

WOONWIJZER. ♦

DOCUMENTATIE EN RICHTLIJNEN VOOR GEBRUIK EN
ONDERHOUD VAN DE WONING



INHOUD

1. Inleiding	4	7. Water, elektriciteit en riolering	20
2. Algemeen	7	7.1 Warm- en koudwaterinstallatie	21
2.1 Herstel, onderhoud en garantieperiode	7	7.2 Buitenkranen	21
2.2 Bij wie kun je terecht met klachten na oplevering?	8	7.3 Riolering en hemelwaterafvoer	21
2.3 Verantwoordelijkheid voor de woning en verzekeringen	9	7.4 Elektrische installatie	22
3. Vocht en ventilatie	10	7.5 Storing elektrische installatie	22
3.1 Bouwvocht	10	7.6 Tekeningen van de technische installatie (Indien van toepassing)	22
4. Adviezen bij het onderhoud en afwerking	12	8. Glas	24
4.1 Algemeen	13	9. Schilderen	26
4.2 De eerste schoonmaak	13	9.1 Het schilderen van hout	26
4.3 Boren in wanden en plafonds	14	10. Diverse tips voor toegepaste bouwmaterialen	27
4.4 Boren in kalkzandsteenwanden	14	10.1 Tegelwerk	27
4.5 Boren in gipswanden	14	10.2 Sanitair en kranen	27
4.6 Plaatsen binnenwanden	15	10.3 Vensterbanken	27
4.7 Wand- en plafondafwerking	15	10.4 Hang- en sluitwerk	27
4.8 Boren en/of spijkeren in vloeren	15	10.5 Kitwerk en isolatieglas	28
4.9 Afwerking dekvloeren	15	10.6 Radiator in de badkamer	28
4.10 Vloertegelwerk	16	10.7 Loze leidingen	29
4.11 Marmer	17	10.8 Gevelmetselwerk	29
4.12 Parket/PVC	17	10.9 Platte daken	29
4.13 VvE	17	10.10 Tuininrichting	29
4.14 Alle afwerkingen	17	11. Gebruiksaanwijzing leidingwaterinstallatie	30
5. Verwarmingsinstallatie	17	12. VvE Algemeen	32
5.1 Maatregelen bij strenge vorst	17	13. Bijlagen	34
6. Mechanische ventilatie	18		

Van harte gefeliciteerd met je nieuwe woning! Een bijzondere, vaak spannende, mijlpaal. Want de koop van een nieuw huis heeft vaak gevolgen voor school, sport, werk, vrienden en familie. En dan hebben we het nog niet eens over alles wat erbij komt kijken om van je nieuwe huis een echt thuis te maken.

Gelukkig markeert een verhuizing vaak vrolijke momenten: eindelijk nieuwe gordijnen, elektrisch koken, een betere wasmachine, en misschien is er nog budget voor die superplatte tv. Wat je situatie ook is; om te helpen bij een soepele overgang naar je nieuwe woning én voor jarenlang woonplezier hebben we deze Woonwijzer ontwikkeld.



Bewaar deze Woonwijzer goed, zodat hij van pas komt als er iets aan de hand is. Ook de eventueel volgende bewoner kan er veel plezier van hebben.

1. INLEIDING

In deze Woonwijzer vind je een aantal belangrijke aspecten en aandachtspunten over gebruik en onderhoud van je nieuwe woning. Overzichtelijk op een rijtje. Met aandacht voor de materialen en onderdelen, en de techniek erachter. Boordevol tips waar je op kunt letten om te zorgen dat alles naar volle tevredenheid blijft werken. Zodat je huis nog heel veel jaar zo goed als nieuw blijft.

Om kopers te helpen bij de zorg voor hun woning met alle toebehoren en techniek zoomen we in deze Woonwijzer in op de gebruikte materialen en hun specifieke eigenschappen. Ook geven we advies over het gebruik en onderhoud ervan. Let wel: de Woonwijzer is geen allesdekkend handboek. Hij bestaat uit algemene richtlijnen en aanwijzingen.

De verantwoordelijkheid voor de juiste behandeling van de woning en de installaties is vanaf de oplevering uiteraard geheel in handen van de bewoners. Voor de specifieke beschrijving van de details van de woning verwijzen we naar de technische omschrijving (en handleidingen).

In sommige gevallen ontkom je er niet aan om technisch advies en ondersteuning in te roepen. Een drempel die, met de Woonwijzer onder de arm, hopelijk een stukje lager is.



Oplevering en voorschouw

Eindelijk is het dan zover! Tegen het einde van de bouwperiode nodigt HSB je uit voor de voorschouw en de oplevering van de woning. Vooruitlopend op de officiële oplevering heb je de gelegenheid de woning grondig te inspecteren. Tijdens die zogeheten voorschouw noteer je eventueel geconstateerde gebreken. Vervolgens doen wij ons best om alle gemelde punten, na beoordeling, nog vóór de definitieve oplevering in orde te maken.

Enkele weken na de voorschouw vindt dan de oplevering plaats. Samen lopen we door de woning, maken we de administratie in orde en nemen we eventuele opleverpunten op in het zogenoemde procesverbaal van oplevering. Na het ondertekenen van het procesverbaal van oplevering overhandigen wij de sleutels. Van harte gefeliciteerd met je nieuwe woning!

In aanvulling op deze Woonwijzer ontvang je bij oplevering de overige documenten die specifiek horen bij de woning. Zoals een naslagwerk waarin je onder meer revisietekeningen, meer specifieke onderhoudsvoorschriften en adresgegevens van de betrokken onderaannemers en leveranciers terugvindt.

Werkzaamheden door derden

Het is niet mogelijk vóór oplevering zelf werkzaamheden of wijzigingen aan de woning uit te (laten) voeren. Ook het aanleveren van eigen materialen zoals tegelwerk en sanitair is vanwege de garantie- en verzekeringsvoorschriften niet mogelijk. Natuurlijk is iedereen wel vrij om ná oplevering van de woning wijzigingen door anderen (derden) aan te laten brengen. Goed om te weten is dat alleen de werkzaamheden die vóór oplevering zijn uitgevoerd door of in opdracht van HSB Bouw onder de Garantie- en waarborgregeling vallen.

Schade aan materialen en installaties, als gevolg van werkzaamheden door of door toedoen van derden en/of in eigen beheer, vallen buiten de aansprakelijkheid van HSB Bouw. Daarom is een zo volledig en nauwkeurig mogelijke voorschouw én inspectie bij de oplevering zo belangrijk. Deze is ook maatgevend bij mogelijke beschadigingen. ■



Tip:
Houd altijd goed de vinger aan de pols bij uitvoering van werk door derden.

2. ALGEMEEN

2.1 | Herstel, onderhoud en garantieperiode

De herstelperiode is de periode tot 3 maanden na oplevering. In deze periode herstelt HSB Bouw de gebreken en restpunten die op het proces-verbaal van oplevering staan. Zichtbare gebreken die niet op het proces-verbaal van oplevering zijn vermeld, komen niet in aanmerking voor herstel. Zichtbare gebreken zijn gebreken die door de koper redelijkerwijs te zien zijn tijdens de oplevering. Bijvoorbeeld beschadigingen aan gebruikte materialen of onderdelen.

Bij deze termijn van 3 maanden geldt dat er soms langere levertijden zijn en/of dat onderaannemers te weinig ruimte hebben in hun planning, waardoor het ons niet altijd lukt de herstelpunten binnen 3 maanden op te lossen. Maar reken erop dat we er ook dan alles aan doen om te zorgen dat de onverhoopte gebreken zo snel mogelijk verholpen zijn.

Onderhoudsperiode

Vanaf de datum van oplevering start de onderhoudsperiode van 6 maanden. Eventuele gebreken die je in deze periode alsnog ontdekt, leg je schriftelijk en via e-mail (bij voorkeur voorzien van foto's en QR-code aan de scharnierzijde bij (schuif)deuren) voor aan HSB VastgoedService: info@hsb-vastgoedservice.nl met vermelding van je naam, het adres en je telefoonnummer, voor een vlotte afhandeling.

Garantieperiode

De woning is gebouwd onder de Woningborg-regeling. Daarmee heb je vanaf 3 maanden na oplevering gedurende 6 jaar garantie. Van die garantie zijn een aantal dingen uitgezonderd. Ook gelden er voor diverse onderdelen specifieke en kortere garantietermijnen. De volledige regeling met uitzonderingen en specifieke garantietermijnen vind je in 'Bijlage A' bij de garantieregeling van Woningborg. Deze regeling staat ook op de website van Woningborg: woningborg.nl/particuliere-koper/klachten-en-bemiddeling/garantietermijnen



Belangrijk:
Zoals we al tipten: let goed op bij uitvoering van werk door derden. Maak foto's, ook bij eigen onderhoudswerkzaamheden, en bewaar bonnetjes. Want, uitgesloten van de garantie zijn: "Gebreken en schade, die het gevolg zijn van het niet of niet op de juiste wijze onderhouden van het Huis/het Privégedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten. Onderhoud dient aantoonbaar door professionele bedrijven te zijn uitgevoerd, met inachtneming van de van toepassing zijnde onderhoudsfrequentie."

