



GEBRUIKERSHANDLEIDING KOPERS

101 Appartementen Geuzenpoort te Amsterdam



De informatie in deze handleiding is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld op basis van de beschikbare gegevens. Het is niet uitgesloten dat er toch onjuistheden vermeld zijn. Hieraan kunnen echter geen rechten of eisen tot schadevergoeding worden ontleend.

Inleiding	2
1 Opleveringsprocedure	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Procedure oplevering:	3
1.3 Welkom in uw nieuwe woning	4
1.4 Verzekeringen	4
1.5 Procedure tweede handtekening:	4
1.6 Wat zijn gebreken:	5
1.7 Onderhoudsperiode:	6
1.8 Garantieperiode	7
2 Voorkomen van problemen	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Gaten boren in vloeren, plafonds en wanden	9
2.3 Bouwvocht	9
2.4 Materialen en constructies	10
2.5 Afwerking van wanden	10
2.6 Vloerbedekking	11
2.7 Ventilatie	11
2.8 Verwarming in de eerste periode	12
2.9 Verwarming	12
2.10 Gebruik van installaties	12
2.11 Vorst	13
3 Gebruik van de woning	13
3.1 Schoonmaken	13
3.2 Advies voor schoonmaken en schilderen van spuitpleisters	14
3.3 Plaatsing van vaat- en wasautomaten	14
3.4 Buitenruimten (balkons en terrassen)	14
4 Onderhoud buiten	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Gevel	15
4.3 Houtwerk in de gevel	15
4.4 Glaswerk	15
4.5 Dakbedekking bitumineus	16
4.6 Hemelwaterafvoeren en spuwers	16
4.7 Buitenruimten zoals balkons en terrassen	16
5 Onderhoud binnen	17
5.1 Inleiding	17
5.2 Tegelwerk	17
5.3 Spuitwerk	17
5.4 Hang- en sluitwerk	18
6 Onderhoud installaties	19
6.1 Inleiding	19
6.2 Cv-installatie	19
6.3 Elektrische installatie	19
6.4 Rookmelder	20
6.5 Gasinstallatie	20
6.6 Waterleiding	20
6.7 Riolering	20
7 Adressenlijst betrokken partijen	22
8 Kleur- en materiaalstaat + bijlagen	25

Inleiding

Het doet ons een genoegen u dit boekje te mogen aanbieden.

Deze handleiding is samengesteld met het doel u informatie te geven omtrent de oplevering, het gebruik van uw woning in de eerste periode van bewoning en het onderhouden van de woning en de installaties in de woning. Tevens is een overzicht bijgevoegd van de namen en adressen van de bij de bouw betrokken partijen.

Ondanks dat u met de komende oplevering veel extra zaken aan uw hoofd heeft, adviseren wij u om dit boekje aandachtig door te lezen voor de oplevering. Bewaar deze handleiding op een gemakkelijke te onthouden plaats, bij alle andere spullen van uw koopwoning en maak een dossier. Geef bij verkoop van de woning deze gebruikers - handleiding door aan de volgende bewoners.

Het behoeft verder geen nadere toelichting, dat u het Bevolkingsregister van de gemeente Amsterdam, alsmede de gemeente waaruit u vertrekt dient te informeren dat u verhuist.

Deze melding is noodzakelijk zodat u geregistreerd wordt in Amsterdam voor bijvoorbeeld toekomstige gemeentelijke heffingen ed.

Wij wensen u, mede namens allen die betrokken waren bij het bouwproces van uw woning, veel geluk en woonplezier toe in uw nieuwe woning.

Met vriendelijke groet,
Kondor Wessels Amsterdam bv

1 Opleveringsprocedure

1.1 Algemeen

Tijdens de bouw is controle en toezicht verzorgd door bouwtoezicht van Stadsdeel Geuzenveld en door de dagelijkse opzichter van de opdrachtgever. De Gemeente opzichter en de dagelijkse opzichter op het werk heeft er mede voor gezorgd dat aan de eisen, die aan uw woning zijn gesteld, is voldaan.

Zoals in de bijlage "energie aanvraag Geuzenpoort", die u bij de uitnodiging van de kijkdag heeft ontvangen staat vermeld, dat gas, water en elektra in de woning aanwezig is. De CV – ketel is een paar dagen voor de oplevering aangezet en de verwarming in uw woning wordt werkend opgeleverd.

Doordat elektra in de woning aanwezig is, kan verlichting dmv een bouwlamp gebruikt worden om de badkamer onder verlichte omstandigheden op te leveren.

1.2 Procedure oplevering:

In de opleveringsbrief staat vermeld welke dag en op welk tijdstip uw woning wordt opgeleverd. U meldt u op deze dag in de uitvoerderskeet. Desgewenst kunt u zich tijdens de oplevering laten bijstaan door een deskundige van Vereniging Eigen Huis. Ook hij / zij zal zich hier moeten melden.

De uitvoerder die de woning aan u oplevert is op de hoogte en zal u ontvangen. Hij begeleidt u naar de woning van het project.

Op de dag van oplevering wordt vooraf geïnformeerd of alle betalingen zijn voldaan. Indien dit niet het geval is gaat de oplevering wel door, echter u ontvangt geen sleutel. In deze beschrijving gaan we er positief vanuit dat aan alle verplichtingen is voldaan en gaan naar de woning.

Per ruimte wordt gekeken of er manco's, beschadigingen of vermissingen in het prive – deel (de woning) aanwezig zijn.

Bij de oplevering van het privé - gedeelte van de woning behoort de woonkamer, keuken, badkamer, toilet, CV/MV ruimte en de slaapkamers.

Buiten de woning is dit het balkon en de gevel aan de galerij zijde, maar ook de berging. Een opname van het balkon wordt gemaakt van alle zichtbare gevels, vloer en plafond. De gevel, buiten het zichtbare deel van het balkon is gemeenschappelijk en valt onder de VVE.

De buitengevel aan de galerij zijde, van bouwmuur tot bouwmuur valt onder de oplevering van de woning. Hier wordt een opname gemaakt van het schilderwerk, beplating, glas, bedrukker ed.

Galerij vloer, hekken en plafond valt onder gemeenschappelijk deel.

Het inpandige van uw buiten de woning gelegen berging en de buitenzijde van uw bergingsdeur en kozijn behoort tot het privé - deel. De gangen ed. behoort bij gemeenschappelijk deel. Indien u een parkeerbox hebt gekocht, wordt ook hier het inpandige aan u opgeleverd. Met de technische commissie van de VVE vindt een oplevering plaats van de algemene ruimten.

Tijdens de oplevering is het van belang dat de gebreken, waarvan gevonden wordt dat ze moeten worden verholpen, worden genoteerd op het "proces verbaal van oplevering". Behoudens de genoteerde gebreken, kan er na de oplevering formeel geen aanspraak worden gemaakt op herstel van eventueel andere zichtbare gebreken.

Op het proces verbaal van opleveringsformulier worden de meterstanden, gas, elektra en water genoteerd. Vanaf dit moment is het verbruik van energie en water voor rekening van de nieuwe eigenaar.

Na de rondgang zal door de aanwezige partijen het proces verbaal van oplevering worden getekend (1^o handtekening) en iedere partij ontvangt een exemplaar.

De aannemer krijgt de opdracht de zaken als vermeld op het proces verbaal van oplevering af te werken binnen de door Garantie Instituut Woningborg gestelde termijn. Het komt voor dat een manco een onderdeel betreft met een lange levertijd. Op het proces verbaal van opleveringsformulier wordt dan de termijn aangegeven die voor dat onderdeel geldt.

Indien alle betalingen zijn voldaan dan ontvangt u de sleutel van uw woning.

1.3 Welkom in uw nieuwe woning

Nu u de sleutel van uw woning heeft ontvangen, breekt er een nieuwe periode aan, waarin u van uw pas verworven eigendom kunt gaan genieten. Dit laatste houdt ook in, dat u in aanraking komt met eigendomsaspecten op het gebied van onderhoud in uw woning. Om u te begeleiden is deze gebruikershandleiding samengesteld waarin informatie is verzameld over de gebruikte materialen. Dit kan u van dienst zijn bij het gebruik en onderhoud van uw woning. Ook zijn gebruiksaanwijzingen van diverse installaties opgenomen en adviezen voor een goede bewoning.

Ondanks dat wij met de grootste zorg uw woning voor u hebben gebouwd en uw woning zo goed mogelijk aan u hebben opgeleverd, kunnen er altijd nog kleine onvolkomenheden naar voren komen op het moment dat u uw woning in gebruik neemt. In deze gebruikshandleiding is beschreven wat u moet doen als er iets niet in orde blijkt te zijn. Ook treft u informatie aan over de garantie en waarborgregeling waar uw woning onder valt.

Namens allen, die betrokken waren bij het bouwproces van uw appartement, wensen wij u veel geluk en woongenot toe in uw nieuwe woning.

1.4 Verzekeringen

Met de overdracht van de woning, wordt ook het risico voor schade (o.a. door brand, storm, vernieling, etc.) overgedragen. Wij adviseren u dan ook vooraf een inboedel- en aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten, zodat uw woning op de dag van de oplevering hier direct voor verzekerd is.

