



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

GEbruik EN ONDERHOUD VAN UW WONING

1. Algemeen:

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.

Schoonmaken van de woning

Alle onderdelen in uw woning zijn nog 'vers'. Wees daarom voorzichtig met agressieve schoonmaak- en/of schuurmiddelen. Vooral het schilderwerk en 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.

Onderhoud:

In het kader van eventuele aanspraken op de garantie is in de garantie-uitsluitingen omschreven, dat gebreken en schade die het gevolg zijn van het niet op juiste wijze onderhouden van uw woning buiten de garantie vallen. Daarom adviseren wij u om voldoende onderhoud te plegen.

2. Het gebruik van uw woning

Vochthuishouding

Plaats kasten de eerste 2 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 vochtafvoer 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 3 tot 4 personen 'produceert' iedere dag 10 tot 15 liter vocht. Er dient permanent te 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.

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. De capaciteit van de verwarmingslichamen wordt berekend op basis van het 'gelijktijdig verwarmen van alle vertrekken waarin een verwarmingslichaam aanwezig is'. In de praktijk blijkt dat het 'centraal verwarmen' veelal niet aan de orde is. Hierdoor kunnen er verschillen ontstaan in ruimtetemperaturen en/of opwarmtijden in de diverse ruimten.

Beglazing

Ook tijdens het gebruik van de woning willen wij u een aantal aandachtspunten meegeven om thermische breuk te voorkomen.

- 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.

Buitenberging en/of garage

Het overgrote deel van de buitenbergingen en garages wordt uitgevoerd met 'halfsteens' metselwerk of een gevelopbouw met houten delen. Een dergelijke constructie houdt in, dat er in het grootste deel van het jaar een vochtig binnenklimaat in de berging/garage zal heersen. Deze ruimte is dus niet geschikt voor de opslag van vochtgevoelige spullen. Een behandeling met een waterafstotend middel aan de buitenzijde van het metselwerk, kan het binnenklimaat enigszins verbeteren. Het blijft echter een onverwarmde ruimte, waar de luchtvochtigheid binnen meestal net zo hoog is als buiten. Van belang is dat u de aanwezige ventilatieopeningen vrij houdt, zodat deze afdoende kunnen functioneren en de ventilatie-luchtstroom niet wordt belemmerd.

Bestrating en tuinaanleg

Wordt de bestrating door u of in uw opdracht aangelegd, dan moet u er rekening mee houden, dan wel er op toezien, dat het noodzakelijke afschot van de gevel af loopt. Bij op het maaiveld aansluitende houten onderdorpels en rond de bergingen moet de bestrating minimaal 20 mm onder de dorpel van het kozijn of vloer van de berging worden 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.

3. Goed en regelmatig onderhoud beschermt uw woning

MV 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.

WTW ventilatie

Het meerdere malen per jaar controleren en reinigen van de filters van een WTW-unit is een must. Dit alleen al, omdat vervuilde filters een negatieve invloed hebben op het energetische rendement van deze installatie. U kunt de filters een aantal keer per jaar reinigen in een sopje of uitzuigen met de stofzuiger, echter minimaal 1 keer per jaar moet u de filters vervangen. Om een goede werking van de installatie te kunnen waarborgen, mogen er alleen maar originele filters worden toegepast. Deze kunt u bestellen bij de installateur of de fabrikant. Bij sommige fabrikanten is het mogelijk om deze online te bestellen.

Daarnaast dienen de ventielen van de WTW of mechanische afzuiging 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 wordt namelijk ingeregeld door middel van de ventielen. Verder is het dringend aan te bevelen om minimaal om de 5 jaar de kanalen te laten reinigen door een gespecialiseerd bedrijf. Door deze bedrijven worden ook de ventilatoren – ultrasone – gereinigd om onbalans te voorkomen.

Na reiniging wordt de installatie opnieuw ingeregeld. De fabrikant van de unit kan u informeren over bedoelde bedrijven. Let u er bij calamiteiten (melding 'ramen en deuren sluiten') op ook de WTW-unit uit te schakelen, gezien de mogelijkheid dat er op dat moment 'vervuilde' lucht de woning wordt ingeblazen.

Zet naast de permanente ventilatie iedere dag 15-30 minuten de ramen open om de woning te doorspuien/te luchten.

Standaard onderhoudsschema's schilderwerk

Kozijnen, ramen, deuren en het geveltimmerwerk vergen het meeste onderhoud. Met name de liggende delen (dorpels), glaslatten, de houtverbindingen en aansluitnaden hebben het meest te lijden.

Het regelmatig schoonmaken van de kozijnen en het geveltimmerwerk is absoluut noodzakelijk om de levensduur te verlengen. Eventuele mechanische beschadigingen van het houtwerk en/of het verfwerk en open verbindingen dienen natuurlijk direct te worden hersteld.

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. Dit heeft te maken met de 'opwarming' van het verfwerk door de zon. Omdat donkere kleuren daarvoor gevoeliger zijn, is frequenter onderhoud noodzakelijk. Algemeen kan worden gesteld dat de opwarming bij lichte kleuren kleiner is dan of gelijk is aan 40°C.

Het schilderwerk dient bij voorkeur uitgevoerd te worden in de periode april t/m september; dit in verband met het vochtpercentage van het hout en de relatieve vochtigheid van de buitenlucht. 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.

Op keimwerk of gevelschilderwerk is een beperkte garantietermijn van toepassing. Daarom adviseren wij u om bij een dergelijke afwerking op de gemetselde gevels tijdig en nauwgezet de onderhoudsadviezen van de leverancier/fabrikant op te volgen

4. Gebreken voorkomen en oplossen

Verwarming:

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 / plaatmateriaal:

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

Metaalconstructies:

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.

