onderhoud

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

### Garantie

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



## Dakraam

### Onderhoud

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

Het jaarlijks smeren van de scharnierpunten zorgt ervoor dat de dakramen soepel blijven bewegen.

Maak beide scharnieren schoon, eventueel met wasbenzine en smeer daarna de scharnieren goed in met een zuurvrije vaseline. Door ventilatieroosters regelmatig te reinigen met een stofzuiger (en open te houden) blijft de ventilatie optimaal.

### Garantie

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

## Binnendeuren en -kozijnen

### Onderhoud houten kozijnen

Voor een optimale conditie van houten buitenkozijnen, dient ook het binnenschilderwerk tijdig te worden uitgevoerd. Houd er rekening mee dat de onderhoudsfrequentie de eerste jaren hoger is, door de hogere vochtthuishouding (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 hangen sluitwerk. Deze onderdelen van uw woning zijn ervoor bedoeld om te bewegen en kunnen dus in de loop van de tijd slijten. Om piepende scharnieren, slijtage en moeilijk sluitende deuren te voorkomen, is het noodzaak om deze onderdelen te onderhouden. Als het hang- en sluitwerk minder soepel sluit, hapert of klemt, moeten de sluitingen of sluitkommen opnieuw worden afgesteld. Doet u dit niet op tijd, dan zal de schade snel groter worden. Wij raden u aan om te overwegen om een preventief onderhoudscontract af te sluiten met een specialist. Cilinders van sloten adviseren we minimaal één keer per jaar te behandelen met slotspray. Als u de kozijnen schildert, verf dan nooit het hang- en sluitwerk mee, hierdoor vervalt de garantie.

### Onderhoud vensterbanken

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

### Garantie

Binnendeuren en -kozijnen hebben een garantie van 6 jaar. Op hang- en sluitwerk zit 1 jaar garantie.

## Kitvoegen

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

### Onderhoud

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

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

Deze controle is zeer belangrijk, omdat kitvoegen

zorgen voor waterdichtheid. Een aangetaste kitvoeg kan voor veel gevolgschade zorgen. Is er een kitvoeg aangetast? Laat deze dan bij voorkeur repareren door een vakman. Een erkend specialist vindt u op [www.vlk.nu](http://www.vlk.nu).

### Garantie

Op kitvoegen heeft u 6 jaar garantie. Schimmelvorming, dat over het algemeen het gevolg is van slechte ventilatie, is uitgesloten van garantie.

## Trappen

De trappen in uw woning zijn gemaakt van vurenhout of hardhout.

### Onderhoud

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

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

### Garantie

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



## Badkamer en toilet

### Onderhoud

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

### Casco badkamer en/of toilet

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

te voorkomen en voorkom daarbij dat het water vernevelt.

### Garantie

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





## Meterkast

De meterkast is de technische ruimte in de woning waar de meters zijn opgesteld en die zich meestal in de hal bevindt.

### Onderhoud

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

### Groepenkaart

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

### Garantie

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



## Verwarming/Koeling

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

### Onderhoud

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

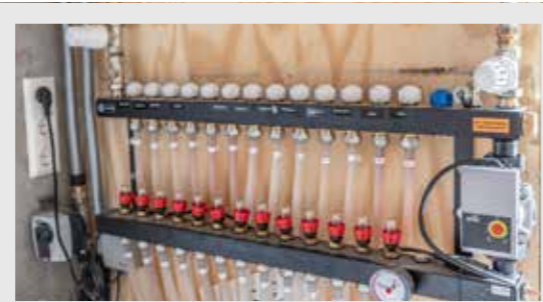


Tot een buitentemperatuur van -10°C garanderen wij dat het verwarmingssysteem de verschillende ruimtes in uw huis verwarmt tot de volgende temperaturen, indien alle verwarmingen in het huis aan staan, ramen en deuren gesloten zijn, ventilatieroosters open staan en de mechanische ventilatie aan staat.