2.2 | Bij wie kun je terecht met klachten na oplevering?

Onze betrokken bouwers zorgen voor een woning die de kwaliteit heeft die je van ons verwacht. Mocht er zich desondanks na oplevering een probleem voordoen waarop de verstrekte garantie van toepassing is, meld ons dit dan per mail: info@hsb-vastgoedservice.nl. Voor eventuele spoedgevallen zijn we ook telefonisch bereikbaar op werkdagen tussen 9.00 en 16.00 uur via 0299 - 36 17 32.

Je ontvangt van de afdeling HSB Vastgoedservice uiterlijk binnen 5 werkdagen een reactie op je melding. Is het een gegronde klacht dan halen wij alles uit de kast om het euvel zo snel mogelijk te verhelpen. Daar kun je op rekenen!

Tip: kijk vooraf op de website van Woningborg welke termijnen er gelden en welke zaken zijn uitgesloten van garantie. In overeenstemming met de 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling', zijn wij (de ondernemer) gerechtigd inspectiekosten in rekening te brengen als achteraf blijkt dat het verzoek tot herstel niet gegrond* is.

Woningborg stelt de hoogte van deze inspectiekosten (exclusief btw) jaarlijks vast. Ze zijn daardoor ook afhankelijk van het jaar waarin je het certificaat hebt ontvangen

*bijvoorbeeld indien wij niet aansprakelijk zijn op grond van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling of de met de koper gesloten overeenkomst.



2.3 | Verantwoordelijkheid voor de woning en verzekeringen

Tijdens de bouwfase is HSB als aannemer verantwoordelijk voor het bouwproject. Voor schade die ontstaat tijdens de uitvoering van de bouw hebben we een bouwverzekering afgesloten. Vanaf het moment dat we de woningen opleveren, gaat die verantwoordelijkheid over op de kopers. Je bent vanaf dat moment zelf verantwoordelijk voor de woning en voor de verzekering daarvan. In juridische termen 'draag je vanaf dat moment het risico van schade'. Ook als je eigen schade zich uitbreidt naar je burens. Het is dan ook van groot belang dat je woning vanaf de opleveringsdatum verzekerd is.

Regel je verzekering op tijd en laat deze ingaan op de dag van oplevering; zo voorkom je dat de woning onverzekerd is. Als je derden inschakelt voor werkzaamheden controleer dan dat zij ook voldoende verzekerd zijn. Zowel voor de door hen uit te voeren werkzaamheden, als voor schade aan jouw eigendommen en aan die van anderen.

Het is raadzaam onderstaande verzekeringen af te sluiten:

Opstalverzekering

Een opstalverzekering, voor individuele eigenaren en voor Verenigingen van Eigenaren (VvE), dekt schade die ontstaat door brand, regen, blikseminslag, sneeuw, enz. In geval van appartementen ben je als koper lid van de VvE. Dan stem je met het bestuur van de VvE af bij welke maatschappij je je wil verzekeren.

Inboedelverzekering

Met een inboedelverzekering verzeker je roerende goederen, zoals meubels.

Aansprakelijkheidsverzekering

Een aansprakelijkheidsverzekering dekt de schade toegebracht aan derden en/of eigendommen van derden. Bijvoorbeeld de schade die een vallende dakpan kan veroorzaken.

Storingen?

Vervelend. Probeer storingen eerst zelf op te lossen. Gebruik hiervoor de verstrekte gegevens, zoals de bedieningsvoorschriften van de installaties. Vraag eventueel hulp van een buurman of buurvrouw of andere kennis, voordat je één van de installateurs of HSB Vastgoedservice hierover schriftelijk informeert. Dit om onnodige inspectiekosten te voorkomen (zie 2.2 in de Woonwijzer).

Sleutels

Aansluitend op de oplevering van je nieuwe woning ontvang je de sleutels. Nu is het echt! Dit zijn de sleutels voor de woningentree. Bevindt je woning zich in een appartementencomplex, dan krijg je ook een postkast-, hoofdentree- en/of bergings sleutel. En heb je bij de woning een afgesloten parkeerplaats gekocht, dan krijg je natuurlijk ook de sleutel voor de parkeergarage.

Ga zorgvuldig met je sleutels om. Helemaal in het geval van een wooncomplex. Als je de sleutels van de hoofdentree verliest, dupeer je naast jezelf tenslotte ook je medebewoners. Tip: noteer ergens aan wie je sleutels van je woning geeft of uitleent.

Het spreekt voor zich, maar goed om het ook hier nog even aan te stippen: vanaf het moment van oplevering is HSB niet meer verantwoordelijk voor de woning of voor de daarin aanwezige privé-goederen. We hebben ook geen kopie van de sleutels. Dus indien na de oplevering nog (herstel-) werkzaamheden door, of namens, HSB nodig zijn, verzoeken we je te zorgen voor toegang tot de woning op de afgesproken tijd.

Liftinstallatie

Heb je een woning gekocht in een appartementencomplex? Dan is er vaak een liftinstallatie aanwezig. De VvE sluit als het goed is hiervoor een onderhoudscontract af. En, het is vast geen nieuws, maar just in case: maak bij brand geen gebruik van de lift! Gebruik het trappenhuis als vluchtroute.

Wijzigingen in of aan je woning

Het is jouw huis, dus je mag het zo mooi, gek of anders maken als je zelf wilt. Wel geldt dat iedere woning in Nederland aan de overheidsvoorschriften zoals bestemmingsplan, bepalingen vanuit welstandscommissies en Bouwbesluit moet (blijven) voldoen. Voor bewoners van appartementen zijn de regels wat strenger. Om een bonte kermis te voorkomen, mogen bewoners de kleuren van buitenschilderwerk, conform de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement, bijvoorbeeld niet individueel wijzigen.

Als je als appartementbewoner een andere kleur voor de buitenkant overweegt, kun je dit natuurlijk wel aan de VvE voorleggen. Wie weet wat er mogelijk is als de burens het ook een goed voorstel vinden. Ook veranderingen aan de buitenschil van een appartementencomplex, aan gemeenschappelijke ruimten en aan gemeenschappelijke delen, zoals de draagstructuur, zijn alleen toegestaan als de VvE dit besluit. ■

3. VOCHT EN VENTILATIE

3.1 | Bouwvocht

Eén van de belangrijkste weetjes voor bewoners van een nieuwbouwwoning, is dat je woning een grote hoeveelheid bouwvocht bevat. Bouwvocht is vocht dat gedurende de bouw van de woning wordt ingebracht door zogenaamde 'natte werkzaamheden.' Zoals stukadoeren, plafondsputten, lijmen van de binnenwanden, aanbrengen van dekvloeren, enz. Ook regen zorgt voor bouwvocht.

Het duurt gemiddeld 1 tot 2 jaar voordat al het bouwvocht verdampt is.

Om te voorkomen dat dit bouwvocht schade veroorzaakt aan delen van de woning, is het belangrijk dat het vocht op gecontroleerde wijze de woning verlaat. 'Gecontroleerd' betekent vooral dat vocht niet te snel, maar geleidelijk wordt afgevoerd. Hiervoor is vooral voorzichtig stookgedrag (verwarmen) vereist. Dus laag beginnen en in de loop van weken geleidelijk de temperatuur opvoeren naar normale kamertemperatuur.

Voor de meeste wand- en vloerafwerkingen gelden specifieke voorschriften. Raadpleeg die ook op tijd. Zie het woningdossier.

Wat is het risico?

Als je het vocht door te vlot en hoog stookgedrag te snel onttrekt aan de woning, krimpen muren, aftimmering, stucwerk en dergelijke. Met vele krimpscheuren tot gevolg. Deze esthetische schade is uitgesloten van garantie. Zie ook hoofdstuk 4.7 van deze Woonwijzer (waar wij wijzen op de uitsluiting van garantie). Dus neem de aanwijzingen rondom bouwvocht ter harte: voorkomen is beter dan genezen.

Maatregelen om het bouwvocht geleidelijk af te voeren:

Zet de verwarming in de eerste weken na de sleuteloverdracht in op een temperatuur tussen de 15 tot 18°C, en zeker niet hoger. Dat is niet alleen goed voor het gecontroleerd drogen, het bespaart je ook nog eens veel energie. Vochtige lucht is namelijk slecht te verwarmen. Als je eenmaal bent verhuisd, kun je de thermostaat in geleidelijke stapjes gedurende 2 tot 3 weken opvoeren naar maximaal 20 graden Celsius.