Goten / pannen:

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 stuifsnieuw onder de pannen kan komen. Eventuele lekkages bij dooi vallen evenals stormschade buiten garantie.

Dakbedekking

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

Het behoort tot de onderhoudsplicht van een koper om eventuele verontreiniging onder demontabele daktegels op dakterrassen periodiek te verwijderen om zodoende de vrije waterafvoer daaronder te blijven waarborgen.

Hang- en sluitwerk:

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

Krimpscheurtjes:

In vrijwel iedere nieuwbouwwoning komen na verloop van tijd krimpscheurtjes en krimpnaden 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. 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.

Glasetising:

Glasetising, 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:

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.

Kranen:

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 hangen 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.

Wand-/vloerafwerking:

Bij het verlijmen van houtachtige vloeren op zandcement dekvloeren zou er door werking van de vloerafwerking schade kunnen ontstaan, want de sterkte van de lijm is in de praktijk veelal sterker dan de toplaag van de dekvloer. Om die reden adviseren wij nadrukkelijk houtachtige vloeren bij eengezinswoningen niet hechtend te verwerken. Vochtmetingen, tot in de constructievloer, dienen altijd volgens de 'Calciumcarbide methode' te worden uitgevoerd. Dit dient altijd zorgvuldig te worden uitgevoerd, zeker bij vochtgevoelige afwerkingen, zoals parket of laminaat, maar ook bij vocht afsluitende afwerkingen zoals PVC. Let op het leidingwerk in de vloer en vraag altijd een schriftelijke verslaglegging van de meetresultaten. Bij toepassing van een dampdichte vloerafwerking (zoals PVC) dient u zich vooraf te realiseren dat ondanks vochtmetingen er sprake kan zijn van restvocht in de bouwdeelen of in de onderliggende kruipruimte. Via aansluitnaden en/ of scheurvorming in de plaatnaad/in de dekvloer (hetgeen is aan te merken als een gevolg van een natuurlijk werkingsproces) kan dit restvocht omhoog stijgen en schade geven aan de PVC-vloerafwerking. Bij aanwezigheid van vloerverwarming (waardoor bij het in werking zijn vochttransport omhoog kan ontstaan) kan er eerder opbolling van de PVC-afwerking e.d. zichtbaar worden.

Wij adviseren om bij de in gebruikname van de vloerverwarming het door ondernemer verstrekte opstookprotocol nauwgezet op te volgen.

In verband met het voorkomen van opbollen van houtachtige vloerdelen, dienen deze delen ter plaatse van wandaansluitingen altijd vrij te worden gehouden, zodat werking van de materialen kan worden opgevangen.

Voor steenachtige afwerkingen geldt dat uw vloerenlegger zich moet verdiepen in de constructie van de ondervloer en daar zijn werkzaamheden op aan dient te passen. Bijvoorbeeld dilatatie ter plaatse van zogenaamde insnoeringen van vloervelden of boven tussenbalken in de fundering. In een woning met anhydriet dekvloeren mag er geen lijm of egalisatie worden toegepast op cement basis. Dit kan ernstige schade veroorzaken met betrekking tot de hechting.

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 een spleet onder de deur gewaarborgd blijft van circa 20 mm. Is dit niet het geval dan dienen de betreffende deuren te worden ingekort.

Groene aanslag:

In het jaargetijde (najaar) dat de buitenlucht een hoge relatieve vochtigheid heeft bestaat de mogelijkheid dat dit tot groene aanslag leidt op terrastegels, tuilmuren en muurafdekkers. Ook op dakpannen kan die groene aanslag (alggroei) optreden. Die aanslag is met name aanwezig op vlakken welke zich bevinden in schaduwgebieden waar de bezonning minimaal is. Deze groene aanslag dient tijdens onderhoudswerk periodiek verwijderd te worden.

Drainage:

Het functioneren van drainagesystemen valt buiten de garantie. Het periodiek laten doorspuiten van de drainage behoort derhalve tot het eigen onderhoud.

Binnendeuren:

Binnendeuren kunnen na verloop van tijd door regulier gebruik gaan "afhangen" waardoor ze uit zichzelf open of dichtvallen. Het afstellen van deuren behoort in de gebruikersperiode tot de onderhoudswerkzaamheden.

Kitwerk:

Kitwerk dient periodiek te worden gecontroleerd op onthechting en scheurvorming.

Kit- en voegwerk in het natte gedeelte van de badkamer zijn onderhevig aan shampoo en zeepresten. Deze kunnen licht chemische stoffen bevatten. Daarom adviseren wij om na gebruik van douche en/of ligbad het kiten voegwerk direct droog te maken. Daarnaast dient de bad-doucheruimte voldoende te worden geventileerd. Ook dat draagt bij aan de duurzaamheid van sanitairkit. Ingeval er een afsluitbare douchehoek aanwezig is adviseren wij ten behoeve van ventilatie de deuren na gebruik open te zetten. Na gebruik van douche en/of ligbad het kitwerk periodiek schoonmaken is eveneens een voorwaarde om de duurzaamheid te waarborgen. Gebruik daarvoor geen agressieve of chloorhoudende schoonmaakmiddelen want die zouden de kit kunnen aantasten. Ook het gebruik van een schuurspons of een ander hard materiaal om kitwerk schoon te maken wordt sterk ontraden. Geen of onvoldoende onderhoud uitvoeren kan een terechte reden zijn om een klacht over sanitairkit af te wijzen.

5. 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.