



Bouw- en handelsmaatschappij H.J. Poppink B.V.

Gebruik en onderhoud van uw woning

U heeft uw woning laten bouwen door Bouw- en handelsmaatschappij H.J. Poppink b.v. In deze handleiding hebben wij een aantal belangrijke bouwtechnische aspecten en aandachtspunten met betrekking tot het gebruik en het onderhoud van uw woning op een rijtje gezet. Want wanneer u uw woning goed onderhoudt, kunt u veel problemen voorkomen.

Keuken:

Uw keuken zal na de oplevering door derden geplaatst worden. Onze installateur kan ervoor zorgen dat de aansluitpunten op de juiste plaatst gemonteerd worden. Hiervoor hebben zij echter een goed gemaatvoerde installatietekening van de keukenleverancier nodig. Wilt u ervoor zorgen dat de tekening tijdig bij onze installateur aanwezig is. Wij willen u adviseren om de exacte maten (nadat het stucwerk is aangebracht) in het werk te laten inmeten door de keukenleverancier.

V-naden kanaalplaatvoeren:

Wij willen u ten zeerste ontraden om (als meerwerk) de v-naden van betonnen kanaalplaatvloeren dicht te laten zetten. Deze naden zijn juist bedoeld om scheurvorming, als gevolg van krimp en kruip van de betonvloeren, zoveel als mogelijk aan het zicht te onttrekken.

Bouwvocht:

Uw woning bevat bij de oplevering veel bouwvocht. U moet er rekening mee houden dat droging altijd leidt tot krimp van de toegepaste bouwmaterialen en dat er soms verkleuring van het spuitwerk kan ontstaan. Het wordt aanbevolen om de eerste weken na oplevering 'overmatig' te ventileren en afhankelijk van het seizoen 'gelijkmatig' te stoken. Wij raden u aan om zowel overdag als 's nachts de mechanische ventilatie in de hoogste stand en verwarming op 18 à 20°C te zetten. Ondanks de grote hoeveelheid bouwvocht (enkele duizenden liters) in de bouwdelen is de woning bij oplevering optisch/visueel droog. In de bouwdelen is echter nog veel vocht aanwezig. Voordat u afwerkingen e.d. aanbrengt moet u dan ook vochtmetingen uit laten voeren en daarop het moment van verwerken afstemmen. In deze eerste weken zal slechts het oppervlak van de diverse bouwdelen drogen, volledige droging bij normaal gebruik van de woning zal meerdere jaren vergen. Dit houdt in dat het ontstaan van scheurvorming in direct na oplevering aangebrachte steenachtige wandafwerkingen, absoluut niet uit te sluiten is. De aansluitingen dienen op een geëigende wijze, bijvoorbeeld insnijden plafondaansluitingen, uitgevoerd te worden. Met betrekking tot de na oplevering aangebrachte vloerafwerking adviseren wij u om schriftelijke garanties van de leverancier en/of applicateur te verlangen.

Plaats kasten de eerste twee jaar niet strak tegen de wand. De vochtuitreding uit de wand is in deze periode een continu proces. Het vocht moet door ventilatie, ook achter de kast langs, afgevoerd kunnen worden. Staat een kast te dicht tegen de wand, dan zal er ter plaatse zeker schimmelvorming ontstaan. Dit geldt ook voor zogenaamde 'dode hoeken' achter bijvoorbeeld een hoekbank of lange gordijnen. Niet alleen direct na de oplevering is vochttafvoer een belangrijk aspect. Ook tijdens de bewoning vraagt het ventilatiegedrag de nodige aandacht. Tijdens het wonen produceren wij veel meer vocht dan u denkt. Een huishouden van drie tot vier personen 'produceert' iedere dag 10 tot 15 liter vocht. Er moet permanent worden geventileerd om de vochtige en 'vervuilde' lucht af te voeren en tegelijk frisse buitenlucht in te voeren. Een slecht binnenmilieu in de woning blijkt de oorzaak te zijn van tal van gezondheidsproblemen, al zijn wij ons daar tijdens bewoning niet altijd van bewust.

Ventilatie:

Omdat de huidige woning zeer goed geïsoleerd zijn is het belangrijk om ook goed te ventileren. Hiervoor is het belangrijk dat altijd de ventilatieroosters in de kozijnen geopend blijven en dat ook de mechanische ventilatiebox niet uitgezet wordt. Ten behoeve van de ventilatie in de woning is het noodzakelijk, dat er na het aanbrengen van de vloerafwerking of het leggen van de vloerbedekking er een spleet onder de deur gewaarborgd blijft van circa 20 mm. Is dit niet het geval dan dienen de betreffende deuren te worden ingekort. Daarnaast dienen de ventielen van de mechanische ventilatie in de wc, de badkamer en de keuken regelmatig te worden gereinigd. U moet er op letten dat de ventielen in dezelfde 'stand' en op dezelfde plaats worden teruggeplaatst. Want de instelling van de voorgeschreven luchthoeveelheden per ruimte worden namelijk ingeregeld door middel van de ventielen. Verder is het aan te bevelen om minimaal om de vijf jaar de kanalen te laten reinigen door een gespecialiseerd bedrijf.