Let op: De situatie verschilt per woning. Hoofdstuk 4 Vloertegelwerk schrijft 4-6 weken niet stoken voor. En zie ook de andere voorschriften in dit hoofdstuk. Zet, indien aanwezig, sowieso altijd alle ventilatieopeningen open, de ramen op de kierstand en de mechanische ventilatie op de hoogste stand.

Net zo goed als dat het niet te snel te warm mag zijn, mag het ook niet te koud zijn. Zet de verwarming nooit helemaal uit. Onverwarmde ruimten kunnen het vocht onvoldoende afvoeren.

Schade die kan ontstaan door overmatig bouwvocht in de woning:

Een hele lijst. We noemen: kromtrekken van deuren. Schimmelvorming aan wanden. Vergelen van spuitwerk aan plafond of wanden. Kromtrekken of loslaten van (parket) vloerbedekking. Ongezond leefklimaat met luchtwegklachten en allergieën als gevolg.

Maatregelen om schade als gevolg van bouwvocht te voorkomen:

Er zijn vele mogelijkheden om schade te voorkomen. Laat de binnendeuren zoveel mogelijk openstaan, bij voorkeur in een hoek van 45°. Dit bevordert een goede luchtdoorstroming. Bovendien voorkom je hiermee dat binnendeuren kromtrekken. Zit er condens op de ruiten? Verwijder dit simpelweg met een doek.

Over gecontroleerd afvoeren hebben we hierboven al het nodige geschreven. Meer tips? Gebruik bij het schoonmaken van de woning niet meer water dan nodig. Hang in huis geen wasgoed te drogen. Houd buitendeuren zoveel mogelijk vergrendeld: gebruik alle grendels om kromtrekken te voorkomen. En zet meubilair niet te strak tegen de wanden, maar circa 5 centimeter vrij. Daardoor kan lucht achter de meubels circuleren, wat schimmelvorming tegengaat. ■

Aarzel niet om je, ook buiten deze
Woonwijzer om, gedegen te laten adviseren.

4. ADVIEZEN BIJ HET ONDERHOUD EN DE AFWERKING

4.1 | Algemeen

In dit hoofdstuk vind je onderhoudsadviezen voor de diverse onderdelen en materialen in huis. Om problemen te voorkomen en garantie te behouden adviseren we iedereen om deze adviezen, opmerkingen en technische aanwijzingen goed door te lezen.

Onderstaande tips zijn bedoeld als houvast. Ze zijn vrijblijvend en van algemene aard. En, zo drukt onze juridische collega ons op het hart, 'ze vestigen geen aansprakelijkheid op HSB'. Het is natuurlijk ook geen gedetailleerd en compleet uitgewerkt technisch advies voor jouw specifieke situatie en wensen. Daarvoor zijn de individuele verschillen gewoon te groot. Dus voor ieders unieke situatie, en als je specifieke nadere afwerking wilt (laten) aanbrengen, geldt dat je zelf nader onderzoek moet doen. Aarzel niet om je daarin gedegen te laten adviseren.

4.2 | De eerste schoonmaak

We leveren je nieuwe woning 'bezemschoon' op. Klaar voor de eerste echte schoonmaakbeurt. Een schoonmaakbeurt die anders dan anders is. Vandaar de volgende tips.

Met betrekking tot het schoonmaken van de woning:

- Gebruik bij voorkeur een natuurlijk schoonmaakmiddel, zoals groene zeep, voor het schoonmaken van schilderwerk, sanitair, tegelwerk, keukenkastjes en ruiten. Gebruik geen agressieve reinigingsmiddelen (sorry fans van Dasty) of schuurmiddelen.
- Schilder- en tegelwerk is vaak nog vers en kwetsbaar.
- Wees voorzichtig met schuursponsjes; die kunnen krassen achterlaten. Zelfs op verchromde kranen of roestvrijstalen aanrechtbladen.

- **Let op!** De ruiten zijn nog 'zacht'. Het is vers glas dat gemakkelijk krast. Reinig de ruiten daarom met een zachte spons die honderd procent vrij is van zand. Elke korrel, hoe klein ook, veroorzaakt krassen.
- Door het uitslaan van calciumsilicaat en calciumhydroxide uit vers metselwerk kan er een aanslag ontstaan op de ruiten. Door regelmatig de ruiten te (laten) reinigen met normale schoonmaakmiddelen, is het eenvoudig te verwijderen. Niet vergeten, want als je te lang wacht, brandt de aanslag onder invloed van zon in in de ruit.
- Heb je problemen bij het reinigen van een dergelijke aanslag, maak je ruiten dan schoon met een glas- en chroomreiniger van de gerenommeerde glashandel. Spoel ruiten eerst schoon met veel water, dan reinigen met een schoonmaakmiddel en afspoelen. Hierna lap je de ruiten met het specialistische middel.
- Voor onverhoopte verf-/cementspatten op ruiten zijn er speciale glaskrabbertjes verkrijgbaar bij doe-het-zelf-winkels. Gebruik veel water en ga zorgvuldig te werk om krassen te voorkomen.
- Pas op met het gebruik van kranten als afdekking bij schilder- of andere werkzaamheden. De inkt kan vlekken achterlaten die moeilijk te verwijderen zijn.
- Spatten op het spuitwerk van het plafond verwijder je voorzichtig met een harde borstel of vlakgom. Een te harde behandeling beschadigt de afwerklaag.
- Gebruik voor het schoonmaken van de betonvloeren niet te veel water. Helemaal niet als je snel daarna parket of vloerbedekking legt. Zie ook het hoofdstuk in de Woonwijzer over bouwvocht.

4.3 | Boren in wanden en plafonds

Voor het bevestigen van bijvoorbeeld gordijnrails kom je met een elektrische (klop/hamer) boormachine een heel eind. Zorg dat je de originele, of juiste vervangende, betonboren hebt. Zo voorkom je brokken. App de buren even dat ze zich geen zorgen hoeven maken, je bent zo klaar. Stofzuiger bij de hand en boren maar.

Let wel op: ga nooit boren, ook niet in wanden, als je niet weet hoe de leidingen liggen! Goed om te weten: de meeste elektra- en waterleidingen bevinden zich in de verdiepingsvloer. De exacte locatie van de overige leidingen is door een professional op te sporen.

Houd voor boren in wanden een veiligheidsmarge van 30 cm naast de ligging van de leidingen aan.

4.4 | Boren in kalkzandsteenwanden

Een boekenplankje, lamp of schilderij aan een kalkzandsteenwand? Zo gepiept. Haal bij de bouwmarkt de pluggen en schroeven die geschikt zijn voor deze wanden. En vergeet de eerdergenoemde waarschuwingen over leidingen niet: zorg dat je weet waar die zich bevinden.

4.5 | Boren in gipswanden

Om schilderijen of andere (kunst)werken te bevestigen aan gipswanden heb je speciale gipspluggen en -schroeven nodig, geschikt voor gips(blokken)wanden. Houd ook hier rekening met leidingen in de wand, zoals hierboven omschreven.

4.6 | Plaatsen binnenwanden

Wij raden kopers altijd af om binnenwanden op een andere positie te plaatsen. Wand en zitting er vaak met reden. Als je dit toch wilt, schakel dan altijd een professional in. Denk aan de tip uit hoofdstuk '2.1 | Herstel, onderhoud en garantieperiode': let goed op bij uitvoering van werk door derden. Maak foto's, ook bij eigen onderhoudswerkzaamheden, en bewaar bonnetjes. Want deze werkzaamheden vallen niet onder de garantie van HSB.

4.7 | Wand- en plafondafwerking

Niet schrikken. In alle nieuwbouwwoningen ontstaan er na enige tijd krimp-scheurtjes. Dit komt doordat verschillende gebruikte bouwmaterialen verschillende krimp- en uitzettingspercentages hebben. Vooral op plaatsen waar spuitwerk is aangebracht, zoals op de binnenwanden en het plafond. Ook in de v-naden van de verdiepingsvloeren en bij de aansluitnaden van houten trapbomen op de bouwmuren, kunnen kleine scheurtjes in het spuitwerk ontstaan.

Deze scheurtjes zijn volkomen onschadelijk en hebben geen nadelige invloed op de kwaliteit van de woning. Ze zijn onder de noemer 'esthetische schade' dan ook uitgesloten van garantie in de garantievoorwaarden.

Ook door stucwerk, behang of andere weinig vocht-absorberende wand- of plafondafwerking (bijvoorbeeld granol) kan scheurvorming optreden. Na één tot twee jaar komt er in dit proces wat rust. Door in de eerste maanden geleidelijk te stoken, en grote temperatuurverschillen binnen een korte periode zoveel mogelijk te voorkomen, is scheurvorming aanzienlijk te beperken.