Een inboedelverzekering is niet verplicht. Deze verzekering dekt schade aan roerende goederen (meubels e.d.).

Een aansprakelijkheidsverzekering is niet verplicht. Deze verzekering dekt schade door u toegebracht aan derden. Bijvoorbeeld u laat een voorwerp vallen van het balkon en beschadigd de gevel, of een persoon, waardoor schade respectievelijk letsel ontstaat.

De opstalverzekering zal door de Vereniging van Eigenaren worden afgesloten. Deze opstalverzekering is wel voor elke woning verplicht. Deze verzekering dekt schade als gevolg van brand, regen, blikseminslag en storm.

1.5 Procedure tweede handtekening:

Na de oplevering van uw woning kan het zijn dat er geen opleveringspunten zijn. Op het proces verbaal van opleveringsformulier kan dan direct de **tweede handtekening** worden geplaatst.

Als er wel een aantal punten, beschadigingen of manco's op het proces verbaal van opleveringsformulier staan aangegeven, dan worden deze door de aannemer hersteld binnen de gestelde termijn volgens garantie instituut woningborg.

Bij onderdelen met een levertijd wordt het tijdstip op het proces verbaal van opleveringsformulier gehanteerd.

Nadat alle punten op het proces verbaal van opleveringsformulier hersteld zijn, wordt u verzocht de lijst voor de **tweede keer te ondertekenen**.

Met de **tweede handtekening** geeft u aan dat alle op het formulier vermelde punten zijn verholpen. Eveneens geeft u ons toestemming de gestelde bankgarantie te verlagen met het termijnbedrag dat geldt voor uw appartement (5% van de koopprijs).

1.6 Wat zijn gebreken:

Gebreken in de woning zijn onderdelen die geleverd hadden moeten worden en dus ontbreken (een manco), of onderdelen die beschadigd zijn. Dit is door u eenvoudig te constateren en te controleren, bijvoorbeeld een kraan die ontbreekt, een aanwezige lekkage, een binnendeur of kozijn waar een zichtbare beschadiging aanwezig is. Ontbrekende onderdelen moeten worden aangebracht, lekkages worden verholpen en beschadigingen worden hersteld of vervangen.

Verder in het kort een aantal meest voorkomende vragen en wat u aantreft:

Betonwanden (deze zijn gedeeltelijk gepleisterd ca 30% v/h wandoppervlak)

- grote wisselingen tgv bekisting niet uitgevlakt, deze moeten gerepareerd worden.
- Het is niet acceptabel indien grote gaten (groter dan een 20 euro muntstuk) en grindnesten nog aanwezig zijn. Kleine gaten of krimp-scheuren in het oppervlak blijven aanwezig en worden niet hersteld.

Gibowanden

- niet acceptabel is een groot gat in de wand.
- krimp-naden t.p.v. plafond, vloer of wand valt binnen de gebruikersnorm. Deze worden niet dichtgezet. Tijdens bewoning kunnen deze groter worden. Dit heeft te maken met het natuurlijk product gips.
- de wand moet compleet en afgewerkt zijn.

Dekvloeren.

- In de woning is een anhydriet gietvloer toegepast. Hierop kunnen alle vloerbedekking materialen op worden aangebracht.
- tijdens het gieten is een schilferig laagje ontstaan, die naderhand door de onderaannemer is geschuurd.
- kleine oneffenheden zijn acceptabel. Grote gaten dienen gerepareerd te worden.

Plafonds

- spuitwerk op plafonds dient egaal van structuur en kleur te zijn.
- Gele vlekken of beschadigingen dienen gerepareerd te zijn.
- Kleine structuur verschillen en reparatie puntjes zijn acceptabel.

Schilderwerk

- egaal van kleur
- stopgaatjes zijn acceptabele reparaties. Een klein structuur verschil is dan aanwezig.
- hout werkt. Kleine kieren en naden behoeven geen nadere afwerking.

Deuren en ramen

- alle roosters, krukken en rubber profielen dienen netjes afgewerkt te zijn en mogen niet ontbreken.
- een buitendeur mag een afwijking hebben van max 10 mm. De werking van de meerpunt sluiting moet bij deze afwijking geen probleem zijn. De deur wordt daarmee vlak in de sponning getrokken.

Balkon:

- betontegels inclusief pastegels liggen aaneengesloten.
- plafond, wandafwerking, plaat of metselwerk dient onbeschadigd te zijn.
- leuning, hek, afdekkap inclusief kitvoeg dient correct te zijn aangebracht.

Installaties:

- verwarming (CV installatie) werkt. Lekkages mogen niet aanwezig zijn.
- afzuigventilatie MV box werkt. Ventielen dienen aanwezig en geplaatst te zijn.
- sanitair aanwezig en dient zonder beschadigingen afgemonteerd te zijn. Vloer - en wandtegels zonder gebreken en/of beschadigingen te zijn aangebracht. Ter plaatse van de vloer en wanden dient de kitvoeg in de hoeken te zijn aangebracht. (Tenzij een woning casco aangeboden wordt)
- schakelmateriaal afgemonteerd, of loze dozen zijn afgedekt met een deksel
- de halofoon installatie en beldrukker dient afgemonteerd werkend aanwezig te zijn.

Dit is een korte opsomming van onderdelen die in de woning voorkomen en die gecontroleerd dienen te worden.

De algemene ruimten, zoals de trappenhuisen, liften, daken, gevels, garage en de buitenbergingen, zullen worden opgeleverd aan de Vereniging van Eigenaren.

1.7 Onderhoudsperiode:

De onderhoudsperiode start op de dag van oplevering van uw woning en duurt 3 maanden. Na de onderhoudsperiode begint de garantieperiode volgens voorwaarden van garantie instituut woningborg.

In de onderhoudsperiode dienen alle onvolkomenheden te zijn opgelost door de ondernemer (KWA).

Zoals eerder vermeld, is uw woning opgebouwd uit vele onderdelen, die onderling nog niet tot rust zijn gekomen. Dit kan tot gevolg hebben dat er haarscheurtjes en krimpnaaden ontstaan. Deuren en ramen kunnen gaan knellen. Deze "kleine" gebreken zijn niet te voorkomen en geenszins verontrustend.

Bij de oplevering kunnen niet alle mogelijke tekortkomingen worden geconstateerd. De installaties, zoals riolering, elektra, gas- en waterleidingen kunnen pas gecontroleerd worden bij het gebruik daarvan, evenals de waterdichtheid van dak en gevels.

In het geval dat er gebreken worden gesignaleerd tijdens de onderhoudsperiode dient u dit ten alle tijden schriftelijk te melden.

Niet spoedeisend

Bijvoorbeeld een klemmende deur, of een licht lekkende koppeling t.p.v een radiator. Wij verzoeken u vriendelijk dit schriftelijk te melden aan:

Kondor Wessels Amsterdam bv
T.a.v.: het secretariaat
Postbus 58002
1040 HA AMSTERDAM

telnr. 020 – 85 11 800
faxnr. 020 – 85 11 801
email: info@kondorwessels-amsterdam.nl

Spoeideisend te melden telefonisch voor:

Bijvoorbeeld stromende lekkage aan CV	<u>storingsdienst van Wissink</u> Tel. 022 929 78 52
Bijv. zware lekkage aan water / riolering install.	<u>storingsdienst van P. C. v.d. Horst</u> Tel. 0251 31 56 50
Stroomuitval elektrisch, halofoon defect	<u>storingsdienst van Blom bv</u> Tel. 022 639 25 50
Mechanische ventilatie	<u>storingsdienst van de Rooij</u> Tel. 050 542 18 21
Bouwkundig bijv. raam uit scharnier	<u>storingsdienst van KWA</u> Tel. 020 85 11 800
Liften defect	<u>storingsdienst Kone bv</u> Tel. 0900 225 55 66

Na de telefonische melding verzoeken wij u dit eveneens schriftelijk te melden aan:
Kondor Wessels Amsterdam
T.a.v.: het secretariaat
Postbus 58002
1040 HA AMSTERDAM

telnr. 020 – 85 11 800
faxnr. 020 – 85 11 801
email: info@kondorwessels-amsterdam.nl

Bij het melden van een gebrek graag de volgende gegevens vermelden:

projectnaam:	101 woningen Geuzenpoort te Amsterdam
projectnummer:	11320
bouwnummer:	*
naam:	*
nieuwe adres:	*
Postcode + plaats:	*
telefoonnummer:	*

- hier uw persoonlijke gegevens invullen

1.8 Garantieperiode

Wanneer na de onderhoudstermijn gebreken aan het licht komen, geldt een andere procedure. Tijdens de garantieperiode van het GIW dienen klachten of gebreken altijd gemeld te worden volgens de GIW-garantie en Waarborgingsregeling Appartementen A.2003. De voor uw woning geldende garantie termijnen staan per onderdeel omschreven in bijlage A , van de garantie en waarborgregeling A-2003

Tijdens de garantieperiode dient u gebreken altijd schriftelijk te melden aan:
Kondor Wessels Amsterdam
T.a.v.: het secretariaat
Postbus 58002
1040 HA AMSTERDAM

email: info@kondorwessels-amsterdam.nl

Bij melding van de klacht dient u een kopie mee te sturen van het waarborgcertificaat. De melding moet altijd plaats vinden met het formulier "verzoek tot herstel" (p. 56 GIW-garantie- en Waarborgregeling Appartementen A. 2003). Tevens wordt u verzocht aan te geven wat de aard van de klacht is en de duur van de termijn waarop de garantie van toepassing is (p. 30 artikel 7 GIW-garantie- en Waarborgregeling Appartementen A.2003).