Schoonmaken van de woning:

Alle onderdelen in uw woning zijn nog 'vers'. Wees daarom voorzichtig met agressieve schoonmaak- en/of schuurmiddelen. Vooral de voegen van het tegelwerk zijn nog kwetsbaar. Gebruik bij het schoonmaken niet te veel water omdat er al veel bouwvocht in een nieuwe woning aanwezig is. Gebruik wel veel water om cement- en spuitverfspatten op de ruiten weg te halen. Het gedeeltelijk afplakken van de ruiten wordt sterk afgeraden, omdat dit in de zomermaanden tot gevolg kan hebben dat er door temperatuursverschillen van 30°C of meer in het oppervlak van de ruit, zogenaamde thermische breuk ontstaat.

Verwarming van uw woning:

Veel woningen worden uitgevoerd met Lage Temperatuur Verwarming (LTV) door middel van vloerverwarming. U moet er rekening mee houden dat er dan gelijkmatig verwarmd moet worden. U wordt geadviseerd geen of maximaal 2 graden nachtverlaging in te stellen voor de nacht en bij afwezigheid.

Beglazing:

Om thermische breuk te voorkomen bij uw buitenbeglazing willen wij u een aantal aandachtspunten meegeven:

- Voorkom gedeeltelijke beschaduwing (onder andere door zonwering of beplanting) van glasvlakken.
- Voorkom dat koud water (tuin sproeien) een deel van een warme ruit raakt.
- Voorkom dat overgordijnen of jaloezieën te dicht bij het glas hangen of dat het glas rondom wordt afgesloten. Hierdoor kan de lucht bij het glas niet meer circuleren.
- In het kader van de fabrieksgarantie mag het glas niet worden beplakt of beschilderd.

Ook is het mogelijk dat onder bepaalde klimatologische omstandigheden door nachtelijke uitstraling, condensatie aan de buitenzijde van het HR++ glas ontstaat. Tevens is het niet uit te sluiten dat de beglazing, tijdens het stookseizoen, soms ook aan de binnenzijde enige condensvorming te zien geeft.

Bestrating en tuinaanleg:

Wordt de bestrating door u of in uw opdracht aangelegd, dan moet u er rekening mee houden, dan wel er op toe te zien, dat het noodzakelijke afschot 'van de gevel af' loopt. En dat rond de bergingen de bestrating minimaal 20 mm onder de dorpel van het kozijn of vloer van de berging wordt aangebracht. Het is aan te bevelen om ter plaatse van bedoelde aansluitingen een kleine grindkoffer te creëren voor een correcte afvoer van hemelwater. Is uw woning voorzien van een gemetselde bloembak, dan moet u aan de binnenzijde van de bak een waterkerende folie en een tempex bekleding aanbrengen, om inwatering van het metselwerk te voorkomen en de druk ten gevolge van uitzetting door bevriezing op te kunnen vangen. Vul de bloembak op dezelfde wijze als bijvoorbeeld de plantenbak; een onderlaag van kleikorrels (hydrocultuur) met daarop circa 25 cm potgrond.

Schilderwerk:

De kozijnen, ramen en deuren en de andere houten onderdelen van uw woning wordt opgeleverd met grondverf (Drywood coating). De onderdelen moeten uiterlijk 6 maanden na productie afgeschilderd worden. Wij adviseren om uw woning derhalve direct na de oplevering af te schilderen. De kleur van de verf is een bepalende factor met betrekking tot het onderhoud. Donkere kleuren en transparante kleuren dienen vaker geïnspecteerd en bijgewerkt te worden dan lichtere kleuren. De levensduur van het verfwerk wordt mede bepaald door de kleurstelling. Verftechnisch gezien heeft dit te maken met de 'opwarming' van het verfwerk door de zon. Omdat donkere kleuren daarvoor gevoeliger zijn, is frequenter onderhoud noodzakelijk. Het schilderwerk dient bij voorkeur uitgevoerd te worden in de periode april t/m september; dit in verband met het vochtpercentage van het hout. Het is voor u ook van belang dat u over informatie beschikt met betrekking tot de toegepaste verfsystemen. Deze informatie kunt u verstrekken aan uw schilder of uw verfleverancier, zodat de keuze van de verf voor het onderhoud overeenstemt met het tijdens de bouw aangebrachte verfsysteem. Uw schilder kan contact opnemen met Drywood voor een deskundig advies. Ook het schilder- en kitwerk aan de binnenzijde van de gevelkozijnen behoeft controle en onderhoud, want door eventueel transport van condensvocht van binnen naar buiten, kan het vochtpercentage in het kozijnhout te hoog worden. Met betrekking tot de isolerende beglazing, is het noodzakelijk met name de beglazingskit te (laten) controleren op onthechting. Onthechte kitvoegen uitsnijden en vervangen is werk voor de vakman. Dit om de isolerende werking van het isolatieglas te kunnen waarborgen en om inwatering/houtaantasting te voorkomen.