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

### Let op!

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



### Tips bij vloerverwarming

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

### Tips voor de cv-ketel

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



### Tips bij stadsverwarming

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



Tips bij warmtepomp

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



- Koelen betekent dat u de temperatuur in huis enkele graden kan laten dalen ten opzichte van de buitentemperatuur. Het is niet moge- lijk de ene kamer te koelen en de andere te verwarmen.
- Indien uw installatie een buitenunit heeft (een water/lucht-warmtepomp) kan er in de winter (overmatige) ijsafzetting optreden. Verwijder dit regelmatig om een optimaal rendement te behouden.
- Bij een warmtepomp passen wij maar één stooklijnregelaar (in tegenstelling tot een cv-installatie spreken wij bij een warmte- pomp over een stooklijnregelaar in plaats van thermostaat) toe, deze bevindt zich in de woonkamer. De overige verblijfsruimten kunnen voorzien zijn van een na-regelaar. Wij benadrukken dat het volledig uitzetten van de vloerverwarming in slaapkamers een negatief effect kan hebben op de efficiëntie van het warmtepomp systeem.

Garantie

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

Gasinstallatie

Onderhoud

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



Garantie

Op de gasinstallatie zit 2 jaar garantie.

Waterinstallatie

Onderhoud

Spoel bij oplevering van uw woning altijd de eerste drie maanden dagelijks de gehele waterinstallatie goed door. Ook als u langere tijd weggeweest bent, spoelt u de waterinstallatie minimaal een minuut door met een rustige straal (zodat het water niet vernevelt). Hang de douchekop hierbij in een emmer met water, hiermee verkleint u de kans op legionella. Bij een verstopte riolering controleert u eerst of de sifon dichtgeslibd is door deze los te draaien en op een andere plek uit te spoelen. Wij adviseren alle afvoeren min- stens tweemaal per jaar door te spoelen met heet sodawater en dan ook de overstort van de cv-ketel te controleren. Maak regelmatig het doucheputje schoon. Een eenvoudige instruc- tie hiervoor ziet u in het filmpje dat u kunt starten door de QR-code hiernaast te scannen met een smartphone of tablet. Onderhoud aan de waterinstallatie moet altijd door een erkende installateur uitgevoerd worden. Deze vindt u via <https://www.technieknederland.nl/home>.



Garantie

Voor de drinkwaterinstallatie (warm en koud tapwa- ter) 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.

Elektra

Onderhoud

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



Met de schakelaars op de groepenkast kunt u de spanning van een deel van de elektrische instal- latie halen. Handig als u lampen gaat ophangen of werkzaamheden aan de installatie wilt verrichten. Tijdens de oplevering wij- zen we u op een groepen- schema in de meterkast. Daarop staat aangegeven

welke groepen er zijn en welke ruimtes er op de groe- pen zijn aangesloten. 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 vermo- gen 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 wasma- chine gebruikt bijvoorbeeld 3000 Watt (3 kW). Deze apparaten hebben dan ook een eigen groep. Op deze zogenoemde apparatengroepen mogen geen andere apparaten worden aangesloten.

Uitval aardlekschakelaar

Wat doet u als de aardlekschakelaar spontaan uit- valt?

- 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.

**Garantie**  
Op de elektrische installatie zit 2 jaar garantie.

### Rookmelder

**Onderhoud**  
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

**Onderhoud**  
Om de deurbel uit te schakelen, kunt u de stekker uit het stop-contact 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.

### SlimWonen

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

SlimWonen heeft de elektrische installatie in uw woning meer functionaliteiten dan u gewend bent.

#### Onderhoud



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

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



**Busch-jager**



**One Smart Control**

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

### VeiligWonen

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

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



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

### Zonnepanelensysteem

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

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

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

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

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



<https://www.technieknederland.nl>

**Garantie**  
Op het zonnepanelensysteem zit 2 jaar garantie.

### Ventilatiesysteem

**Onderhoud**  
Via het mechanisch ventilatiesysteem wordt vieze lucht afgevoerd. Via de warmteterugwin-box (WTW) of roosters (natuurlijke toevoeren) komt er frisse lucht binnen. De afzuigpunten in de keuken, badkamer, het toilet en de opstelruimte van het ventilatiesysteem zijn zelf te reinigen met een vochtige doek. Haal de ventielen rechtstandig uit het plafond en



maak ze met een borstel schoon. Omdat het ventilatiesysteem ingeregeld is, is het belangrijk dat u de ventielen na het schoonmaken weer op dezelfde positie en in dezelfde stand terugplaatst. Ook de ventilatiebox dient u te laten reinigen. Indien u een WTW-box heeft, vervangt u de filters vier keer per jaar. Uw WTW-unit zal dit in het display ruim van te

voren aangegeven. Daarnaast is een jaarlijkse servicebeurt door een erkende installateur nodig. Kijk voor meer informatie naar het filmpje over reinigen van de ventielen en vervangen van de filters, die u gemakkelijk vindt door het scannen van de QR-code hiernaast.