Bij het melden van een gebrek graag de volgende gegevens vermelden:

projectnaam:	101 woningen Geuzenpoort te Amsterdam
projectnummer:	11320
bouwnummer:	*
naam:	*
nieuwe adres:	*
postcode + plaats:	*
telefoonnummer:	*

- hier uw persoonlijke gegevens invullen

Of het gebrek verholpen wordt is afhankelijk van de vraag of deze terecht gemeld is. Een melding is terecht als sprake is van een verborgen gebrek of als de kwaliteit van het onderdeel niet voldoet aan de door het GIW gestelde kwaliteitsniveau.

Bij twijfel over de terechtheid van de melding zal de aannemer bij u langs komen om de melding te beoordelen. Wanneer de melding terecht blijkt te zijn, zal het gebrek zo snel mogelijk worden verholpen.

Mocht de melding niet terecht blijken te zijn, wordt u hierover schriftelijk ingelicht. Een melding is niet terecht, als blijkt dat deze bijvoorbeeld veroorzaakt is door normale slijtage, verwaarlozing van het onderhoud, onjuist gebruik of onderhoud, dan wel storing aan installaties door wijzigingen welke niet door de installateur van deze installatie aangebracht zijn (bijvoorbeeld lekkage t.g.v. het losmaken en / of verwijderen van radiatoren t.b.v. de wandafwerking).

Wij zijn gerechtigd de kosten voor de inspectie (€ 70,- conform deel 2, artikel 7 (p. 15) van de GIW-Garantie- en waarborgregeling 2003) bij u in rekening te brengen.

Wanneer u het niet eens bent met de beoordeling van de aannemer, kunt u het GIW verzoeken om een bindende uitspraak.

Volledigheidshalve wijzen wij u op de mogelijkheid dat het GIW de kosten bij u in rekening brengt, als het GIW stelt dat de melding niet terecht is.

TIP

Indien storingen mochten ontstaan, tracht dan eerst met behulp van de verstrekte gegevens de storing zelf op te heffen, voordat u de aannemer of installateur belt. Hiermee voorkomt u wellicht onnodige kosten.

2 Voorkomen van problemen

2.1 Inleiding

In de praktijk blijkt soms dat problemen aan een woning of aan de technische installaties voorkomen hadden kunnen worden. Een nieuwe woning vereist, zeker in het eerste stadium van bewoning, een iets ander gebruik dan een bestaande woning.

2.2 Gaten boren in vloeren, plafonds en wanden.

Alle elektra leidingen, diverse water, gas en CV en afvoerleidingen zijn weggewerkt in wanden en vloeren. De leidingen in de vloer liggen dicht onder het oppervlak zodat ook korte nagels beschadigingen kunnen veroorzaken. Wij adviseren U dan ook om vloerbedekking of vloerisolatie te verlijmen indien nodig.

In vloeren dient het spijkeren en boren van gaten absoluut vermeden te worden.

Boorwerk in het plafond is tot **maximaal 40 mm** diepte geen probleem. Gebruik een boor met afstandhouder

Ook bij boorwerk in betonwanden of gipswanden kunnen leidingen geraakt worden. Elektra leidingen lopen meestal vanaf de WCD recht naar het plafond en de vloer. Afvoer- en waterleiding in de wanden komen vanuit de vloer en gaan redelijk recht naar boven. Het is mogelijk dat leidingen schuin versleept zijn. In onbehandelde gipswanden is vaak te zien hoe de leidingen lopen.

Let op, aan de andere kant van de gipswand kan ook een leiding zitten.

Om te voorkomen dat bij het boren in wanden leidingen geraakt worden, is het belangrijk dat u uit de buurt van leidingzones blijft. Voor het boren kunt u met een leidingdetector de wanden controleren op leidingen.

Mocht u bij het boren toch een elektriciteitsleiding raken kan kortsluiting ontstaan. De aardlekschakelaar in de schakelkast zal onmiddellijk de stroomvoorziening onderbreken. Ondanks deze beveiliging kan het gevaarlijk zijn, wanneer u met een leiding in aanraking komt. Gebruik om deze reden dan ook altijd een dubbel geïsoleerde elektrische boormachine en sluit deze aan op een stopcontact met randaarde. Hierdoor komt u zelf nooit in contact met de stroom.

2.3 Bouwvocht

Tijdens de bouw zijn natte materialen (bijv. gestort beton) gebruikt en heeft de woning zoals vermeld blootgestaan aan weersinvloeden. Hierdoor is vocht in het gebouw ontstaan.

Gedurende de bouw is met alle betrokkenen getracht de invloeden van het weer en het bouwvocht tot een minimum te beperken.

Na de oplevering wordt er, door u als bewoner, nog een hoop vocht in de woningen gebracht, te denken valt aan bijvoorbeeld stucwerk, specie en voegmortel t.b.v. tegelvloeren en schoonmaakwerk. Dit betekent dat u de mechanische ventilatie in de hoogste stand dient te zetten teneinde het vochtgehalte terug te brengen naar een normaal niveau.

Voor natte werkzaamheden in de woning na oplevering de ventilator op de hoogste stand zetten.

Het in de materialen, constructies opgeslagen bouwvocht, zal geleidelijk verdampen. Dit drogingproces zal gepaard gaan met enige drogingskrimp. Om te sterke drogingskrimp te voorkomen wordt aanbevolen de verwarming in de eerste weken na de oplevering niet te hoog te zetten. Ook in de periode na de oplevering is een permanente ventilatie noodzakelijk voor een goede afvoer van bouwvocht.

Toch zal het vocht in de woning geleidelijk verdampen. Uit de gebruikte materialen verdampt het vocht, met als nadelig effect krimp.

Dit krimpen heeft als gevolg dat er droogscheurtjes kunnen ontstaan of dat naden gaan openstaan.

Het voorkomen van krimpscheuren en naden is onmogelijk.

Door het aanwezige bouwvocht in de woning kan in combinatie met warm stoken van de woning de buitendeur krom trekken. Blijvende kromming kan pas na het eerste stookseizoen worden geconstateerd. De blijvende kromming loodrecht op het deurvlak gemeten mag maximaal 10 mm zijn. Bij slecht sluiten van de deur kan de sluitkom worden nagesteld.

2.4 Materialen en constructies

De gebruikte materialen hebben verschillende eigenschappen. Hierbij dient u te denken aan krimp- en uitzettingsverschijnselen en vochtopname van de verschillende materialen.

Tijdens de uitvoering wordt in overleg met de constructeur en de leveranciers van de diverse materialen de plaats van de zgn. dilataties bepaald. Deze dilataties zijn noodzakelijk om willekeurige krimpscheuren in de constructie te voorkomen.

Hoewel bij de voorbereiding en uitvoering van de bouwwerkzaamheden rekening wordt gehouden met bovengenoemde gegevens, zijn krimp- en zetting verschijnselen niet te voorkomen. Met name op plaatsen waar twee verschillende materialen op elkaar aansluiten.

De scheidingswanden bijvoorbeeld, gemaakt van gipsblokken, kan ter plaatse van het plafond en de aansluiting op de betonwand gaan wijken. Een naad kan hierbij ontstaan en bij stucwerk is het mogelijk dat in de hoeken en ter plaatse van het plafond een scheur ontstaat. Deze naden zijn met acrylkit te dichten. Bij wanden die zijn behangen kan te zijner tijd plooivorming ontstaan. Dit verschijnsel is niet te voorkomen. Na circa 2 jaar is het gebouw uitgewerkt en komen de naden na dichtgezet te zijn meestal niet meer terug. Deze naden hebben geen nadelige invloed op de kwaliteit van de woning.

2.5 Afwerking van wanden

Ten behoeve van deze bouw is besloten om de woningen behangklaar op te leveren. In uw verkoopbrochure is dit aangegeven.

U treft dus kale beton- en tussenwanden aan, die gedeeltelijk gepleisterd zijn.

De grote gaten en aansluitingen t.p.v. plafond van de betonwanden en tussenwanden, zijn geëgaliseerd en daarmee behangklaar gemaakt.

Behang klaar betekent dat de gaten in de wanden groter dan een 20 euro muntstuk dichtgesmeerd zijn. Deze wanden zijn klaar om behangen te worden (eventueel eerst voorbehandelen). Wilt u de wanden schilderen, is het beter de wanden eerst te pleisteren, tenzij u gaatjes accepteert.

Het behangen van wanden kan zonder veel problemen plaatsvinden, rekening houdend met de juiste gebruiksaanwijzingen.