Tip: De beste keuze voor een strakke en vlakke wandafwerking is glasvezelbehang 200 grams. Wanneer je deze afwerkt met een dampdoorlatende muurverf, kan het vocht gemakkelijk uit de wanden verdampen. Glasvezelbehang is 'scheuroverbruggend' en voorkomt zichtbare scheurvorming.

4.8 | Boren en/of spijkeren in vloeren

Wij raden het boren en/of spijkeren in vloeren sterk af. De meeste leidingen lopen door de (dek)vloeren. En indien de woning standaard is voorzien van vloerverwarming, of je via koperskeuze gekozen hebt voor de optie vloerverwarming, is boren in de vloer vragen om problemen. Is er toch een dringende reden om het wel te willen? Onderzoek dan eerst wáár de (vloer)verwarmingsleidingen zijn aangebracht in de vloer. Dit kan met een infraroodcamera.

Wij raden in alle gevallen professioneel onderzoek en advies aan. Ook ter bescherming van water- en elektraleidingen in de (dek)vloer.

Zoals gezegd: raden we boren of spijkeren in vloeren met klem af. Met excuus voor de kritische noot; we zeggen het echt in het belang van de koper en de woning. Ter onderstreping en voor de volledigheid is het misschien ook nog goed te vermelden dat we ook niet aansprakelijk zijn voor lekkages en schades die voortkomen uit het doorboren, doorspijkeren of doorschroeven van de leidingen in de vloer.



Let op:
Revisietekeningen geven de globale plaats van de leidingen aan. Deze kunnen in praktijk afwijken!
Voorzichtigheid is dus meer dan gewenst...

4.9 | Afwerking dekvloeren

Liggen er vloerverwarmingsleidingen in je dekvloer? Houd dan rekening met de maximale warmteweerstand bij het uitzoeken van de vloerafwerking (zie hiervoor ook de technische omschrijving). Die weerstand lees je in de technische specificaties die met de vloer geleverd worden. Verder zijn er nog wat zaken om alert op te zijn, voordat je bepaalt wat het mooiste past in jouw huis. Hier alvast een paar handige weetjes:





Reken bij vloerafwerking die op de vloer gegoten of verlijmd wordt, op mogelijke krimp- en zetscheuren in de dekvloer. Om oneffenheden in de vloerafwerking te voorkomen, is het bovendien soms noodzakelijk om de vloer van een wapening of egalisatiemiddel te voorzien. Verder is het belangrijk dat bij het leggen van parket of vloerbedekking het vochtgehalte van de vloer niet te hoog is.

Wij raden je in alle gevallen aan om de dekvloer door een vakman of interieurbedrijf te laten beoordelen vóórdat je de vloerbedekking legt. Zo'n vakman ziet direct dat onze vloeren bijvoorbeeld niet geschikt zijn voor dunne vloerafwerking. En hij kan je goed adviseren over wat wél uitstekend past.

Meer tips? Houd harde vloerafwerkingen los van de wand. En houd plinten die aan de wand bevestigd worden op hun beurt weer los van de vloerafwerking. Vloeren leggen is behoorlijk specialistisch; laat het in geval van twijfel met een gerust hart over aan de vakman.

Informeer bij de specialist ook naar geluidshinder

HSB Bouw is logischerwijs niet aansprakelijk voor geluidshinder door of schade aan de vloerbedekking door onjuiste en ondeskundig gelegde vloerbedekking. Als blijkt dat niet aan de geluidsisolatie-eisen (van bijvoorbeeld het appartementencomplex) wordt voldaan, ben je zelf verantwoordelijk voor die eventuele overlast. Laat je daarom, zeker bij harde vloeren, vooraf goed informeren door de leverancier en overweeg bij appartementen toestemming te vragen aan de VvE. Dat scheelt een boel stress als je straks veel gasten over de vloer hebt.

4.10 | Vloertegelwerk

Mooi, of niet, waar smaken verschillen is er één zekerheid: een plavuizen vloer heeft geen geluid-dempende werking. Leg in het geval van een appartementencomplex de plavuizen daarom sowieso een stukje van de wand af. Zo beperk je geluidsoverlast via contactgeluid langs de wanden. Wel zo fijn voor de burens.

Omdat de meeste betonvloeren nog 'werken' is het soms noodzakelijk om, afhankelijk van de ondervloer, vakverdelingen (zogenoemde dilatatievoegen) in de tegelvloer aan te brengen. Ook kan het nodig zijn om andere maatregelen te treffen, zoals een ontkoppelingsmat in de lijmlaag, om scheurvorming te voorkomen. En let op dat bij verlijming - met een voor vloerverwarming geschikte lijmsort - zo min mogelijk lucht in de vloer komt.

Al met al best wat aandachtspunten. Laat je op tijd en kritisch informeren door je leverancier.



Het is bijna de rode draad in de Woonwijzer. Bouwvocht en daaraan gerelateerde punten. We benadrukken hier het 'opstoken' van de vloerverwarming. Stook de eerste vier tot zes weken na het leggen van de plavuizen niet. Daarna langzaam opstoken met maximaal 1°C hoger per dag.

4.11 | Marmer

Afhankelijk van het bouwsysteem zitten er mogelijk wapeningsnetten en/of bindnetten in de dekvloeren. Indien je een marmeren vloerafwerking kiest, laat je dan goed informeren door een specialist. Er zullen namelijk voorzieningen nodig zijn om te voorkomen dat er roestplekken vanuit de dekvloer in de marmeren vloer ontstaan.

4.12 | Parket/PVC

Kies je voor parket of PVC, dan raden wij aan deze 'zwevend' te leggen. De geluidsoverlast voor de burens blijft dan beperkt. Maar, in combinatie met een zwevende dekvloer (vaak bij een appartementencomplex), werkt een zwevende ondervloer averechts. Dan is het juist zaak het parket te verlijmen op de dekvloer.

Welke vorm je ook kiest, houd de randen vrij van de wanden en plinten. En laat je informeren door de parketleverancier. Met, zoals we in het begin van dit hoofdstuk schreven, ook een oogje op de warmteweerstand.

4.13 | VvE

Samen sta je sterker. Andere, of deels misschien dezelfde, kant van die medaille in het geval van een appartementencomplex, is dat de vereniging van eigenaren (VvE) eisen kan stellen aan vloerafwerkingen. Laat je daarom door de VvE tijdig voorlichten of een door jou gekozen vloerafwerking is toegestaan en onder welke voorwaarden.

4.14 | Alle afwerkingen

Puntje op de i van ventilatie. Handhaaf voor het goed werken van de ventilatie onder de deuren een kier van minimaal 15 millimeter. Zie ook hoofdstuk 3 onder 'Maatregelen'. ■

5. VERWARMINGS-INSTALLATIE

Steeds vaker kiest HSB voor individuele verwarmingsinstallaties, aangesloten op een (collectieve) verwarmingsbron. Dit systeem werkt met lage temperaturen, waarbij het systeem efficiënter werkt als geen nachtverlaging wordt toegepast. Voor uitgebreide informatie verwijzen we naar de technische omschrijving en/of de handleiding in het woningdossier, dat je bij de oplevering ontvangt.

5.1 | Maatregelen bij strenge vorst

Het lijkt iets uit een ver verleden, maar het kan morgen zomaar weer het geval zijn: extreme vorst. Weet dan dat onverwarmde ruimtes met water of cv-leidingen (zoals een meterkast of een inpandige berging) af kunnen koelen tot 0°C of lager. Dat is te koud. We raden je aan om bij strenge vorst de deur van die ruimte open te houden, zodat de warmte uit de naastgelegen vertrekken schade door bevriezing tegengaat. ■



6. MECHANISCHE VENTILATIE

Zonder dat je er erg in hebt, produceer je enorme hoeveelheden vocht. Bijvoorbeeld door koken, wassen, baden, drogen, ademen, transpireren, vochtige kleding na een regenbui, en zo nog een hele waslijst. Dat betekent dat je je huis goed wil ventileren. Het is noodzakelijk voor:

Ventileren is noodzakelijk in verband met:

- een gezond binnenklimaat;
- het voorkomen van condens- en schimmelvorming;
- het afvoeren van (vervuilde) vochtige lucht.

Gemiddeld voert een ventilatiesysteem dagelijks per woning ongeveer 7 liter (!) vocht af.

Om de vochtuithouding in goede banen te leiden is je woning voorzien van een mechanisch-ventilatiesysteem. Voor uitgebreide informatie daarover verwijzen we je naar de technische omschrijving en/of de handleiding in je woningdossier.

De mechanische-ventilatorbox bevindt zich over het algemeen in de technische ruimte. Deze draait altijd en mag je niet uitschakelen. In de keuken of woonkamer vind je een meerstandenschakelaar waarmee het toerental van de ventilator in te stellen is. Standaard staat deze schakelaar op de laagste stand.