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



#### Tips

Om de woning door te luchten, kunt u 15-30 minuten een raam openzetten. Dit is goed voor het binnenklimaat. Zet niet alle ventilatieroosters tegelijk dicht. Lucht komt dan via kleine kieren in het huis naar binnen, wat ongewenste geluids-, tochtklachten en (zelfs) stankklachten kan

opleveren. Hoort u een dreunend of brommend geluid? Dan kan het zijn dat de filters vervuild zijn. Het kan ook komen doordat de ventilator in de centrale ventilatie-unit moet worden gereinigd. Kijk voor meer informatie naar het filmpje over ventilatie met roosters, die u gemakkelijk vindt door het scannen van de QR-code hiernaast.



#### Garantie

Op het mechanische ventilatiesysteem zit 2 jaar garantie.



# Gevel & dak

## Dragende muren

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.

#### Garantie

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

## Gevelbekleding

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

#### Onderhoud

Het metselwerk van de gevel is gemaakt van metselstenen en specie. In principe heeft metselwerk weinig onderhoud nodig. Witte aanslag is het gevolg van zouten afkomstig uit de stenen of het voegwerk. Dit is geen gebrek en kan na verloop van tijd weer verdwijnen. Mocht u dit willen verwijderen, dan is het verstandig hiervoor een specialist in te schakelen. Aanslag op geschilderd metselwerk is een natuurlijk verschijnsel. Mosgroei kan het schilder-/voegwerk op termijn aantasten. Daarom dient u dit tijdig

te verwijderen, bijvoorbeeld met een zachte borstel en mild reinigingsmiddel. Gebruik nooit een hogedruksput om uw gevel te reinigen. Als er een beschadiging ontstaat aan het gevelstuc, laat u deze repareren door een specialist.

Aan gestucte gevels kunt u geen voorwerpen hangen, omdat de gevelbekleding dan zijn isolatiewaarde verliest. Bij metselwerk bevindt zich in de gevel ventilatieopeningen voor het ventileren van de spouw. Zorg ervoor dat deze schoon zijn en vrij worden gehouden.

Voor geschilderde gevels, krijgt u van ons een schildersadvies. Een erkende schilder vindt u op [www.onderhoudnlgarantie.nl](http://www.onderhoudnlgarantie.nl). Voor het repareren van het gevelstuc, zoekt u een stukadoor via [www.noa.nl](http://www.noa.nl). Onderhoudsvrije gevelbekleding bestaat niet. Daarom dient de gevel met enige regelmaat gereinigd te worden. Wij adviseren om dit in het contact met een glazenwasser op te nemen, zodat de gevelbekleding enkele malen per jaar (minimaal 2x per jaar en voor gevels tot 20 kilometer van de kust 4x per jaar) te laten reinigen, zodat de gevel lange tijd zijn fraaie uiterlijk behoudt. Neem hierbij ook buitenplafonds, onderzijden van luifels, overstekken e.d. mee.

#### Garantie

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

## Balkon

#### Onderhoud

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

om putcorrosie op de poedercoating te voorkomen.

#### Uitbloeding

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



#### Garantie

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

## Zonwering

Om uw huis koel te houden in de zomer, kan het zijn dat Heijmans een knikarmscherm of screen heeft aangebracht. Sluit of open de zonwering altijd geheel, zodat er geen spanning in het glas ontstaat (door half zon / half schaduw). Indien u besluit om na oplevering zonwering aan te brengen, leest u de **Informatiekaart 'Voor de zonweringleverancier'** goed door en overleg deze met uw zonweringleverancier.

### Onderhoud

Knikarmschermen kunt u gebruiken tot windkracht 4, zonweringsscreens tot windkracht 5. Rol de zonwering nooit op als deze nat is, om schimmel en schade aan het oprolmechanisme te voorkomen. Voor het goed functioneren van uw zonwering, neemt u metalen delen minimaal één keer per jaar af met water en zeep. Doe dit vier keer per jaar als u dicht bij zee, bos

of industrie woont. Bewegende delen laat u eens per jaar controleren door een specialist. Laat storingen zo snel mogelijk oplossen. Een zonweringspecialist vindt u op [www.romazo.nl](http://www.romazo.nl).