Besprek het behangen op wanden van gibo blokken, gipskarton platen met uw leverancier / behanger, mogelijk dat u een voorbehandeling geadviseerd wordt i.v.m. het later verwijderen van het behang. Het spreekt voor zich dat bij gebruik van zeer dun behangpapier de wand (pukkeltjes en randjes) meer aftekent dan bij een dikker behang. Licht schuren geeft hierbij al een oplossing.

Bij elke afwerking die u gaat gebruiken, dient u de gebruiksvorschriften van het afwerkmateriaal te volgen en raadpleeg de leverancier.

In het verleden werden de woningen niet voor niets van een bouwbehang voorzien. Geadviseerd werd dit behang minimaal een jaar lang te laten zitten. De meeste krimpscheuren en verkleuringen ten gevolge van droging is na 1-2 jaren wel voorbij.

Het blijft dus ons advies om het eerste jaar alleen te behangen.

Ondanks dit advies weten wij ook wel dat veelal alle woningen een andere wandafwerking als sierpleister, stucwerk, spuitwerk krijgen, met het risico van scheuren. Voor krimpscheuren in hoeken en naden aan het plafond en / of wanden hoeft u ons niet te bellen.

2.6 Vloerbedekking

Volgens de koop- aannemingsovereenkomst bent u als koper verplicht, bij toepassing van harde vloerbedekking, geluidsisolatie toe te passen met een verbeteringswaarde van lco = +5 DB. Uw vloerenleverancier kan u hier meer over vertellen.

Voor het aanbrengen van vloerbedekking of parket is het noodzakelijk dat het vochtgehalte van de vloer wordt gecontroleerd. Bij een te hoog vochtgehalte is het niet denkbeeldig dat na verloop van tijd blaasvorming of loslaten van de bedekking plaatsvindt.

Het verdient daarom aanbeveling de door fabrikant / leverancier afgegeven verwerkings- voorschriften nauwgezet op te volgen en de door de Vereniging Van Eigenaren gestelde geluidsnorm aan te houden.

De dekvloeren in de woningen zijn voorzien van een anhydriet gietvloer. Iedere vloerafwerking kan hierop worden aangebracht.

Een bijlage met bewonersinformatie is bijgevoegd.

2.7 Ventilatie

Een woning bevat na voltooiing van de bouw een grote hoeveelheid vocht. Dit zogenaamde bouwvocht is in de woning gekomen, doordat voor het verwerken van diverse bouwmaterialen water toegevoegd moet worden. Ook is een grote hoeveelheid vocht in de woning gekomen, doordat de woning aan het Nederlandse klimaat heeft blootgestaan, voordat hij waterdicht was. Het vocht zit in de bouwmaterialen opgesloten, waardoor het niet zichtbaar is.

Naast het vocht dat door de bouw in een woning ontstaat, ontstaat ook bij bewoning veel vocht. Dit vocht komt vrij in de vorm van waterdamp tijdens het koken, baden, wassen, afwassen, het drogen van kleding enzovoort.

Over het algemeen duurt het meer dan een jaar voordat het overtollige vocht uit de woning is verdwenen.

Het overtollige vocht moet verdampen en vervolgens naar buiten worden afgevoerd, zodat in de woning een normale vochtuithouding kan ontstaan. Door het hoge isolatieniveau van de huidige nieuwbouwwoningen vindt het vochttransport naar buiten, zonder te ventileren, onvoldoende plaats.

Te veel vocht in de woning kan als zichtbaar gevolg een sterke verkleuring van o.a. spuitwerk en behang hebben. Op langere termijn kan het zelfs schimmelvorming tot gevolg hebben. Bovendien is vocht een goede voedingsbodem voor huisstofmijt.

Het is dan ook noodzakelijk de woning regelmatig en goed te ventileren. Indien u zoveel mogelijk de ramen open houdt, zal in de meeste gevallen de ventilatie voldoende zijn. Alleen in de eerste weken van bewoning is aan te bevelen extra te ventileren. Laat zeker in het begin de binnendeuren zoveel mogelijk open staan, zodat de lucht kan circuleren.

Wees bij het schoonmaken van uw woning ook zuinig met water door bijvoorbeeld te stofzuigen in plaats van te dweilen. Mocht u toch willen dweilen wees dan zuinig met water en droog uw dweil buiten.

Tijdens natte werkzaamheden in de woning na de oplevering dient u de ventilator op de hoogste stand te zetten

Onder de deur van de badkamer is een opening aanwezig van minimaal 20mm. Deze opening zorgt voor de toevoer van verse lucht. Let u erop dat deze opening open blijft, ook na het leggen van uw vloerafwerking.

TIP

Het is raadzaam uw meubilair iets los van de nog vochtige wanden te plaatsen, zodat ook het vocht in de wand achter het meubilair kan verdampen.

2.8 Verwarming in de eerste periode

In de eerste periode van bewoning / ingebruikname kan het verdampen van bouwvocht tot krimp-scheuren in stukwerk en spuitwerk leiden als deze aan een te grote temperatuursprong bloot staan. Dit doet zich voor als de woning koud is en in korte tijd op huiskamertemperatuur wordt gebracht. Bij een gelijkmatige temperatuurstijging zal dit probleem zich minder voordoen. Het is dan ook raadzaam de eerste weken van bewoning de verwarming niet op volle kracht te laten draaien, maar de temperatuur geleidelijk op te voeren. De eerste week zet u de thermostaat op 17° C. daarna zet u de thermostaat elke week een graadje hoger, tot ca 19° C. Het verdampingsproces is dan, ook in de winter, zover gevorderd dat de verwarming normaal kan draaien. Vergeet u hierbij niet te ventileren.

Het ontstaan van eventuele krimp-scheurtjes en verkleuringen door verdamping van bouwvocht is na één tot twee jaar over.

Vocht in combinatie met warm stoken kan hout van bijvoorbeeld ramen en deuren laten kromtrekken, waardoor ze eventueel moeilijk sluiten. Blijvende kromming kan na het eerste stookseizoen worden geconstateerd. Deuren en ramen kunnen worden nagesteld, waardoor ze weer goed zullen sluiten. Vergrendeling van de buitendeuren op alle plaatsen middels het aanwezige sluitwerk, helpt behalve tegen inbraak ook tegen kromtrekken.

2.9 Verwarming

Het water in het verwarmingssysteem moet altijd kunnen circuleren. Indien alle radiatoren gesloten zijn, kan geen circulatie plaatsvinden, waardoor de pomp in de verwarmingsketel zijn energie niet kwijt kan. Om dit te voorkomen is het altijd geboden om minstens één en liefst meerdere radiatoren open te laten staan. De woonkamer is de aangewezen plaats om de radiatoren open te laten staan. De temperatuur kunt u hier regelen met de thermostaat.

De minimaal te behalen en te handhaven temperaturen voor de diverse ruimten in uw woning wordt aangegeven door het GIW. Deze temperaturen kunnen alleen behaald worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken.

Een nieuwe cv-installatie bevat veelal nog een hoeveelheid lucht. Een te grote hoeveelheid lucht in het systeem kan een borrelend geluid veroorzaken. De verwarming ontluichten is een eenvoudige handeling die u zelf kunt uitvoeren. De eerste tijd van bewoning kan ontluichten zelfs meerdere malen nodig zijn. Voor deze handeling verwijzen wij u naar het bij de installatie bijgevoegde instructieboekje.

Het kan voorkomen dat de waterdruk door het ontluichten te veel daalt en bijvulling noodzakelijk is. Hoe u een te lage waterdruk kunt aflezen en hoe u, indien nodig, water moet bijvullen kunt u eveneens in het instructieboekje van de installatie lezen. Wij willen u er tevens op wijzen dat de cv-ketel altijd aangesloten dient te zijn op de wcd die daarvoor bestemd is.

Draai nooit de radiator-kranen van woonkamer, badkamer en keuken geheel dicht, de pomp van de CV -installatie gaat ook zomers regelmatig aan.

TIP

Voor een goede werking van de radiator moet de ruimte rond de radiator vrij zijn. Het is dus beter geen meubels voor de radiator te plaatsen of lange gordijnen voor de radiator te hangen.

2.10 Gebruik van installaties

Het is verstandig de werking van de diverse installaties te controleren. Volg hierbij de betreffende handleiding. Mocht één van de installaties niet of niet voldoende functioneren, kunt u contact opnemen met de betreffende installateur.

2.11 Vorst

Wanneer water overgaat in ijsvorm zet water uit. Op een leiding gevuld met (koud)water zal in dat geval grote kracht uitgeoefend worden, waardoor deze kapot kan gaan. Niet alleen de leidingen van onverwarmde ruimten kunnen kapot vriezen. Zelfs van ruimten waar overdag de verwarming normaal draait, kunnen de verwarmingsbuizen 's nachts bevriezen, als de radiatoren die de verwarmingsbuizen moeten voeden niet openstaan.

Bij kans op vorst is het raadzaam te zorgen dat de woning altijd enigszins verwarmd is. Het beste kunt u de verwarming bij afwezigheid en 's nachts op 15° C zetten en alle radiatoren iets open draaien om te zorgen dat warm water kan circuleren. Een eventuele buitentapkraan tijdens de vorstperiode afsluiten door de stopkraan dicht te draaien en de leiding af te tappen.