MAAK HET
VENTILATIESYSTEEM ELK
HALF JAAR SCHOON



Op de ventilatiebox zit een instructieboekje. Hierin lees je hoe je de motor met het schoepenrad demonteert en schoonmaakt. Zorg ervoor dat je dit elk half jaar doet.

Meer frisse wind(st)? Laat ventilatieroosters in de kozijnen, indien aanwezig, zoveel mogelijk openstaan. Verstel de afzuigventielen niet. Dicht de afzuigventielen nooit af. En, je raadt het al, ook deze roosters wil je regelmatig schoonmaken.

Tip: zet de schakelaar van de mechanische ventilatie tijdens en nog 30 minuten na het koken of douchen op de hoogste stand.

Reinig ook regelmatig de ventielen van de mechanische ventilatie aan het plafond. Doe dit met een zachte zeepoplossing. Vlak voor oplevering zijn de openingen van de ventielen aan het plafond in een bepaalde stand gezet. Let erop dat de stand van de ventielen bij het schoonmaken niet wijzigt.

De installatie is ingeregeld op basis van de grootte en voorzieningen in je woning. Goed om te weten is dat de temperatuur rondom de installatie niet onder de 7°C mag komen. Dit betekent ook dat je de installatie niet uit mag zetten. Dicht de ventielen ook nooit af.

Het wijzigen van de standaard instellingen raden we absoluut af. Bij wijzigingen (aangebracht door derden) vervalt bovendien de volledige garantie op de MV-installatie. Mocht je de installatie toch willen wijzigen, schakel dan professionele hulp in om zowel de warmteterugwinning en ventilatie optimaal te houden. Doe je dit niet, dan verlies je ook op het halen van optimaal rendement. Zonde.

Last but not least. Sluit de condensafvoer van een droogtrommel nooit aan op de mechanische afzuiging. In het geval van een condensdroger kun je de afvoer wel met een Y-stuk (laten) aansluiten op de wasmachine-afvoer. Ook het aansluiten van een afzuigkap op de mechanische ventilatie is niet toegestaan. ■



7. WATER, ELEKTRICITEIT EN RIOLERING

7.1 | Warm- en koudwaterinstallatie

De warm- en koudwaterinstallatie in je woning is door een gecertificeerd installatiebedrijf aangelegd, volgens de eisen en normen van het waterleidingbedrijf. De waterleidingen lopen vanaf de watermeter via de vloer naar de verschillende aftappunten. In de meterkast zitten de watermeter en de hoofdafsluiter.

Aanpassingen die je zelf aan de waterinstallatie uitvoert (bijvoorbeeld het installeren van een stortdouche) kunnen leiden tot drukverlies. Bij dit soort aanpassingen vervalt de garantie en onze aansprakelijkheid. Laat je daarom bij het aanpassen van de waterinstallatie goed informeren door een erkende loodgieter.

Tip: je kranen blijven mooi door ze regelmatig, na gebruik, droog te wrijven.

Het tappunt voor de wasmachine is voorzien van een tapkraan met beluchter. Wij adviseren je daarnaast om een waterslot aan te brengen tussen de kraan van de wasmachine en wasmachineslang.

7.2 | Buitenkranen

Heeft je woning een buitenkraan? En is de weersverwachting onder het vriespunt? Laat de leiding dan leeglopen via het aftapkraantje en sluit de kraan af. De afsluiter bevindt zich in de meterkast, onder het kruipruik of bij de wasmachine-opstelplaats.

Indien je woning van een vorstvrije buitenkraan is voorzien, dan hoeft je niets te doen. Houd er rekening mee dat een vorstvrije kraan na het afsluiten vanzelf nog enkele seconden leegloopt. Je hoeft hem dan niet strakker dicht te draaien. Gewoon laten gaan, voorkomt schade aan de kraan. In de technische omschrijving staat beschreven welke kraan je hebt. Of vraag het even na bij de oplevering.

Tip: haal ook de tuinslang en de koppelstukken los om te voorkomen dat er water achterblijft in de kraan.

7.3 | Riolering en hemelwaterafvoer

Woningen zijn tegenwoordig vaak aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel van de gemeente. Een stelsel dat hemelwater en vuilwater gescheiden afvoert. Het stelsel voert hemelwater via een HWA-leiding (hemelwaterafvoer) af en vuilwater via de VWA-leiding (vuilwaterafvoer).

Maak, om verstoppingen te voorkomen, de doucheafvoer in de badkamer regelmatig schoon. Haal het rooster eraf om er goed bij te kunnen. Reinig ook regelmatig de sifon van de gootstenen, wastafels, het fonteintje en de wasmachine.

Controleer ook ten minste ieder half jaar het dak en/of de dakgoten en verwijder bladeren en andere vervuiling. Hiermee voorkom je verstoppingen, lekkages en (dakgoot) overstromingen.

Schuttingpalen plaatsen? Check of er geen hemelwaterafvoer in de grond is aangelegd. Gebruik vervolgens een grondboor voor het maken van de paalgaten.

Controleer bij een verstopte riolering eerst of de sifons niet dichtgeslibd zijn. Direct na de sifon kun je de riolering ontstoppen met een soepele veer. Gebruik nooit een harde staaf of stok, want daarmee loop je het risico dat je de leiding stukstoot.

Bij een closetpot moet eventueel de toiletspot verwijderd worden, huur hiervoor een specialist in.

Om een verstopping te verhelpen kun je een ontstoppingsmiddel gebruiken. Lees op het etiket of de samenstelling van het middel geen schade veroorzaakt aan de afvoerleidingen. En volg de gebruiksaanwijzing stipt op.

Bij een appartementencomplex meld je algehele verstoppingen bij de VvE. Blijkt dat je zelf de oorzaak bent, dan kan de VvE kosten van herstel in rekening brengen.

7.4 | Elektrische installatie

De elektrische installatie in je woning is aangelegd door een gecertificeerd installatiebedrijf, volgens de eisen en normen conform NEN1010. De meterkast is voorzien van de nodige groepen, waarop vervolgens weer de lichtpunten, wandcontactdozen en schakelaars zijn aangesloten.

In de meterkast hangt een groepenverklaring waarop staat welke groep onder welke aardlekschakelaar valt. De aardlekschakelaar hoor je 1x per maand te controleren door het indrukken van de T-knop. De voorziening springt dan uit.

De woning is voorzien van rookmelders met een vaste elektrische aansluiting, veelal uitgerust met een (nood)batterij. Voor een blijvende goede werking, en voor behoud van de garantie, is regelmatige controle en onderhoud noodzakelijk. Maak rookmelders regelmatig schoon en vervang de (nood) batterij op zijn tijd. Zie hiervoor ook de handleiding in je woningdossier.

In appartementencomplexen zijn vaak videofooninstallaties aangelegd. Voor de bediening en de functies van de toetsen verwijzen we je naar de handleiding. Weet in ieder geval alvast dat het zelf verwijderen van de videofoon tot storing leiden, ook bij de burens. En dat het doorgaans vanuit de VvE niet toegestaan is. Dus heb je bepaalde wensen voor deze installatie? Bespreek die dan met de VvE.

7.5 | Storing elektrische installatie

**Altijd even schrikken, maar vaak zo verholpen...
Schakel de aardlekschakelaar door een storing uit?
Ga dan als volgt te werk:**

- Schakel alle door de aardlekschakelaar beveiligde groepen uit;
- Schakel de aardlekschakelaar in;
- Nu de groepen één voor één inschakelen, tot de aardlekschakelaar weer uitschakelt;
- De groep die de oorzaak van de storing vormt, is dan bekend; schakel deze groep uit en schakel de aardlekschakelaar weer in;
- Haal alle stekkers uit de wandcontactdozen (stopcontacten) van de groep waarin de storing zit en schakel de groep weer in;
- Kan daarna de aardlekschakelaar niet worden ingeschakeld? Dan bevindt de oorzaak zich in de installatie en moet dat door een erkende installateur worden opgelost;
- Blijft de schakelaar wel ingeschakeld? Dan kun je nu mogelijk zelf de oorzaak opsporen door de uitgenomen stekkers één voor één in de wandcontactdoos terug te steken.

Neem in het geval van blijvende storing, of in het geval van twijfel, contact op met een erkende installateur.