### Garantie

Op zonwering zit een garantie van 2 jaar.

#### Let op!

Laat u na oplevering zonwering monteren? Maak dan garantieafspraken met uw zonweringsleverancier. Neem vooraf de detaillering van de gevel met deze partij door om beschadiging aan de constructie en het metselwerk te voorkomen.

## Buitendeuren en -ramen

### Onderhoud

Buitendeuren en -ramen bestaan uit kunststof, aluminium en hout, eventueel in combinatie met glas. Houten onderdelen kunnen krimpen, uitzetten of kromtrekken als gevolg van vocht en temperatuurverschillen. Om dit te voorkomen, is het belangrijk de meerpuntsluitingen regelmatig te gebruiken. Dit doet u door de deur volledig op slot te draaien of de klink omhoog te bewegen. Maak de kozijnen twee keer per jaar schoon met ruim water en sop. Gebruik nooit bleek- of schuurmiddel of schuurspunzen 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 hangen sluitwerk. Deze onderdelen van uw woning zijn ervoor bedoeld te bewegen en kunnen dus in de loop van de tijd slijten. Om piepende scharnieren, slijtage en moeilijk sluitende deuren te voorkomen, is het noodzaak om deze onderdelen te onderhouden. Als het hang- en sluitwerk minder soepel sluit, hapert of klemt, moeten de sluitingen of sluitkommen opnieuw worden afgesteld. Doet u dit niet op tijd, dan zal de schade snel groter worden. Wij raden u ten eerste aan om een preventief onderhoudscontract af te sluiten met een specialist. Cilinders van sloten adviseren we minimaal één keer per jaar te behandelen met slotspray. Als u de kozijnen schildert, verf dan nooit het hang- en sluitwerk mee, hierdoor vervalt de garantie.

#### Let op!

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

### Onderhoud voordeur

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



### Onderhoud draaikiepramen

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

### Onderhoud ventilatie

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

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

Houten kozijnen - [www.nbvt.nl](http://www.nbvt.nl)

Aluminium kozijnen - [www.vmr.nl](http://www.vmr.nl)

Kunststof kozijnen - [www.vkgkeurmerk.nl](http://www.vkgkeurmerk.nl)

### Garantie

Op kunststof, aluminium en houten buitendeuren en -ramen, zit een garantie van 6 jaar. Echter, op het hang- en sluitwerk, inclusief de rubbers voor de luchtdichting, zit 1 jaar garantie. De garantie op het kromtrekken van deuren geldt voor een vervorming van méér dan 1 cm, van het tweede tot het derde jaar na oplevering. Op het schilderwerk van hout zit 1 jaar garantie. Op het kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen voor zover er sprake is van meer dan 10 mm verschil ten opzichte van de loodlijn, zit 1 jaar garantie (welke termijn ingaat 1 jaar na ingang van de garantietermijn). Op ventilatieroosters heeft u 2 jaar garantie.

## Glas

Uw woning is uitgevoerd met isolatieglas.

### Onderhoud en reinigen

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

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

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

### Garantie

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

#### Beglazingskit

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

## Schilderwerk

### Onderhoud

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

regenrichting. Bij de oplevering ontvangt u een schildersadvies en de lijst met de toegepaste kleuren van onder andere het schilderwerk. Een erkende schilder vindt u via [www.onderhoudnlgarantie.nl](http://www.onderhoudnlgarantie.nl).

### Garantie

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

## Hellende daken

### Onderhoud

Een dak met dakpannen heeft een lange levensduur. Controleer na een storm visueel of er pannen verschoven, op- of afgewaaid zijn. Beoordeel ook aan de hand van 'de loop van het water' waar het water zich kan verzamelen en bekijk de kritische plaatsen. Dit zijn met name de loodaansluitingen aan de zijkant van een schoorsteen of opgaand metselwerk. Ook de verschillende goten die in het dakvlak kunnen voorkomen dienen jaarlijks schoongehouden te worden. Voorbeelden zijn zalinggoten (achterzijde van schoorsteen of de bovenzijde van een dakvenster waar een rij pannen water op loost), kilgoten (een verdiepte goot waarop twee dakvlakken hun water lozen) of een verholten goot (een verdiepte goot aan de binnenzijde van een opgemetselde topgevel of aan de zijkanten van een dakkapel). Uiteraard dient de goot aan de onderzijde van het dakvlak jaarlijks gereinigd te worden. Het onderhoudsinterval neemt toe indien er in de directe omgeving hoge bomen aanwezig zijn waardoor en de vervuilingsgraad toeneemt. Een erkend onderhoudsbedrijf voor hellende daken (met dakpannen) vindt u op [www.gebouwschilnederland.nl](http://www.gebouwschilnederland.nl).