3 Gebruik van de woning

3.1 Schoonmaken

De woning wordt zogenaamd "bezemschoon" aan u opgeleverd. Dit wil niet zeggen dat u uw woning meteen kunt gaan inrichten. Voor het betrekken van de woning dient deze nog "schoongemaakt" te worden. Het is raadzaam om bij het schoonmaken niet al te veel vocht te gebruiken. De woning bevat al veel bouwvocht en extra water doet daar geen goed aan. Zet de mechanische ventilatie tijdens schoonmaken met water op de hoogste stand.

Nu hebben wij niet de pretentie, dat wij u kunnen leren hoe dat moet, maar mogelijk zijn wij u van dienst met onderstaande tips.

Algemeen

Als schoonmaakmiddel geen aceton, benzine of verfverdunder etc. gebruiken.

Lappen van uw ramen:

Het is mogelijk dat, vooral in de beginperiode na de oplevering, vanuit de gevels (aan de buitenzijde van de woning), stoffen vrijkomen die een etsende werking kunnen hebben op onder meer de beglazing en panelen. Ook kan spatwater, vanaf de betonnen bouwelementen tegen de beglazing, een etsende werking hebben. Het is dan ook beslist noodzakelijk om vooral in de periode direct na de oplevering de desbetreffende onderdelen alsmede de aangrenzende betonelementen regelmatig met (veel) water te wassen.

Gebruik bij het lappen van uw ramen een zachte spons en veel water. Gebruik een rubber trekker en een schone zeem. Gebruik geen scheermesjes of andere schrapmiddelen bij het reinigen. Het oppoetsen van een droge ruit lukt uitstekend met een oude krant.

Schoonmaken van het interieur.

Keukenkastjes, binnendeuren en binnenkozijnen krijgt u goed schoon met een sponsdoekje en een lauw sopje van groene zeep. Gebruik hier echter nooit schuurmiddelen zoals metalen of kunststof schuurponsjes, schuurlapjes, schuurpoeders en andere krassende vloeibare schuurmiddelen. Nieuw schilderwerk is ook voorzichtig schoon te maken als is omschreven.

Roestvrij staal RVS.

Uiteraard zijn de gevolgen van het werken met krassende schoonmaakmiddelen op nieuwe, glanzende materialen u wel bekend. Voor roestvrij staal bij voorkeur staalfix gebruiken en geen staalsponsje.

Schilderwerk gevelkozijnen.

Pas op met vers schilderwerk. Ook hier geen schuurmiddelen gebruiken. Kitvoegen kunnen nog vers en zacht zijn. Beschadiging van de kitvoeg is mogelijk met harde voorwerpen. Gebruik een sponsdoekje en een lauw sopje met groen zeep.

Tegels badkamer en toilet.

Het reinigen van tegelwerk kan het best met een lauw sopje met zachte of groene zeep. Groene zeep werkt prima om een cementvleug te verwijderen. Laat overtollig kit enkele weken zitten, om te voorkomen dat de nog zachte kitvoeg beschadigd.

3.2 Advies voor schoonmaken en schilderen van spuitpleisters

De plafonds en de wanden van de badkamer, toilet en keuken zijn afgewerkt met spuitpleisters. Deze pleisters geven een fraaie, witte en gestructureerde afwerking, bezitten een goede hechting op steenachtige ondergronden, hebben een vochtregulerende functie en zijn goed reinigbaar met de gangbare huishoudelijke schoonmaakmiddelen.

Overschilderen van spuitpleisters kort na de oplevering is dan ook uit overweging van verfraaiing of bescherming niet nodig. Echter alles wat helder is wordt op den duur minder wit ten gevolg van natuurlijke vervuiling, roken, kookdampen, open haardvuur, kaarsen e.d.

Na verloop van tijd zal dan ook de wens ontstaan tot het overschilderen van de spuitpleisters, teneinde het oorspronkelijke witte aanzien weer terug te halen of dat een andere kleur gewenst is. Voor nadere product informatie kunt u tijdens kantooruren de firma Dibostuc telefonisch om inlichtingen vragen.

3.3 Plaatsing van vaat- en wasautomaten

Bij het aansluiten van een vaat- en / of wasmachine raden wij u aan om een zogenaamde waterstop toe te passen. Dit hulpstuk wordt op de waterkraan gemonteerd en voorkomt dat de kraan blijft lopen indien de water toevoer slang los schiet.

Indien een dergelijke waterstop niet is geïnstalleerd kan bij eventuele schade uw claim door uw verzekeraar worden afgewezen in verband met eigen gebrek.

3.4 Buitenruimten (balkons en terrassen)

De terrassen op de 5^e verdiepingen zijn opgebouwd als een geïsoleerd dak. Dit mag u niet verwijderen omdat dit isolatiepakket deel uitmaakt van de isolatie van uw woning of die van uw onderburen.

4 Onderhoud buiten

4.1 Inleiding

Onderhoud aan de woning is van essentieel belang voor de materialen, waaruit de woning is opgebouwd. Vooral aan de buitenkant van de woning is dit erg belangrijk voor het behoud van uw woning, omdat dit deel wordt blootgesteld aan het Nederlands klimaat.

4.2 Gevel

Het gevelmetselwerk is nagenoeg onderhoudsvrij. Het verdient aanbeveling om begroeiing aan de gevel te voorkomen. Een te dichte begroeiing heeft tot gevolg dat vocht aan de gevel moeilijk kan verdampen. In de winter kan dit tot stuk vriezen van de gevel leiden.

Het onderhoud aan de lateien en geveldraggers is eveneens beperkt. Schilderen om het materiaal te beschermen is niet nodig. Alleen bij beschadigingen is reparatie noodzakelijk.

De dilataties in het gevelmetselwerk welke zijn afgekit hebben weinig onderhoud nodig. Wel is het raadzaam jaarlijks deze kitnaden te inspecteren op beschadigen, en daar waar nodig, deze te laten repareren.

4.3 Houtwerk in de gevel

Het is van essentieel belang om houtwerk (houten kozijnen, panelen, multiplex plafonds gevelbetimmeringen, houten deur, houten schuttingen) regelmatig en goed te onderhouden, door middel van klein onderhoud en groot onderhoud.

Onder klein onderhoud wordt verstaan het plaatselijk bijwerken van kale plekken. Het klein onderhoud jaarlijks uitvoeren, bij voorkeur in het voorjaar, draagt in belangrijke mate bij tot het behoud van het buiten gelegen houtwerk. Onbeschermde houtwerk zal in het natte Nederlandse klimaat snel aangetast worden. Ook het regelmatig schoonmaken van schilderwerk valt sterk aan te bevelen. Vuilaanslag kan namelijk agressieve stoffen bevatten die het schilderwerk aantasten.

De gevelbekleding (rockpanel) kan gereinigd worden met bijvoorbeeld 'autoshampoo' of een 'allesreiniger' in de verdunding zoals op de verpakking staat, geen oplosmiddelen gebruiken.

Regelmatig klein onderhoud plegen kan echter het grote onderhoud niet vervangen. Het zorgt ervoor dat het grote onderhoud hooguit een jaar kan worden uitgesteld. De kwaliteit van het verfwerk gaat immers altijd langzaam achteruit door de wisselende Nederlandse weersinvloeden.

Met groot onderhoud wordt een algehele schildersbeurt bedoeld.

Schilderwerk buiten dient bij voorkeur tussen april en oktober en bij droog weer te worden uitgevoerd. Bij een lage temperatuur of een hoog vochtgehalte van de lucht is verwerking van verf moeilijk en gaat de kwaliteit van het schilderwerk snel achteruit.

4.4 Glaswerk

Er worden 2 systemen gebruikt voor het plaatsen van glas:

- Nat beglazen; het glas wordt rondom met kit afgewerkt.
- Droog beglazen; het glas wordt met rubber strippen vast gedrukt.

Het kitwerk van de beglazing dient bij periodieke - en jaarlijkse controle op uitdroging of onthechting aan het glas te worden gecontroleerd. Daar waar nodig dient de kit voldoende diep te worden uitgesneden om daarna opnieuw te worden gekit met elastisch blijvende kit (bedenk wel dat de beglazingskit alleen aan een vetvrije ondergrond hecht).

Na droging kan deze kit overschilderd worden tot 2 mm op het glas met een vochtregulerende verf.

Het verdient aanbeveling de rubbers en kitvoegen in de kozijnen frequent te reinigen en bij de ontwatering gaatjes periodiek te controleren of ze nog open zijn.

De ventilerende glaslatten aan de onderkant van dubbele beglazing dienen schoon gemaakt te worden. Eventueel kan de ventilerende glaslat verwijderd worden om onder het glas te kunnen schoonmaken. Brengt u hierna het profiel wel weer aan en kit deze af, zoals eerder genoemd.

Ook het onderhouden van het omliggende verfwerk is belangrijk.

De beste methode om één en ander altijd goed en kostenbesparend te onderhouden is, het verf - en kitwerk te laten onderhouden door een erkend en vakbekwaam schildersbedrijf.