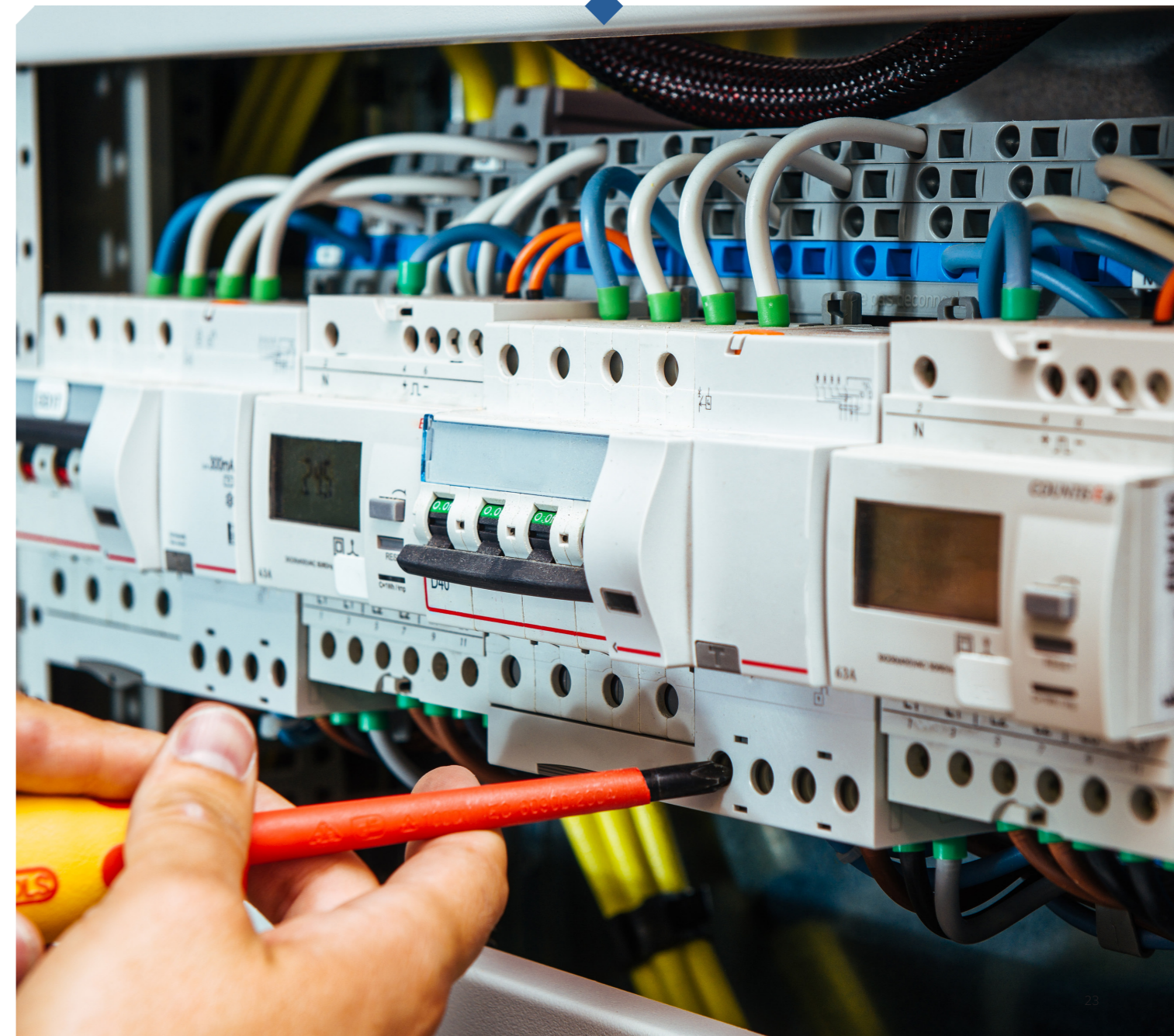
7.6 | Tekeningen van de technische installatie (indien van toepassing)

Op de revisietekeningen is het verloop van leidingen van de technische installatie schematisch weergegeven. De weergave van installaties is altijd schematisch en niet precies op maatvoering gericht. Het daadwerkelijke leidingenverloop wijkt hiervan af. De tekening dient slechts als globale indicatie. Je kunt er om die reden dan ook geen rechten aan ontleen.

Disclaimer alle installaties

Het spreekt voor zich dat bij aanpassingen aan de installaties door jezelf of door derden de originele garantie en onze aansprakelijkheid vervalt. Laat je daarom bij het aanpassen van je installatie goed informeren door een erkend installatiebedrijf. Ook voor de uitvoering adviseren we je om deze uitsluitend te laten doen door een erkend installatiebedrijf met garantie. ■

Bewaar deze Woonwijzer goed, zodat hij van pas komt als er iets aan de hand is. Ook de eventueel volgende bewoner kan er veel plezier van hebben.





8. GLAS

Kijk, een beter milieu begint bij je huis. Daarom hebben we in de woning isolerend dubbelglas met een coating geplaatst. Passend bij de wettelijk voorgeschreven energienormen. Geknipt voor serieuze energiebesparing.

Door de hogere energieabsorptie van de warmtereflecterende coating is dit type beglazing gevoelig voor thermische breuk. Je loopt risico op thermische breuk als in een ruit, om wat voor reden dan ook, een relatief groot temperatuurverschil ontstaat. Bij een temperatuurverschil van ongeveer 30°C, bestaat de kans dat de ruit springt.

Een dergelijk temperatuurverschil kan ontstaan als er een:

- Straalkachel, blaasconvactor, föhn of brander, bijvoorbeeld om verf mee af te branden, of een ander verwarmingsapparaat op het glas wordt gericht of te dichtbij het glas is geplaatst. Bijvoorbeeld een kaars of verwarmingsradiator op minder dan 25 cm van het glas.
- Koude waterstraal (plaatselijk) op een warme, bijvoorbeeld door de zon verwarmde, op de ruit wordt gespoten.

Andere situaties die je wil vermijden, zijn:

- Overgordijnen of jaloezieën te dicht bij het glas of rondom afgesloten, waardoor de lucht bij de ruit niet meer circuleert.
- Grote voorwerpen (zoals planten, kastjes, boeken, ordners) op de vensterbank of te dicht bij het glas, waardoor een gedeelte van de ruit een afwijkende temperatuur krijgt.
- Grote voorwerpen zoals struiken of bomen voor het glas, waardoor een deel van het glas in de schaduw komt te staan en minder warmte krijgt van de zon.
- Beplakt of beschilderd glas.

Door de volgende aanwijzingen (alle genoemde punten) na te leven voorkom je thermische breuken in het isolerend dubbelglas en dat je de garantie op het glas verliest. Deel de informatie voor de zekerheid ook met je huisgenoten:

1. Zonwering buitenzijde

Zorg voor voldoende ruimte en ventilatie bij zonwering aan de buitenzijde. De zonwering aan de buitenzijde mag geen gedeeltelijke slag-schaduwvorming bij zonneschijn op de beglazing veroorzaken.

2. Zonwering binnenzijde

De zonwering aan de binnenzijde mag geen grote warmte-reflectie op de beglazing veroorzaken. Zorg voor voldoende ruimte en ventilatie tussen glas en zonwering van minimaal 100 mm (10 centimeter). Onder zonwering aan de binnenzijde vallen ook overgordijnen of jaloezieën met een warmte-reflecterende laag.

3. Ventilatie

Plaats geen ventilator die koude of warme lucht direct op de beglazing blaast.

4. Op het glas

Breng geen posters, raamfolie, stickers of schilderingen en dergelijke op het glas aan.

5. Verwarmingselement

Plaats geen straalkachel, kaars of ander verwarmingselement voor of vlak bij de beglazing.

6. Radiatorfolie

Breng geen radiatorfolie of iets vergelijkbaars aan tussen een verwarmingselement en de beglazing. ■



9. SCHILDEREN

9.1 | Het schilderen van hout

Schilderwerk gaat langer mee als je het geschilderde hout jaarlijks controleert en beschadigingen direct repareert. Vul scheurtjes of barsten in het hout buiten met een hout(rot)vuller. Binnen doe je dat met plamuur, bijvoorbeeld acrylplamuur. Een vakspecialist adviseert je er graag over. Hij helpt je ook aan de juiste verf, zoals acrylverf voor binnen en biobased verf voor buiten. En aan de juiste kwasten voor elk type verf.

Zorg bij een nieuw aan te brengen verflaag voor een ondergrond waarop de verf goed hecht. Oppervlakte eerst reinigen met een ontvetter en daarna licht opschuren met fijn schuurpapier is meestal voldoende om een goede hechting te krijgen voor de nieuwe verflaag. Wanneer dat niet afdoende is om de ondergrond schoon en vetvrij te krijgen, kun je een schoonmaak- en ontvetmiddel gebruiken (verkrijgbaar bij een vakspecialist). Neem na gebruik hiervan de ondergrond weer goed af met water.