Gebreken voorkomen en oplossen:

Centrale verwarming; controleer op gezette tijden de druk van het cv-water (circa 2 bar). Sluit een onderhoudscontract af, geadviseerd wordt dit zeker gedurende de garantietermijn van twee jaar na oplevering met de installateur van de installaties te regelen.

Kunststof kozijnen minimaal twee maal per jaar (laten) reinigen. Dit geldt ook voor eventueel toegepaste onderhoudsvriendelijke plaatmaterialen.

Ook metaalconstructies, zoals bijvoorbeeld balkon- of galerijhekken dienen jaarlijks te worden gereinigd. Woont u aan de kust, dan moet de frequentie, afhankelijk van de toegepaste materialen, hoger liggen namelijk twee of drie maal per jaar. Is uw woning uitgevoerd met een metalen gevel- of dakbeplating, dan dient deze conform de garanties van de leverancier door een gespecialiseerd bedrijf te worden gereinigd.

Dakgoten, stadsuitlopen en afvoeren van platte daken nadat het blad gevallen is, bladvrij maken. De goten en platte daken in een droge zomerperiode uit- / afvegen. Een laag slik / vuil kan tot corrosie van de materialen leiden.

Na een storm controleren of de pannen sluitend liggen en of er geen lood is opgewaaid. Geconstateerde schade direct (laten) herstellen. Wij willen u er op wijzen dat er bij winterse buien met wind stuifneeuw onder de pannen kan komen. Eventuele lekkages bij dooi vallen evenals stormschade buiten garantie.

Het hang- en sluitwerk en het loopmechanisme van schuivende delen periodiek 'smeren' met een Teflon-spray.

In vrijwel iedere nieuwbouwwoning komen na verloop van tijd krimpscheurtjes en krimpnaaden voor. Krimpscheuren langs plafonds en in hoeken blijft u helaas zien totdat u nieuw behang of een andere wandafwerking neemt. Eventueel kunt u ze dichtzetten met een overschilderbare acrylaat kit. De naad afkitten en daarna de kit met een vochtige kwast of spons afstrijken, omdat acrylaat kit direct na het verwerken nog oplosbaar is in water. Dit geldt ook voor de krimpnaad welke tussen de trapboom en de wand kan ontstaan.

Let op dat u met de inrichting en het gebruik van de berging / garage de aanwezige ventilatieopeningen niet afsluit.

Ook in de buitengevel kan er door uitzetting en krimp scheurvorming ontstaan. Indien er sprake is van haarscheuren willen wij u aanraden hiervoor geen herstel te eisen. Dit omdat in de praktijk is gebleken dat: "het herstel erger is dan de kwaal"; de reparatieplek is veelal storender dan de krimpscheur.

Glasetzing, een verschijnsel waarbij door het 'uitloggen' van steenachtige gevelonderdelen door regen er strepen / vlekken achterblijven 'op' het glas. Worden deze niet tijdig verwijderd door middel van glasbewassing, dan kunnen er door een chemische reactie strepen of vlekken 'in' het glas ontstaan. Op dat moment zijn deze slechts door een gespecialiseerd bedrijf te verwijderen of erger, dienen de ruiten te worden vervangen.

Afvoeren zijn middels een sifon aangesloten op de riolering, het waterslot voorkomt stankoverlast. Het water in sifons welke niet vaak gebruikt worden kan verdampen, indien u een beetje slaolie in deze sifons giet gaat het verdampingsproces in de tijd gezien veel langzamer en kan overlast worden voorkomen.

Stop- en aftapkranen van de waterleiding hebben de eigenschap om in de loop van de tijd vast te gaan zitten. Wij adviseren u om deze stop- en aftapkranen minimaal eenmaal per jaar open en dicht te draaien, verder is het raadzaam de 'stelen' van de kranen in te spuiten met bijvoorbeeld de teflon-spray welke u voor het hang- en sluitwerk gebruikt. Bij een onverhoopte lekkage in de woning, kunt u zelf controleren of het de waterleiding betreft. Het radertje op de watermeter beweegt namelijk bij het geringste watergebruik.

Om schade aan de dakbedekking en het onderhoud daaraan te beperken, dienen platte daken zo min mogelijk belopen te worden en moet er, zonder voorzieningen, geen trap of ladder op de dakbedekking geplaatst worden. Is een gedeelte van het dak uitgevoerd als een dakterras, dan is het veelal wel mogelijk om een enkele plantenbak te plaatsen. Vul de bak, om het gewicht te beperken, met een onderlaag kleikorrels (hydrocultuur) met daarop circa 25 cm potgrond. Een plantenbak veroorzaakt altijd een extra vervuiling van het dak, hierdoor kan de waterafvoer naar de uitloop worden belemmerd. Extra onderhoud is bij terrassen noodzakelijk om de kans op lekkages te voorkomen

Tot slot:

Uw woning is een product dat door mensen voor mensen is gemaakt. Er is hard aan gewerkt om u een goed eindproduct te leveren. Mocht er zich desondanks een probleem voordoen waarop de verstrekte garantie van toepassing is, dan moet u dit schriftelijk of per e-mail melden bij Bouw- en handelsmaatschappij H.J. Poppink b.v.