4.5 Dakbedekking bitumineus

Na elke storm en uiteraard na elke winterperiode dient u alle aansluitingen van daken, balkons en dakterrassen t.p.v. gevelwerk, de dakranden en verdere dakdoorbrekingen te (laten) controleren op waterdichte aansluiting en / of schade. Goten & dakdoorvoeren van hwa's moeten schoongemaakt worden. Het dak is beloopbaar t.b.v. onderhoud, maar ongeschikt voor dakterras.

Lopen op het dak dient men zo veel mogelijk te vermijden om schade aan de dakbedekking te voorkomen. Indien het dak toch betreden moet worden, maak dan een looppad van planken. Dit kan ernstige beschadigingen voorkomen. Let wel op dat bij het belopen van het dak zonder randbeveiliging, personen aangelijnd dienen te zijn.

Het is raadzaam eens per jaar de dakbedekking te inspecteren door een dakdekkersbedrijf door middel van een onderhoudscontract.

Bij deze jaarlijkse inspectie is het belangrijk dat de bitumineuze en kunststof dakbedekking wordt gecontroleerd. Ook moet gecontroleerd worden of de daktrimmen en knelprofielen (de aansluiting van de bedekking aan ander materiaal) vastzitten en of de grindlaag nog egaal over het dak is verdeeld. Ook de Hwa's tijdens deze inspectie controleren of deze vrij van vuil zijn.

De aansluitingen van de dakbedekking op metalen onderdelen (zoals zinken afvoeren, doorvoeren of goten) zijn voorzien van coating. Deze coating voorkomt corrosievorming van de metalen onderdelen. Tijdens de inspectie dient ook deze coating te worden gecontroleerd op aantasting.

4.6 Hemelwaterafvoeren en spuwers

De belangrijkste veroorzakers van verstoppingen in de hemelwaterafvoer zijn vallende bladeren, mos en vogelnesten. Het verdient aanbeveling om jaarlijks, bij voorkeur aan het einde van de herfst, de goten en regenpijpen op vervuiling en dreigende verstoppingen te controleren.

Het kan gebeuren dat de spuwers in werking treden tijdens een regenbui. Dit betekent dat de hemelwaterafvoeren op het dak het regenwater niet snel genoeg kunnen afvoeren. De oorzaak hiervan kan zijn dat er bijzonder veel regen valt in korte tijd, maar meestal wordt het veroorzaakt doordat de hemelwaterafvoeren verstopt zijn geraakt. Het is zaak deze verstopping zo snel mogelijk te verhelpen.

4.7 Buitenruimten zoals balkons en terrassen.

Afvoerputjes van de balkons, voor hemelwater, regelmatig controleren en ontdoen van verontreinigingen zodat afvoer van water goed kan verlopen.

De buitenruimte van de woning op de 1^e verdieping is voorzien van een erfscheiding door middel van een Mobilane. Dit is een hardhoutenbak dat geheel begroeid is met planten. Deze planten staan in een potgrond in een plantenbak. In de bijlage treft u de gebruiksvorschriften van de Mobilane.

5 Onderhoud binnen

5.1 Inleiding

Ook onderhoud binnen is noodzakelijk, zij het in mindere maten dan buiten de woning.

5.2 Tegelwerk

In de badkamer en het toilet zijn kitnaden aangebracht in de hoeken van het tegelwerk en de aansluiting van het wandtegelwerk op het vloertegelwerk. Deze kitnaden zorgen ervoor dat vocht niet achter het tegelwerk kan komen en in de muren en vloeren trekt. Het verdient aanbeveling jaarlijks de kitranden in douche- / badruimte, keuken en toilet te inspecteren op goede hechting. Wij adviseren u voor evt. herstel van kitwerk een vakman te raadplegen.

Het kan voorkomen dat na verloop van tijd schimmelplekken op de kitvoegen ontstaan, met name in de badkamer. Dit zijn de donkere vlekken in het oppervlak die door normale reiniging niet zijn te verwijderen. Het functioneren van de kitvoeg wordt hierdoor niet verminderd.

Om de schimmelvorming tegen te gaan moet de ruimte voldoende worden geventileerd en de kitnaden regelmatig worden gereinigd. Eventuele schimmelvorming kan verwijderd worden met een schoonmaakmiddel op basis van natriumhypochloriet in water. Dit is verkrijgbaar bij drogisterijen en de Doe-het-zelf winkel.

5.3 Spuitwerk

De plafonds en de wanden van de badkamer, het toilet en een gedeelte van de keuken zijn voorzien van spuitwerk. Voor het overschilderen van spuitpleisters treft u hierbij het verftechnisch advies van de stukadoor aan.

Verftechnisch advies

Het overschilderen van spuitpleisters waarop een aanslagvergeling aanwezig is, zal in de meeste gevallen kunnen geschieden volgens advies 3.2.3.

Alleen in extreme situaties, die zich kunnen voordoen bij zware rookaanslag, verontreinigingen en/ of waterkringen, dient een meer isolerend systeem toegepast te worden. Voor het isolerende systeem kan een keuze gemaakt worden uit de adviezen 3.2.4.

Advies voor spuitpleisters met aanslagvergeling

3.2.3a afwerking in wit

- Schoonmaken door afstoffen
- Reinigen met ammoniakhoudend water
- Voorstrijken met verdunde brander haftgrund (4 delen water op 1 deel brander haftgrund)
- Het geheel dekkend afwerken met bravasuperdeck

3.2.3b afwerking in kleur

- Schoonmaken door afstoffen
- Reinigen met ammoniakhoudend water
- Voorstrijken met verdunde brander haftgrund (4 delen water op 1 deel brander haftgrund)
- Het geheel afwerken met twee lagen brandertex

Advies voor spuitpleisters met zware rookaanslag, verontreinigingen & waterkringen

3.2.4a afwerking in wit

- Schoonmaken door afstoffen
- Reinigen met ammoniakhoudend water
- Isoleren met Sigma isolatiegrond (zonodig 2 lagen aanbrengen)
- Het geheel dekkend afwerken met bravasuperdeck

3.2.4b afwerking in kleur

- Schoonmaken door afstoffen
- Reinigen met ammoniakhoudend water
- Isoleren met Sigma isolatiegrond (zonodig 2 lagen aanbrengen)
- Het geheel afwerken met twee lagen brandertex

De oorzaak van aanslagvergeling

Door het kille klimaat, dat aan nieuwbouwwoningen in het beginstadium meestal eigen is, wordt door de bewoners de thermostaat al snel enkele graden hoger gezet en wordt er onvoldoende geventileerd.

Het in de nieuwbouw aanwezige bouwvocht zal door deze omstandigheden versneld uittreden. Dit snelle uittreden van vocht heeft als gevolg, dat door het ademende karakter van de aangebrachte spuitpleister tijdelijk beperkt is. Hierdoor ontstaat op de spuitpleisters, maar ook op de tegels, behang, deuren etc., condensvorming.

Op deze door condens min of meer vochtige oppervlakken kunnen bouwstof, kookdampen, rook e.d. zich gemakkelijk hechten. Deze aanslag manifesteert zich, vooral in de intensief bewoonde woonkamer en keuken, als een gele verkleuring. Deze zogenaamde aanslagvergeling is vaak aantoonbaar, doordat achter wandversieringen e.d. en in de minder intensief bewoonde ruimten, zoals hal en slaapkamers, de spuitpleisters niet of minder vergelen.

Het tegengaan van aanslagvergeling

Om vroegtijdige aanslagvergeling tegen te gaan, zal men er voor moeten zorgen, dat bouwvocht niet te snel uittreedt. Dit is te bereiken door, in met name de beginperiode van de woning, goed te ventileren en geleidelijk te verwarmen. Het treffen van deze maatregelen is nu belangrijker dan ooit, omdat bij het huidige bouwproces optimaal geïsoleerd wordt.

5.4 Hang- en sluitwerk

Dit betreft onderdelen waarvan u de al dan niet goede werking dagelijks kunt ervaren. Het verdient dan ook aanbeveling, om aan het hang- en sluitwerk regelmatig verzorgend onderhoud te verrichten om de noodzaak tot vroegtijdige reparatie of vervanging zoveel mogelijk te voorkomen.

Dit onderhoud bestaat onder meer uit:

- het vastdraaien van schroeven, scharnieren en sloten;
- het smeren van scharnieren met vaseline en sloten & cilinders met grafiet of met Teflon spray.
- het terugslaan van omhoog gekomen scharnierpennen;
- het vastdraaien van schroeven of bouten van uitzetters, grendels, deurbeslag, het eventueel vervangen van kapotte onderdelen.
- het afstellen van de nastelbare deurdrangers door de beheerder.

Kortom allemaal vrij eenvoudige werkzaamheden die, mits tijdig uitgevoerd, grotere gebreken kunnen voorkomen.

Het slot op de deur van de badkamer en het toilet kunnen, ingeval van nood, aan de buitenzijde worden geopend met een passende schroevendraaier of ander gereedschap.

Nieuwe sloten of onderdelen daarvan, kunt u eveneens bij de ijzerwarenhandel bestellen. Wanneer u het defecte slot demonteert en toont in de winkel, voorkomt u dat u het verkeerde artikel koopt.