Voor onderhoud van het buitenschilderwerk adviseren we je een professioneel schildersbedrijf een meerjarenonderhoudsplan te laten opstellen en uitvoeren. Daar zijn uiteraard kosten aan verbonden, maar het hout van ramen, deuren en kozijnen gaat zo wel het langste (en mooi) mee. ■

**GEBRUIK DE JUISTE KWASTEN
VOOR HET TYPE VERF DAT JE
GAAT AANBRENGEN.**

10. DIVERSE TIPS VOOR TOEGEPASTE BOUWMATERIALEN

10.1 | Tegelwerk

Even een sopje en ze stralen weer! Het regelmatig reinigen van het tegelwerk met water en groene zeep is een koud kunstje.

In sommige hoeken van het wandtegelwerk zijn kitvoegen aangebracht. Deze zijn om de werking vanuit de ondergrond op te vangen en om lekkages te voorkomen. Droog de voegen na contact met water om schimmelvorming tegen te gaan. Laat ze ieder jaar door een erkend kitbedrijf controleren en zonodig vervangen.

Kit schoonmaken is een vak apart. Hiervoor mag je alleen specifieke voor kitwerk geschikte producten gebruiken. Onjuist gebruik van schoonmaakmiddelen op tegel- en/of kitvoeg tast materiaal dusdanig aan dat lekkages ontstaan. Onze aansprakelijkheid en garantie op het kitwerk komt dan te vervallen.

Zo zijn er ook nog wat richtlijnen die je wilt naleven en in sommige gevallen moet aantonen, om een beroep op aansprakelijkheid of garantie te doen voor de volgende onderdelen:

10.2 | Sanitair en kranen

Regelmatig reinigen met water en een normaal niet-agressief schoonmaakmiddel is het devies voor het behoud van het sanitair. De perlator van de kraan reinig je door het rooster een nacht in huishoudazijn te zetten. Ga bij lekkage van een kraan na of het 'leertje' (tegenwoordig standaard van kunststof) aan vervanging toe is.

10.3 | Vensterbanken

De vensterbanken blijven mooi door ze regelmatig schoon te maken met water en een zuurvrije reiniger. Lees vooraf goed de voorschriften van het reinigingsmiddel en test altijd op een klein proefvlak.

Behandel kunststenen vensterbanken direct na oplevering met steenolie en natuursteenwas. Dit voorkomt kringen van bijvoorbeeld koffiekopjes, bloempotten, etc.

Vensterbanken zijn niet alleen handig om iets op te zetten, ze zorgen er ook voor dat bij vocht en condens, het water niet meteen langs de wanden loopt. Zet daarom geen spullen op de vensterbank die niet tegen vocht kunnen. En houd gordijnen of andere raamafwerking tenminste 2 centimeter vrij van de vensterbank om vochtschade te voorkomen.

10.4 | Hang- en sluitwerk

Sloten hoor je regelmatig of minstens één keer per jaar te smeren. Bij voorkeur met grafietspray.

De paumelles (de scharnieren van de binnendeuren) zijn eenvoudig te stellen als dat nodig is. De deur kan namelijk worden uitgenomen, waarbij inleg van ringetjes de deur omhoog brengt. Om de deur in verticale positie bij te stellen, kun je de paumelles in de deur, wanneer deze uit het kozijn zijn genomen, in- en uitdraaien.



De speling die na verloop van tijd in deurkrukken ontstaat, los je op door een inbusboutje of een stelschroef in de stift aan te draaien. Je kunt de nastelmogelijkheid van de verschillende soorten krukken zien door de losse stukken van het krukstel uit elkaar te nemen.

Binnendeuren zijn rammelvrij door de stootrubbertjes in de sponning. Wanneer, ondanks deze stootrubbertjes, de deuren rammelen, is dit te corrigeren in de sluitplaat in de kozijnstijl of met dikkere stootrubbers, te verkrijgen bij de betere bouwmaterialenhandel.

De levensduur van deur- en raamrubbers is flink te verlengen door deze regelmatig te onderhouden en in te wrijven met talkpoeder. Raadpleeg ook het specifieke onderhoudsadvies in je woningdossier. Haal beschadigde rubbers uit de sponning en vervang ze door gelijke rubbers.

Tot besluit, reinig op zijn tijd de ventilatieroosters in de kozijnen door de aluminium kap los te klikken en met een lauwe sopje af te nemen.

10.5 | Kitwerk en isolatieglas

Glas reinig je als vertrouwd door wassen en zemen. Let enorm op dat er geen (zand)korrels in het water of op de spons of zeem zitten die krassen in het glas veroorzaken. Want zoals we in hoofdstuk 4 al aanstipten: de ruiten zijn in het begin nog

zacht. Het is vers glas en kan zeer gemakkelijk krassen. Meestal is het isolerende glas afgedicht met kit, soms met een flexibel profiel. In beide gevallen moet er een strakke aansluiting tegen de ruit zijn. Kitvoegen moet je elk jaar zowel binnen als buiten op dichtheid controleren en zo nodig laten bijwerken door een vakkundig kitbedrijf. Het onderhoud van het kitwerk is onderdeel van de garantievoorwaarden.

10.6 | Radiator in de badkamer

Het is verleidelijk, maar de radiator in de badkamer is niet geschikt voor het drogen van handdoeken. Hij doet zijn werk het beste als hij niet bedekt is. Behalve dan met een laagje autowax, dat werkt namelijk goed als bescherming tegen de hoge luchtvochtigheid in de badkamer. Daarmee verleng je ook zijn levensduur.

10.7 | Loze leidingen

In de woning zijn soms 'loze leidingen' aanwezig ter voorbereiding op bijvoorbeeld CAI, UTP of andere kabelwerken. Loze leidingen zijn voorzien van controledraden, waarmee je kunt controleren of de leidingen open zijn. Alle controledraden komen boven in de meterkast uit. Waarschuwing: gebruik deze controledraden absoluut niet voor het bedraden van de leidingen. Daar zijn ze niet voor bedoeld en niet geschikt.

Tijd om een loze leiding in gebruik te nemen? Plaats dan om te beginnen aan de controledraad een trekveer (bij voorkeur metaal). Haal de trekveer door de loze leiding en trek vervolgens met de trekveer de nieuwe draad door. Doe dit met twee personen. Een persoon trekt langzaam aan de veer, de ander begeleidt de kabels de leiding in.

Maak gebruik van een zogeheten trekkousje om de kabels aan de trekveer te bevestigen. Coax, UTP en andere kabels zijn namelijk kwetsbaar en de kans bestaat dat kabels losbreken van de trekveer. Het gebruik van een trekkousje vermindert deze kans aanzienlijk. Deze trekkousjes zijn verkrijgbaar bij een elektravakhandel.

Toch een beetje te spannend om het zelf te doen? En wil je verzekerd zijn van een werkend resultaat? Neem dan een deskundig installateur in de arm voor deze werkzaamheden. Dan heb je ook garantie als er eventuele schade ontstaat.

10.8 | Gevelmetselwerk

Eventuele witte uitslag op de gevel is het gevolg van uittreding van vrije kalken, door regenwater over vers voegwerk en/of metselwerk. Vrije kalk ontstaat door een reactie tussen cement en water.

Vrije kalk wordt met het regenwater vanuit de gevel naar buiten afgevoerd. Het zet zich daarna door verdamping af op

de buitenkant van de voegen en/of steen. Bij vers aangebracht voegwerk is de porositeit het grootst. Naarmate cement gaat binden, wordt de voeg steeds dichter en neemt het probleem af. Reinigen van gevels kan doorgaans door de uitslag droog af te borstelen met een handveger en overvloedig te spoelen met water. Herhaal deze behandeling indien nodig. Omdat de uitslag in de tijd vanzelf verdwijnt, adviseren we het metselwerk niet chemisch te laten reinigen.

Bij steeds meer projecten wordt de gevel (deels) uitgevoerd in steenstrips geplakt op isolatie of op een andere ondergrond. Er bestaan specifieke voorschriften voor het bevestigen van onderdelen aan de gevel. In de bijlage van de woonwijzer zijn de voorschriften toegevoegd, alsmede de aandachtspunten voor het onderhoud. In de technische omschrijving staat beschreven of er steenstrips van toepassing zijn of vraag het even na bij de oplevering.

Nog een belangrijke tip... nu we toch bij de gevel zijn. Laat zonneschermen, vooral die met knikarmen, uitsluitend door een vakkundig bedrijf monteren. Zonneschermen oefenen enorme krachten uit op een specifiek en relatief klein deel van de gevel. Het buitenspouwblad is standaard niet geschikt voor een zonnenscherm met knikarmen.

10.9 | Platte daken

Platte daken wil je ook jaarlijks een keertje inspecteren. Verwijder eventuele vervuiling. En haal bladeren rond de grindvangers en de open uitgangen naar de hemelwaterafvoeren weg. Opgeruimd staat netjes.

10.10 | Tuinrichting

Wanneer je woning een tuin heeft, houd er met het inrichten dan rekening mee dat de grond na verloop van tijd nog wat inklinkt.

