



# OMSCHRIJVING ONDERHOUD

WETTELIJK + PREVENTIEF ONDERHOUD

## **RICHTLIJNEN VOOR ONDERHOUD**

1.	Onderhoud aan uw accommodatie	3
2.	Bouwkundig onderhoud	4
3.	Installatietechnisch en elektrotechnisch onderhoud	6
4.	Contact gegevens	10

## 1. Onderhoud aan uw accommodatie

U heeft recent een accommodatie van De Meeuw gehuurd of gekocht. Wij hopen dat u met veel plezier gebruik gaat maken van uw accommodatie. Om u te helpen bij de ingebruikname van uw accommodatie zijn onderstaande onderhouds- en algemene richtlijnen opgesteld.

Goed onderhoud is van groot belang. Huisvestingsoplossingen die goed onderhouden worden, hebben een langere levenscyclus, zijn langer inzetbaar en hebben lagere exploitatiekosten.

Bij het gebruik van uw accommodatie in geval van huur en koop met terugkoopoptie gelden de volgende algemene regels uit de Algemene Voorwaarden (September 2017) van De Meeuw.

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van De Meeuw mogen er geen veranderingen in of aan de accommodatie worden aangebracht of onderdelen worden toegevoegd, dan wel weggehaald.
2. Het aanbrengen van wijzigingen en/of het verrichten van reparaties mag uitsluitend geschieden door De Meeuw (of door De Meeuw goedgekeurde derden), tenzij er schriftelijke toestemming is verleend om zelf de werkzaamheden te (laten) verrichten.
3. De accommodatie wordt in goede staat en onderhoudstoestand opgeleverd. U bent verantwoordelijk voor het zorgvuldig gebruiken van de accommodatie en om deze in goede staat en onderhoudstoestand te houden, behoudens normale slijtage en veroudering. Alle kosten voor wettelijk verplicht, preventief, correctief en gebruiksafhankelijk onderhoud aan de accommodatie zijn voor uw rekening en risico. Graag doen wij u een aanbieding voor deze onderhoudswerkzaamheden en verzorgen wij dat voor u. U kunt ook op uw kosten derden inschakelen voor het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden. De Meeuw heeft het recht bij huurprojecten dit onderhoudsplan op te vragen en hier goedkeuring aan te verlenen. Indien sprake is van een Terugkoopoptie bent u gehouden een onderhoudscontract met De Meeuw af te sluiten.
4. De Meeuw draagt zorg voor een (collectieve) leidingwaterinstallatie die voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. U bent verantwoordelijk voor het dagelijks beheer van de (collectieve) leidingwaterinstallatie, zoals (verplichte) inspecties, onderhoud en/of andere maatregelen zoals een periodieke risico analyse, het nemen van watermonsters en het bijhouden van een logboek. De Meeuw is niet aansprakelijk voor gevolgen van besmetting, ontstaan door in het waterleidingsstelsel van de accommodatie aanwezige legionella- en/of andere bacteriën.
5. Bij vorst en sneeuw moet u alle maatregelen nemen, waardoor het bevriezen van verwarmingsinstallaties en/of leidingen voorkomen wordt. Indien er als gevolg van bevriezing schade is ontstaan aan de accommodatie zijn de kosten voor uw rekening.
6. Indien aan het einde van de (huur)termijn naar het oordeel van De Meeuw de accommodatie niet meer in goede staat en onderhoudstoestand verkeert, normale gebruiksslijtage uitgezonderd, zal De Meeuw u hierover informeren en de accommodatie in de oorspronkelijke staat van onderhoud (laten) brengen op uw kosten.

## 2. Bouwkundig onderhoud



Bij bouwkundig onderhoud houden wij rekening met de volgende wet- en regelgeving: Arbeidsomstandighedenwet, Omgevingsvergunning, Bouwbesluit.

### 2.1 Algemeen

- Een verzakking kan uw gebouw ontwrichten. Controleer daarom minimaal 1 x per jaar op plotselinge klemmende deuren en ramen. Deze kunnen duiden op een instabiele ondergrond. Gebruik de onderrand of dakrand als meetpunt. Is de verzakking meer dan 5 mm, neem dan contact op met Service van De Meeuw.
- De nooduitgang is van levensbelang. Uw gebouw is veilig als de nooduitgangen goed bereikbaar zijn. En vrij van obstakels. Controleer 1 x per maand de vluchtwegen en verwijder zaken die de doorgang hinderen. Zie erop toe dat panieksluitingen of vluchtdeuren feilloos werken en niet geblokkeerd zijn.
- Een sleutelplan biedt overzicht en inzicht. Daarin wordt vastgelegd welke medewerker welke sleutel heeft. Neem contact op met Service van De Meeuw als er sleutels van uw accommodatie ontbreken.