6 Onderhoud installaties

6.1 Inleiding

Het is aan te bevelen een onderhoudscontract voor de aanwezige installaties af te sluiten, ook tijdens de garantieperiode, bij voorkeur met de installateur die het werk gemaakt heeft. Dit bevordert de levensduur van uw installaties. Wanneer regelmatig onderhoud niet aantoonbaar kan worden gemaakt, kunt u met installaties niet terugvallen op uw garantie.

6.2 Cv-installatie

Voor een beschrijving en gebruiksaanwijzing betreffende de in uw woning toegepaste installatie verwijzen wij u naar het instructieboekje van de leverancier, welke ter plaatse van de ketel wordt achtergelaten.

Controleer zelf regelmatig de waterdruk en vul zonodig volgens de beschrijving in het instructieboekje het waterniveau bij.

6.3 Elektrische installatie

De grondkabel t.b.v de elektra komt binnen in de meterkast. De kabel is gekoppeld aan de aansluitkast en de verbruiksmeter, welke zich ook in de meterkast bevinden. De aansluitkast is voorzien van een hoofdzekering. Deze onderbreekt de stroomvoorziening in de woning, wanneer teveel elektriciteit aan het net wordt onttrokken. Wanneer de hoofdzekering door is geslagen, moet dit hersteld worden door het elektriciteitsbedrijf. De aansluitkast is voorzien van een verzegeling. Het is uitdrukkelijk verboden en ook gevaarlijk om de verzegeling van de aansluitkast te verbreken. De grondkabel, de aansluitkast en de verbruiksmeter zijn eigendom van het elektriciteitsbedrijf (netbeheerder).

De aansluitingkast in de meterkast gaat over in de schakelkast. De schakelkast verdeelt de elektriciteitsvoorziening in een aantal groepen. Een groepsindeling maakt het mogelijk om in een deel van de woning de stroom af te sluiten. Door de groepenindeling komt bij kortsluiting en overbelasting i.p.v de gehele woning, maar een gedeelte van de woning zonder stroom te zitten.

Een overzicht van de groepenverdeling in uw woning en verdere instructies hangen aan de binnenzijde van uw meterkastdeur.

De stroomvoorziening van een groep kan worden afgesloten door de installatieautomaat van de betreffende groep uit te schakelen in de schakelkast. De installatieautomaat beveiligd de installatie tegen overbelasting en kortsluiting door uit te schakelen. Wanneer u bij overbelasting of kortsluiting het laatst aangesloten apparaat uitschakelt, kunt u de installatieautomaat weer inschakelen.

Twee of meerdere aardlekschakelaars van 30mA beveiligen tegen lekstromen. Doet een lekstroom zich voor dan verbreekt de aardlekschakelaar de stroomvoorziening van meerdere groepen.

De stroomvoorziening is te herstellen door de schakelaar om te zetten. Echter geldt hierbij hetzelfde als bij installatieautomaten; de stroomvoorziening herstellen heeft pas zin als de oorzaak van de storing is verholpen.

U kunt de werking van de aardlekschakelaar controleren, bij voorkeur iedere maand, door de testknop op de schakelaar in te drukken.

6.4 Rookmelder

Uw woning is voorzien van minimaal 1 rookmelder, aangesloten op het lichtnet. Op het groepenoverzicht is aangegeven welke groep de rookmelder voedt. Als de rookmelder afgaat kunt u hem alleen uitzetten door de groep in de meterkast uit te schakelen en de batterij uit de rookmelder te verwijderen. Vergeet niet de (volle) batterij terug te plaatsen. Deze batterij is noodzakelijk als de stroom uitvalt. Een beschrijving van de rookmelder is in de woning aanwezig.

6.5 Gasinstallatie

De gasmeter in de meterkast en de gasleiding tot aan de gasmeter zijn eigendom van het gasbedrijf. De hoofdkraan van de gasinstallatie is gekoppeld aan de gasmeter en bevindt zich eveneens in de meterkast. Wanneer de hoofdkraan wordt open gedraaid, nadat het gas afgesloten is geweest, duurt het even voordat het gas beschikbaar is, doordat de veiligheidsklep in de meter enige tijd nodig heeft om open te gaan. Het gasbedrijf heeft de verplichting om binnenleidingen altijd bereikbaar te houden. Vanaf de gasmeter is in uw woning een leiding aangelegd naar de CV -ketel en de kookplaats in de keuken.

6.6 Waterleiding

Aan deze installatie behoeft geen ander onderhoud gepleegd te worden dan na het eerste jaar de zeefjes op de uitlopen van de kranen 1x per jaar schoon te maken. Het verdient aanbeveling om deze handeling in het eerste jaar van bewoning 1x per maand uit te voeren in verband met de mogelijke aanwezigheid van vuil in het waterleidingnet.

6.7 Riolering

Hoewel het voor velen vanzelfsprekend is, achten wij het toch nodig om voor het gebruik van afvoeren e.d. enkele instructies te vermelden.

Gootsteenafvoer

Deze raakt meestal verstopt door afzetting van vet en / of zeepresten op de binnenzijde van sifon en afvoerpijp. Giet daarom nooit gesmolten vet of boter in de gootsteen, ook al breekt men deze stoffen eerst af met vloeibaar afwasmiddel of soda.

Desondanks komen er bij het afwassen toch altijd vetten in de afvoer terecht.

Verstoppingen door vetaanslag in sifon en afvoerpijp kan men voorkomen door regelmatig doorspoelen, c.q. ontvetten met soda en heet water.

Wanneer de afvoer toch verstopt raakt en u heeft de sifon leeg gemaakt, is het verstandig de riolering door een loodgieter door te laten steken met een speciale veer.

Gebruik van chemische ontstoppingsmiddelen, zoals aangeboden in de Doe-het-zelf winkel wordt afgeraden. Deze middelen kunnen agressief zijn, waardoor de leidingen kunnen worden aangetast. Tevens zijn ze milieu -onvriendelijk.

Beter is van tijd tot tijd de sifon demonteren en schoonmaken en, zo nodig, voorzien van nieuwe pakkingen.

Afvoeren van was- en vaatwasmachine

Ook deze afvoeren kunnen verstopt raken en wel door zeepresten van was- en vaatwasmiddelen, textielvezels en vetresten van de vaatwas. Ze vergen dan ook regelmatig hetzelfde verzorgende onderhoud als de gootsteenafvoer.

Afvoeren van de wastafels

Deze afvoeren kunnen verstopt raken door zeepresten en haren die zich in de bekiersifons ophopen. De beste manier om verstoppingen te voorkomen is de beker er van tijd tot tijd af te schroeven en schoon te maken. De frequentie waarmee dit moet

gebeuren hangt af van de intensiteit van het gebruik van de wastafel. Het verdient aanbeveling de sifons 1x per jaar geheel te demonteren en schoon te maken. Voor het opnieuw monteren van verchromde sifons, de schroefdraden invetten met kraanvet, opdat de schroefverbinding goed gangbaar blijft.

Afvoeren van de closetpotten

Gooi nooit maandverband, tampons, kattenbakgrind en / of slecht oplosbaar (toilet)papier in de closetpotten, daar deze zaken in de sifons / zwanenhalzen van de closetpotten of in het rioleringsstelsel kunnen blijven steken en daarbij verstoppingen veroorzaken. Vooral de verstoppingen in het rioleringsstelsel kunnen zeer kostbare ontstoppingswerkzaamheden vergen.

Douche – afvoer

De beste manier om verstoppingen hierin te voorkomen is regelmatig het doucheputje schoon te maken, omdat zich hierin zeepresten en haren verzamelen. Het rooster van het doucheputje ligt los en is dus zeer gemakkelijk te verwijderen.

Afvoer CV/MV ruimte

In de CV / MV ruimte zit een extra rioleringspunt met een sifon. Dit dient als condensafvoer van de mechanische ventilatie unit. Deze afvoer dient u regelmatig schoon te maken en te inspecteren om een goede werking blijvend te garanderen.

Afvoer tbv CLV systeem in woningen 1^e verdieping

Achter de CV ruimte in de schacht bevindt zich een rookgasafvoer verzamel kanaal (CLV kanaal). Dit kanaal is ter plaatse van de 1^e verdieping aangesloten op de riolering voor het afvoeren van condenswater. Dit afvoerpunt bevindt zich **alleen** in de laagste woningen van het gebouw.

In de ruimte is een demontabel paneel geplaatst die bereikbaar dient te zijn. Na demontage van het paneel kan de afvoer gecontroleerd worden op vuil resten. Voor de oplevering van uw woning is deze afvoer nog extra schoongemaakt.

Rioolstank uit afvoeren

Als afvoeren gedurende lange tijd niet gebruikt worden verdampt het water in de sifons en / of in het doucheputje. Het water hierin zorgt voor de stankafsluiting ("stankslot"). Het enige dat men in een dergelijk geval moet doen is wat water in de betreffende afvoer(en) gieten, waarmee het "stankslot" wordt hersteld.

Het verdampen van het water in de sifon en / of in het doucheputje bij langdurige afwezigheid kan worden voorkomen door daarin een weinig slaolie o.i.d. te gieten.