### Garantie

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

## Platte daken

### Noodoverstorten

In de gevels treft u rechthoekige openingen aan, die wij spuwers noemen. Deze functioneren als noodoverstort in het geval de hemelwaterafvoeren niet functioneren. Deze spuwers hebben primair een lozende functie, maar zijn tevens bedoeld om een signaal af te geven dat er problemen zijn met

de hemelwaterafvoeren. In geval van een werkende spuwer dient er (met enige spoed) een onderhoudsinspectie uitgevoerd te worden.

### Onderhoud

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

Om garantie op daken te behouden, sluit u een contract af met een erkende dakdekker die jaarlijks onderhouds- en inspectiewerkzaamheden uitvoert volgens de richtlijnen uit het meest recente Bureau Dak Advies Dakboek. Dat betekent dat vervuiling van de daken verwijderd wordt en de dakbanen, randaansluitingen, expansiestukken en aansluitingen met opgaand werk gecontroleerd worden op waterdichtheid. Indien er ballast op het dak rust, zoals grind, tegels of zonnepanelen, wordt deze gecontroleerd en zo nodig hersteld. Een erkend onderhoudsbedrijf voor platte daken vindt u via [www.vebidak.nl](http://www.vebidak.nl).

### Garantie

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

## Fundering en kruipruimte

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

### Onderhoud

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

### Garantie

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

## Erfafscheiding

Als erfafscheiding is er een houten schutting, hekwerk of gemetselde tuinmuur rond uw perceel geplaatst, eventueel met een stalen poort.

### Onderhoud

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

### Garantie

Op houten schuttingen, hekwerken en poorten zit geen garantie. Gemetselde tuilmuren die door middel van fundering, metselverband of metalen

verankering verbonden zijn aan de woning, hebben een garantie van 6 jaar.

### Tip

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

## Tuin

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

### Onderhoud

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

### Garantie

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

## Berging

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

### Onderhoud

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

### Garantie

Op de berging zit een garantie van 6 jaar.

## Waterafvoer

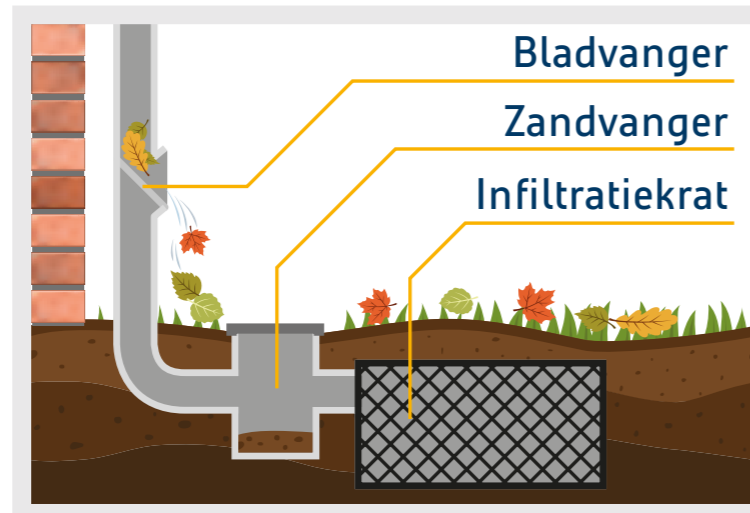
Uw woning heeft een gescheiden waterafvoer. Huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolzuiveringsinstallatie. Hemelwater hoeft niet te worden gezuiverd en wordt via een ondergrondse infiltratievoorziening, via een hemelwater rioolstelsel of over het maaiveld afgevoerd.

### Onderhoud

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

### Garantie

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



## Achterpaden

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

### Onderhoud

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

### Garantie

Op de bestrating van de paden zit geen garantie.



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

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

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

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

Aan de getoonde beelden kunnen geen rechten worden ontleend. Niets uit de WoonWijzer mag worden veeleelvoudigd, 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.