### 2.2 Dak

- Het dak van de accommodatie is goed te onderhouden. Het wordt waterdicht opgeleverd en voldoet aan de hoogste normen. Als er zich vochtplekken aandienen (lekkage) neem dan contact op met Service van De Meeuw, mogelijk valt dit onder garantie.
- De valbeveiliging van het dak dient jaarlijks wettelijk geïnspecteerd te worden. De Meeuw kan deze inspectie voor u uitvoeren.
- De Meeuw adviseert om het dak (inclusief dakankers en daknaden) van uw accommodatie minimaal 1x per jaar te laten controleren op scheurvorming, veroudering en slijtage. Ook kunnen dan kleine reparaties worden uitgevoerd.
- Van belang is ook hemelwaterafvoer en daken regelmatig schoon te maken en bladvrij te maken, zo voorkomt u verstoppingen en verkleint u de kans op lekkages en schade.

### 2.3 Wanden, vloeren en kozijnen

- Wanden, vloeren, kozijnen en hang- en sluitwerk zijn relatief goed te onderhouden
- De accommodatie is duurzaam gewapend tegen de elementen. De sendzimir verzinkt stalen buitenbeplating of voorzetgevel (boeiboord, frame en plaat) is voorzien van een roestwerende laklaag en een tweecomponenten polyurethaanlak. Bij een

onderhoudscontract controleert De Meeuw 1 keer per jaar het gebouw. Eventuele lakaantastingen moeten direct gerepareerd worden. Het onderframe, de onderbeplating en tussenbeplating worden bekeken op beschadigingen of corrosie.

- De hardhouten buitenkozijnen zijn gespoten met acrylaatdispersieverf. Deze controleren op beschadigingen. Indien nodig schuren en bijschilderen. De kitnaadjes dienen gecontroleerd te worden bij de glasaansluitingen of deze ongebarsten en vol zijn. Kunststof buitenkozijnen zijn nagenoeg onderhoudsvrij.
- Het binnen schilderwerk is nagenoeg vrij van onderhoud. Beschadiging van binnen schilderwerk zullen bijgewerkt moeten worden. Wanden en deuren neemt u af met een geschikt schoonmaakmiddel. Zwarte strepen op kunststofvloeren verwijdert u met een met thinner bevochtigde doek.

## **2.4 Ventilatie-roosters**

- Een gebouw dat fris ruikt, komt aangenaam over. Een muffe geur duidt veelal op onvoldoende ventilatie of ingesijpeld water. Probeer de oorzaak te achterhalen en neem passende maatregelen. Uiteraard kunt u ook contact opnemen met Service van De Meeuw.
- Voorkom verstikking en schimmel. Tijdens onderhoud worden de ventilatiesleuven in de onder- en tussenbeplating gecontroleerd. Verstikking of schimmel vorming krijgen dan geen kans, evenals mogelijke schade aan de constructie. Staat uw gebouw in een zoute of chemisch belaste omgeving (aan zee of bij corrosieve chemische industrie)? Het verdient aanbeveling de accommodatie 1 keer per jaar met zoet water te wassen.

## **2.5 Hang- en sluitwerk**

- Scharnieren en sloten dienen spaarzaam gesmeerd te worden. Scharnieren en sloten die feilloos hun werk doen, geven geen aanleiding tot ergernis. Het smeren van scharnieren en sloten doet u met een geschikt smeermiddel. Loszittende schilden en rammelende deurkrukken zet u vast om beschadiging te voorkomen.

## **2.6 Ruiten**

- Als er condensvorming optreedt bij dubbel glas, dan is het hoogstwaarschijnlijk lek. Ruiten dienen dan vervangen te worden aangezien de isolerende werking grotendeels verloren is.