7 Adressenlijst betrokken partijen

Opdrachtgever	Ymere vastgoed De Ruyterkade 7 Postbus 2961 1000 CZ Amsterdam
Architect	Den Heijer architecten de Lichtfabriek, minckelersweg 2 2031 EM Haarlem
Adviseur constructies	Van Rossum Bouwkunde Amsterdam Hageland 132 1066 SB Amsterdam 1040 AX Amsterdam
Adviseur Installatie	EMBAD buro voor techniek Pr. Hendikkade 66 1721 AL Broek op Langedijk
Adviseur bouwfysica & akoestiek	Adviesbureau Peutz & Associés bv Postbus 66 6585 ZH Mook
Kopersbegeleiding	Adviesbureau de Waardse bv Waardse 2 3448 HV Woerden tel. 0348 48 16 22
Aannemer / Nazorg	Kondor Wessels Amsterdam bv Postbus 58002 1040 HA Amsterdam tel. 020 851 18 00
Metselwerk	NVO Bouw Hoeverstein 7 4903 SE Oosterhout tel. 0612 46 91 89
Waterslagen en muurafdekprofielen	Royal Aluminium Postbus 145 5700 AC Helmond tel. 0492 56 10 50
Anhydriet gietvloeren	Wouters Totaal Afbouw bv Postbus 151 3830 AD Leusden tel. 033 434 66 00
CV/ MV-installeteur	Wissink bv Factorij 34 1689 AL Zwaag tel. 0229 29 88 50
Loodgieterswerk	P.C.v.d.Horst bv Oosterwerf 7 1911 JB Uitgeest tel. 0251 315650

Elektra	Blom Elektrotechniek bv Dorpsstraat 54a 1747 HE Tuitjenhorn tel. 0226 39 25 50
Ventilatie	De Rooij Ventilatiesystemen Postbus 138 97540 AC Haren tel. 050 542 18 21
Hekwerken/privacyschermen	Almex Postbus 112 8700 AC Bolsward tel. 0515 58 01 80
Lichte scheidingswanden	Gibo Postbus 40282 3504 AB Utrecht tel. 030 441 23 78
Stukadoor/ spuitwerk	Dibostuc Floralaan 2-3 2231 ZV Rijnsburg tel. 071 402 53 94
Beglazing	Pels & Joosten bv Postbus 450 1620 AL Hoorn tel. 0229 253800
Buitenkozijnen	De Vries Kozijnen Postbus 17 8400 AA Gorredijk tel. 0513 46 82 22
Binnendeuren en –kozijnen	Berkvens bv Postbus 2 5710 AA Someren tel. 0493 49 91 11
Tegelwerk	Tuijps tegelwerken Postbus 46 1130 AA Volendam tel. 0299 36 64 66
Keukens	Bruynzeel Keukens bv Postbus 140 4600 AC Bergen op Zoom tel. 0164 28 50 00
Dakbedekking	Boko bv Postbus 214 1520 AE Wormerveer tel. 075 6212011
Schilderwerk	Rijnders & van Schaik Aambeeldstraat 10 1021 KB Amsterdam tel. 020 636 67 69

Prefab Galerijplaten	Prefab beton Westo bv Postbus 182 7740 AD Coevorden tel. 0524 59 34 99
Prefab betontrappen / bordessen	Betonfabriek Hop bv Postbus 400 3740 AK Baarn tel. 035 541 28 79
Prefab binnen spouwbladen	Elbement bouwsystemen bv Postbus 9 7800 AA Emmen tel. 0591 67 05 30
Houten binnen spouwbladen en bergingen	Ambagtsheer houtconstructies bv Postbus 15 1940 AA Beverwijk tel. 0251 222 855
Plafonds en voorzetwanden	Copaa afbouwsystemen Newtonstraat 18a 1704 SB Heerhugowaard tel. 072 571 51 65
Postkasten	BBK Postbus 355 6710 BJ Ede tel. 0318 439 666
Aluminium kozijnen	Lokal bv Postbus 558 1940 AN Beverwijk tel. 0251 22 90 16
Kanteldeuren (garageboxen)	Vosklam Deuren + Techniek Postbus 711 7600 AS Almelo tel. 0546 57 25 00
Liften	KONE Liften Postbus 24005 2490 AA Den Haag tel. 070 3317 13 33
Parkeersysteem	Schmit Parkeersystemen Postbus 78 2700 AB Zoetermeer tel. 079 361 00 04

8 Kleur- en materiaalstaat + bijlagen

Buitengevels			
	Materiaal keuze	Kleur	Opmerkingen
Gevels	Metselwerk	Mahoniebruin	
Gevels	Rockpanel beplating	RAL 7016 Antraciet	
Gevel bergingen 1 ^e verd.	Waxed wood	Bruin, transparant	
Kozijnen	Hardhout (meranti)	RAL 7024 Antraciet	
Ramen en deuren	Hardhout (meranti)	RAL 7024 Antraciet	
Deuren (hoofdentree)	Aluminium gemoffeld	RAL 7024 Antraciet	
Kozijn langs liftinstallatie Sam van Houtenstraat	Aluminium gemoffeld	RAL 7024 Antraciet	Transparant veiligheidsglas
Luifel, boven winkel- Bedrijfsruimte	Stalen draag frame	RAL 9010 Wit	Voorzien van transparant Veiligheidsglas
Balkonhekken	Staal	RAL 7045 Grijs	Gecoat
Galerij hekken	Staal	RAL 7045 Grijs	Gecoat
Galerij leuningen	Waxed wood	Bruin, transparant	
Lamellen / staanders	Waxed wood	Bruin, transparant	
Hoofdentree's Sam van Houtenstraat en Lambertus Zijlplein			
	Materiaal keuze	Kleur	Opmerkingen
Vloeren	Keramische tegels	Antraciet	
Inloopmat	Coral	Antraciet	
Wanden	Sputpleisterwerk	Wit	
Plafonds	Heraklith kombiplaat	Wit	Geschroefd
Verlichting	Armatuuren		
Trappenhuis 1 Sam van Houtenstraat			
	Materiaal keuze	Kleur	Opmerkingen
Begane grondvloer	Keramische tegels	Antraciet	
Inloopmat	Coral	Antraciet	
Trappen	Prefab beton	Grijs	
Bordessen	Prefab beton	Grijs	
Wanden	Sputpleisterwerk	Wit	
Plafonds	Herakusik F	RAL 9010 Wit	Geschroefd
Verlichting	Opbouwarmaturen		
Corridor			
	Materiaal keuze	Kleur	Opmerkingen
Verdiepingsvloeren	Projecttapijt	Antraciet	
Wanden	Sputpleisterwerk	Wit	
Plafonds	Demontabel akoestisch Systeemplafond	Wit	
Verlichting	Armatuuren		

Trappenhuis 2 Lambertus Zijlplein			
	Materiaal keuze	Kleur	Opmerkingen
Begane grondvloer	Keramische tegels	Antraciet	
Inloopmat	Coral	Antraciet	
Trappen	Prefab beton	Grijs	
Bordessen	Prefab beton	Grijs	
Wanden	Spuitleisterwerk	Wit	
Plafonds	Herakusik F	RAL 9010 Wit	Geschoefd
Verlichting	Opbouwarmaturen		
Parkeerkelder / Kelder			
	Materiaal keuze	Kleur	Opmerkingen
Vloer	Beton	Antraciet	
Wanden	Kalkzandsteen Beton	Naturel Naturel	Vellingblokken
Plafonds	Herakusik –F-ST	RAL 9010 Wit	
Verlichting	Opbouwarmaturen		
Kozijnen	Meranti	RAL 9010 Wit	
Deuren	Multiplex	RAL 9010 Wit	
Fietsenberging / verdieping			
	Materiaal keuze	Kleur	Opmerkingen
Vloer	Beton	Naturel	Monoliet
Wanden	Multiplex	Naturel	
Plafonds	Multiplex	Naturel	
Verlichting	Opbouwarmaturen		
Kozijnen	Meranti	RAL 9010 Wit	
Deuren	Multiplex	RAL 9010 Wit	
Appartementen			
	Materiaal keuze	Kleur	Opmerkingen
Entreekozijn incl. deur	Hout	RAL 7024	
Privé-gedeelte		Antraciet	
Binnendeurkozijn	Verzinkt staal	Wit	Gecoat
Opdekdeur	Hardboard	Wit	Standaard
Dorpel toilet- en badruimte	Natuursteen	Antraciet	
Divers timmerwerk	Hout / mdf	RAL 7024 Antraciet	
Radiatoren	Staal	Wit	Gecoat
Sanitair	Porselein	Wit	Standaard
Hang- en Sluitwerk	Geëloxeerd aluminium	Naturel	Standaard
Wandtegelwerk	Keramische tegels	Wit	Standaard
Vloertegelwerk	Keramische tegels	Grijs	Standaard
Plafonds	Spuitleisterwerk	Wit	

Bijlagen:

- Gebruiksaanwijzingen anhydrietvloeren
- Gebruiksaanwijzingen Mobilane

In de woning aanwezige beschrijvingen:

- Rookmelders
- Halofoon installatie
- CV instructie boekje en vulslang
- MV beschrijving
- Beschrijvingen van eventueel aangeschafte apparatuur in de keuken