Het regenwater uit de tuin mag je in de meeste gevallen niet op gemeentegrond of in het gemeenteriool afvoeren. Tref dus voorzieningen voor het afvoeren van dit regenwater wanneer je (een deel van) je tuin bestraat of verhardt. Laat je hierbij goed adviseren door een hovenier en vraag bij de gemeente na welke lokale regels er verder nog gelden.

Het is aan jou om de beplanting die door ons is aangebracht te verzorgen en in stand te houden. Dit kan middels een onderhouds- en instandhoudingsplicht zijn vastgelegd. In de koopovereenkomst staat beschreven welke eisen hieraan zijn gesteld. Lees die voor de zekerheid nog even na. ■

11. GEBRUIKS- INSTRUCTIE LEIDINGWATER- INSTALLATIE

De leidingwaterinstallatie is met zorg aangelegd. Volgens Nederlandse normen en richtlijnen. Met als doel om koel drinkwater te bezorgen op de verschillende tappunten in de woning, en warm water naar een iets kleiner aantal gebruikspunten.

Verantwoordelijkheden

Het drinkwaterbedrijf is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het drinkwater tot op het leveringspunt van de woning. Meestal is dat de watermeter. Na het leveringspunt is de eigenaar/huurder van de woning verantwoordelijk.

Enige aandachtspunten bij uw waterinstallatie.

Metalen leidingen of metalen onderdelen van een nieuwe leidingwaterinstallatie, ook nieuwe kranen, geven in de eerste periode metalen aan het water af. Dat gebeurt vooral tijdens

stilstand. Bovendien kunnen nieuwe leidingen, ondanks dat deze bij oplevering zijn gespoeld, nog kleine vuildeeltjes bevatten. Zet daarom in de eerste drie maanden elke dag die kranen waarmee je de gehele installatie spoelt (die het verst verwijderd zijn van de watermeter) een paar minuten open.

Stilstand van water in de installatie, zeker in combinatie met een temperatuur boven de 25°C, beïnvloedt de kwaliteit van leidingwater negatief. Dat merk je door veranderingen in geur, kleur en smaak van het water. Drink het niet op; spoel de leidingen eerst goed door.

In geval van koperen leidingen kan bij te langdurige stilstand de concentratie koper te hoog oplopen. Te hoge kopergehalten zijn, bij langdurig gebruik, schadelijk voor de volksgezondheid.

Legionella

Langdurige stilstand vergroot bovendien de kans op groei van de legionellabacterie. Sommige typen legionellabacteriën veroorzaken de veteranenziekte. Besmetting gebeurt door inademing van zeer kleine waterdruppeltjes in de lucht (waternevel). De bacterie groeit in water bij temperaturen tussen 25 en 50°C met een optimum tussen 30 en 40°C. Onder 25°C vindt vrijwel geen groei plaats en boven 50°C wordt de bacterie gedood.

Ben je langer dan een week niet thuis geweest? Dan is het verstandig om alle koud- en warmwaterkranen een minuut lang open te zetten. Vergeet de gevelkraan niet. Laat het water rustig stromen en voorkom dat het water vernevelt (denk aan legionella). Houd de sproeikop onder water in een emmer bijvoorbeeld, of haal het sproeistuk van de kraan af.

Regelmatig doorspoelen is ook van belang bij kranen die je minder vaak gebruikt (schuur, garage, zolder).

Bij mengkranen kies je de middelste stand, om zowel de koud- als warmwaterleidingen te spoelen. Bij thermostatische mengkranen laat je de temperatuurinstelling ongewijzigd op 38°C staan.

Zorg ervoor dat het warme water uit alle kranen ten minste een temperatuur van 55°C heeft. Stel het warmwatertoestel af op 60°C. Dat is genoeg. Hogere temperaturen leiden tot verbrandingsgevaar en verhogen de kans op kalkafzettingen in het voorraadvat, het leidingwatersysteem en de kranen.

Raadpleeg ook de gebruik- en onderhoudsinstructies van het warmwatertoestel en vraag je onderhoudsmonteur om jaarlijks de instelling te controleren. ■





12. VVE ALGEMEEN

Wanneer je een appartement koopt, dan word je vanzelf lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). De vereniging heeft als doel de gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaren te behartigen. Deze belangen zijn vooral gericht op het onderhoud en de instandhouding van het gebouw, en de daarbij behorende technische installaties en gebouwgebonden zaken.

De VvE voert alleen het beheer over het gemeenschappelijk bezit. Ten minste éénmaal per jaar organiseert het bestuur van de vereniging een Algemene Ledenvergadering. Daarin bespreek je met medebewoners/eigenaren de begroting van het komende jaar en de exploitatie van het lopende jaar. In deze vergadering breng je je stem uit over de op de agenda geplaatste onderwerpen.

Het bestuur van de vereniging bestaat uit één of meer bestuurders, die de eigenaren tijdens een vergadering hebben benoemd. Tijdens de Algemene Ledenvergadering neem je verder gezamenlijk besluiten over bijvoorbeeld of jullie het beheer willen uitbesteden aan een professionele beheerder. Dat raden we in principe altijd aan. Een professionele beheerder adviseert en ondersteunt de VvE met raad en daad. Ook helpt hij of zij bij het maken van een zogenaamd meerjarenonderhoudsplan.

Delen van je appartement vallen onder de algemene gebouwgebonden installaties of zijn onderdeel van 'de schil' van het gebouw. Denk aan een balkon, maar ook ramen en balkondeuren zijn onlosmakelijk onderdeel van het gebouw.

Het onderhoud van het gebouw, de verzekering en het instandhouden van de eigendommen brengen kosten met zich mee. Op basis van een begroting stelt de VvE je bijdrage in deze kosten, ook wel servicekosten genoemd, vast. Tot het

betalen van de servicekosten is iedere appartementseigenaar verplicht. De administratief beheerder of de administrateur zorgt voor de inning en verrekening van deze bijdrage.

In de servicekosten zitten onder meer:

- De premie van de opstalverzekering, waarmee zowel je appartement als het gehele gebouw is verzekerd tegen storm, brand, eventueel glasbreuk, enz.
- Het onderhouden en schoonhouden van de algemene ruimten.
- Stroomverbruik algemene verlichting.
- Onderhoudskosten lift.
- Reservefondsen voor groot onderhoud, bijvoorbeeld vernieuwing dakbedekking, vervanging technische installaties, schilderwerk, enz.
- De kosten van de administratie.

De administratief beheerder is verder behulpzaam bij het opstellen van een huishoudelijk reglement. In dit reglement staan allerlei bepalingen van praktische aard over het gebruik van je appartement en/of het gebouw. Bijvoorbeeld om (geluids)overlast te voorkomen. Zo'n huishoudelijk reglement, dat dus meer woonplezier tot doel heeft, stel je samen in de ledenvergadering definitief vast. ■

13. BIJLAGEN ♦

Onderstaande bijlagen, indien van toepassing, verstrekken we tijdens de oplevering en zijn dan ook in je woningdossier na te lezen.

Bijlage aan deze woonwijzer:

- Onderhoud stalen lateien en geveldraggers
- Onderhoud aluminium waterslagen en afdekkappen
- Onderhoud steenstrips op isolatie
- Onderhoud staalconstructies, hekwerken, leuning en privacyschermen
- Onderhoud platte daken met bitumen
- Onderhoud briefkasten
- Onderhoud RVS panelen en briefplaten
- Onderhoud houten kozijnen en houten deuren
- Onderhoud kunststof- en aluminium kozijnen en deuren
- Onderhoud rubber afdichtingen in kozijnen
- Onderhoud kunststof onderdorpels
- Onderhoud kunststeen onderdorpels
- Onderhoud hang- en sluitwerk
- Onderhoud beglazing
- Onderhoud binnendeuren en kozijnen
- Onderhoud markercomposiet vensterbanken
- Onderhoudsadvies tegelwerk inclusief kitwerk
- Advies schilderen van spuitpleisterwerk
- Onderhoud sanitair
- Opstook- en afkoelprotocol vloerverwarming

Bijlage welke digitaal verstrekt worden tijdens de oplevering:

Algemeen:

- Overzicht onderaannemers en leveranciers
- Energielabel

Revisietekening:

- Loodgieterwerk
- Mechanische ventilatie
- Centrale verwarming
- Elektrische installatie
- Buitenriool

Onderhoud/gebruiksadvies:

- Werking warmtepompinstallatie*
- Handleiding videofoon*
- Bediening MV-installatie*
- Onderhoud schilderwerk

*deze kunnen ook hangen aan het betreffende toestel in de woning

SLOBBELAND 10
1131 AB VOLENDAM
0299 - 39 89 00
INFO@HSB-VOLENDAM.NL



WOONWIJZER 30 JUNI 2023
VERSIE 1.0