## **2.7 Zonwering en screens**

- Door uw buitenzonwering droog op te halen houdt u haar in een uitstekende conditie. Bij nat oprollen bestaat de kans op verstikking of schimmelvorming. Indien nodig borstelt u het doek met een schone, harde handveger af.
- Rolluiken beveiligen uw gebouw tegen inbraak. Controleer of uw luiken blokkeren bij openen van buitenaf. Zijn de geleiders vervuild door insecten? Spuit ze dan schoon met leidingwater. Blokkeert er een rolluik? Neem dan contact op met Service van De Meeuw.

## **2.8 Buitentrappen**

- Een buitentrap kan levens redden. Deze vluchtweg dient dan ook goed bereikbaar en begaanbaar te zijn. De treden zijn stroef, de leuning is deugdelijk bevestigd. Stabiliteit is een eerste vereiste. Schade door aanrijdingen vraagt om een onmiddellijk herstel.

## 3. Installatietechnisch en elektrotechnisch onderhoud



Bij installatietechnisch / elektrotechnisch onderhoud geldt de volgende wet- en regelgeving: NEN 12010, NEN 3140, NEN 3028, SCIOS SCOPE 7A/7B, EBI, NEN 2559 en NEN 671-3 + C11, NEN 2654, ISSO Publicatie 55, NEN 2654 en NEN EN 13015, NEN EN 80-81.

### 3.1 Elektrische installaties

- Een elektrische installatie die naar behoren werkt, draagt bij aan een efficiënte bedrijfsuitoefening. Zorg dat uw installatie in een deugdelijke staat verkeert. Onbeschadigd schakelmateriaal dat goed bevestigd is, is een eerste vereiste. Delen die los zitten of beschadigd zijn, zet u vast of vervangt u. Tevens dient wettelijk verplicht de installatie gekeurd te worden conform NEN 3140, dit wordt in het onderhoudscontract opgenomen.

### 3.2 Sanitair

- Sanitair draagt bij aan het comfort van uw gebouw en aan het welbevinden van de gebruikers. Uw sanitair wordt schoon opgeleverd en deugdelijk bevestigd. Door 1 keer per jaar uw voorzieningen te controleren, houdt u uw sanitair in een goede staat. Let daarbij op de wand- of vloerbevestiging, stortbakken etc. en heb oog voor scheurvorming en kleine lekkages.
- Voorkom verspilling van water door leertjes en rubbertjes van lekkende kranen te vervangen. Loopt een wastafel slecht door? Grote kans dat de sifon verstopt is. Draai de sifon voorzichtig los en maak deze schoon. Houd een emmer en dweil bij de hand om weglappend water op te vangen. Sluit de sifon weer nadat u de afsluitring hebt gecontroleerd.
- Ook de toiletten kunnen verstopt raken. Een grote kans dat de riolering verstopt is.
- Bij een onderhoudsbeurt worden ook de afvoer, wateraansluitingen, bedieningselementen, leidingwerk, kranen, waterslangen en accessoires nagelopen.

### 3.3 Centrale verwarming

- Aan het begin van het stookseizoen dient er 1 x per jaar de waterdruk van uw CV ketel gecontroleerd te worden. Zo nodig vult u water bij. Controleer de pomp op werking en lawaai.

De rookgasafvoer dient in goede staat te blijven. De afvoer dient u vrij te houden van omringende constructies.

- Bij CV ketels van meer dan 100kW zijn er wettelijke onderhoudseisen op het gebied van stookinstallaties en gasleidingen conform SCIOS Scope 7A/7B en EBI (Eerste Bedrijfsname Inspectie).
- Uw CV ruimte vereist een goed beluchting. Alleen dan kan de ketel optimaal branden. Ventilatie is belangrijk. Beluchting- en ontluuchtingsroosters mogen in geen geval afgedekt worden. Bewaar geen brandbare of vluchtige stoffen in de buurt van uw CV ketel. Ketelruimte is geen opslagruimte.

### **3.4 Elektrische convectoren en boilers**

- Elektrische convectoren en boilers dragen bij aan de behaaglijkheid van uw accommodatie. Door uw kachels te controleren voorkomt u onaangename verrassingen. Schakelt een elektrische convector niet meer uit bij een ingestelde temperatuur? Dan is hoogstwaarschijnlijk de thermostaat defect. Neem in dat geval contact op met Service van De Meeuw. Het elektrisch systeem van de boiler en convector moet conform NEN 3028 gecontroleerd worden.

### **3.5 Noodverlichting**

- Voor nood- en vluchtwegverlichting gelden bijzondere regels. Noodverlichting is wettelijk verplicht en dient 1 keer per jaar te worden gecontroleerd conform ISSO, publicatie 79. De accu's moeten worden gecontroleerd (en vervangen) en het systeem moet functioneel getest worden. Ook lichtbronnen moeten worden gecheckt en eventueel worden vervangen.

### **3.6 Airco en luchtbehandeling**

- Uw airconditioning werkt optimaal als u minimaal 1 per jaar de filters schoon maakt. Dit geldt voor normaal gebruik. In een stoffige ruimte reinigt u de filters naar behoefte. Het splitsysteem van de airco's moet gecontroleerd worden op koudemiddel lekkage. Bij een koel unit met meer dan 3 koelmiddelen dient dit jaarlijks wettelijk geïnspecteerd te worden. Luchtbehandelingskasten moeten gecontroleerd worden op juiste werking, de kast dient gereinigd te worden en de filters dienen vervangen te worden.

### **3.7 Brandblusmiddelen**

- Blustoestellen en brandslangen bewijzen hun diensten in geval van nood. Zorg dat ze goed zichtbaar en goed bereikbaar zijn. De aanwezige brandblusmiddelen dienen jaarlijks wettelijk conform NEN 2559 en NEN 671-3 + C11 te worden geïnspecteerd en gecontroleerd. Hierbij geldt dat verrijdbare en verplaatsbare 1 x 2 jaar geïnspecteerd en gecontroleerd moeten worden en de overige brandblusmiddelen 1 x per jaar. De Meeuw kan deze inspectie voor u uitvoeren.

### **3.8 Legionella preventie**

- De leidingwater installaties van De Meeuw worden legionella vrij en conform ISSO publicatie 55 opgeleverd. U dient zelf zorg te dragen, in het geval van een prioritaire installatie, voor de noodzakelijk beheersmaatregelen zoals een risico analyse en – beheersplan, het nemen van watermonsters en het bijhouden van een logboek. De Meeuw vraagt 1 x half jaar de logboeken op. De Meeuw kan u ontzorgen bij Legionella preventie middels een gericht Service pakket, De Meeuw Legionella.

### **3.9 Brandkleppen**

- Het is erg belangrijk de brandkleppen minimaal 1 x per jaar goed na te lopen en te reinigen, conform NEN 2654. Van belang hierbij is de omkasting, en het bimetaal, glas- of smeltpatroon te controleren.

### **3.10 Brandmeld- en ontruimingsinstallatie**

- Het is wettelijk verplicht een brandmeld- en ontruimingsinstallatie minimaal 1x per jaar op functionaliteit te testen en te onderhouden. Ook zijn er vanuit de verzekering richtlijnen om brandmeld- en ontruimingsinstallaties verplicht te onderhouden. Een brandmeldinstallatie kan alleen effectief blijven functioneren wanneer het beheer, de controle en het onderhoud van de installatie op de juiste wijze plaatsvindt. NEN 2654 geeft de nodige aanwijzingen en eisen die in dit verband moeten worden aangehouden. De NEN 2654-1 geldt voor brandmeldinstallaties, de NEN 2654-2 voor ontruimingsalarminstallaties.

### **3.11 Liften**

- 1 x per jaar is het wettelijk verplicht om door een erkend liftinstallatie bedrijf uw lift te laten controleren en te laten keuren. Dit houdt onder meer in het opheffen van storingen, het uitvoeren van kleine reparaties (vervangen van signaallampjes en zekeringen). Ook krijgt u als u dit laat uitvoeren begeleiding tijdens wettelijke inspecties en keuringen. De Meeuw kan deze inspectie voor u uitvoeren.



## 4. Contact gegevens

Mocht u naar aanleiding van de richtlijnen voor onderhoud geïnteresseerd zijn om het onderhoud aan uw accommodatie uit te besteden aan De Meeuw? Wij voorzien u graag van een passend aanbod.

Heeft u storingen en of schade aan uw accommodatie? Neem zo snel mogelijk contact met ons op.

### **Algemeen**

De Meeuw Oirschot B.V.

Industrieweg 8

5688 ZG Oirschot

Telefoon: 0499 – 572 024

Email: [info@demeeuw.com](mailto:info@demeeuw.com)

### **Service De Meeuw**

Bij directe service vraagstukken neemt u contact met ons op via:

Telefoon: 0499 – 580 551

Email: [service@demeeuw.com](mailto:service@demeeuw.com)