

Wenken en Instructieboekje

Ten behoeve van bewoning en onderhoud
van uw appartement in

Appartementencomplex

Overhoeks

WELKOM IN UW NIEUWE WONING	2
Hoofdstuk 1 Het droogstoken van de nieuwbouwwoning	3
1.1 WENKEN BIJ HET BETREKKEN EN HET DROGEN VAN UW WONING	3
Hoofdstuk 2 Schoonmaken.....	4
2.1 SCHOONMAAKAANBEVELINGEN	4
Hoofdstuk 3 Inrichting	5
3.1 STOFFEREN.....	5
3.2 OPHANGEN EN BEVESTIGEN VAN ZAKEN	5
3.3 BUITENKOZIJNEN	6
Hoofdstuk 4 Installaties	7
4.1 RIOLERING	7
4.2 WATERLEIDING.....	7
4.3 ELEKTRA.....	7
4.4 CENTRALE VERWARMING INCL. WARMWATERVOORZIENING.....	8
4.5 MECHANISCHE VENTILATIE.....	8
4.6 DIVERSEN	9
Hoofdstuk 5 Energie	10
5.1 VERSTANDIG.....	10
5.2 VERWARMING VAN UW WONING	10
Hoofdstuk 6 Wenken bij het onderhoud van uw woning.....	11
6.1 HANG- EN SLUITWERK.....	11
6.3 SANITAIR EN KRANEN	11
6.4 TEGELWERK.....	11
6.5 TOCHTRUBBERS.....	11
6.6 MAATREGELEN BIJ STRENGE VORST	12
6.7 KRIMPSCHEUREN	12

WELKOM IN UW NIEUWE WONING

Het doet ons een genoegen u dit boekje te mogen aanbieden. Nu u de sleutel van de nieuwe woning heeft ontvangen breekt er een nieuwe periode aan en hopen wij dat u zich snel thuis zult voelen in uw nieuwe omgeving.

Leest u de inhoud van dit boekje goed door. Het boekje kan u van dienst zijn bij het gebruik en onderhoud van uw woning en bevat een aantal adviezen.

Tevens adviseren wij u de diverse gebruiksaanwijzingen van de installaties goed door te lezen.

Bij het samenstellen van de inhoud zijn wij zo zorgvuldig mogelijk te werk gegaan, er kunnen echter geen rechten worden ontleend aan dit document.

Ingeval er zich onvoorziene situaties voordoen, adviseren wij u om de Vesteda Woongalerie Amsterdam te raadplegen.

Namens alle betrokkenen van Vesteda feliciteren wij u van harte met uw woning en wensen u veel woongenot toe.

Hoofdstuk 1 Het droogstoken van de nieuwbouwwoning

1.1 WENKEN BIJ HET BETREKKEN EN HET DROGEN VAN UW WONING

Wanneer u een nieuwe woning gaat zal deze de eerste tijd wat speciale aandacht nodig hebben.

Tijdens de bouw van uw woning wordt veel water gebruikt. In metselspecie, beton, anhydriet dekvloeren etc; eigenlijk in alle cementgebonden materialen. In de overige materialen, zoals hout, gips e.d., is veel vocht aanwezig.

Bovendien hebben de weersomstandigheden tijdens de bouw ook invloed op de hoeveelheid vocht in de woning.

Ter voorkoming van grote, ongelijkmatige krimpverschijnselen van verschillende materialen (aftimmerwerk, plafond -en wandstucwerk) dient verdamping van het vocht langzaam en gelijkmatig te geschieden. Laat de c.v. zoveel mogelijk branden op 15° tot 18° C. Vooral in het begin is het wenselijk geen hoge temperaturen in te stellen. Dit kan krimp-scheurvorming tot gevolg hebben.

Zoals u weet, wordt er naast het hierboven genoemde bouwvocht ook bij bewoning veel vocht geproduceerd.

Dit vocht, in de vorm van waterdamp, komt vrij bij het koken, baden, wassen, afwassen e.d., zelfs bij het drogen van kleding en uiteraard bij het ademen van mens en eventuele huisdieren.

Al dit vocht moet de woning verlaten en wanneer het bouwvocht nog niet is verdwenen is extra ventilatie meer dan nodig. Gebruik alle ventilatiemogelijkheden optimaal.

- Laat de binnendeuren zoveel mogelijk openstaan, bij voorkeur in een hoek van 45°. Dit bevordert een goede luchtdoorstroming. Bovendien voorkomt u hiermee dat binnendeuren kromtrekken.
- Doet zich condensatie op de ruiten voor, dan doet u er verstandig aan het condensvocht met een doek op te nemen.
- Gebruik bij het schoonmaken van de woning niet meer water dan nodig is.
- Drogen van wasgoed kunt u in de nieuwe woning beter vermijden.
- Houdt de buitendeuren zoveel mogelijk vergrendeld. Gebruik de extra grendels om kromtrekken te voorkomen.
- Zet de eerste maanden het meubilair niet te strak tegen de wanden, maar enkele cm. vrij. Daardoor kan lucht achter bijv. de kast circuleren, waardoor schimmelvorming wordt voorkomen.

Hoofdstuk 2 Schoonmaken

2.1 SCHOONMAAKAANBEVELINGEN

De woning wordt zogenaamd “bezemschoon” aan u opgeleverd. Dit wil niet zeggen, dat u de woning meteen kunt gaan inrichten. Voor het betrekken van de woning dient deze nog “schoongemaakt” te worden.

Nu hebben wij niet de pretentie, dat wij u kunnen leren hoe dat moet, maar omdat het een nieuwbouwwoning betreft willen wij u toch enige tips meegeven:

GLAS / RUITEN

Eventuele spatten op de ruiten kunt u verwijderen met behulp van een speciaal rubber krabbertje (verkrijgbaar bij de doe-het-zelf-zaak). U dient dit echter wel met water en de nodige zorgvuldigheid uit te voeren, ter voorkoming van krassen.

VLOER- EN WANDTEGELS, SANITAIR

De tegels in de keuken, de badkamer en de wc, de wastafel en de wc-pot kunt u met de normale schoonmaakmiddelen reinigen. U kunt hiervoor beter geen schuurmiddelen of ammonia gebruiken.

PLAFONDS EN WANDEN

De plafonds en een deel van de wanden zijn afgewerkt met een spuitpleister die goed te reinigen is met een gangbaar huishoudelijk schoonmaakmiddel.

DEUREN

De deuren kunt u schoonmaken met lauw water, eventueel voorzien van een niet-chloorhoudende vloeibare zeep.

Hoofdstuk 3 Inrichting

3.1 STOFFEREN

Algemene voorwaarden voor het leggen van een laminaat- of parketvloer

Als advies om te bepalen of de dekvloer van uw woning “droog” genoeg is, kunt u hierop een stuk huishoudfolie van ongeveer 30 x 30 cm met plakband bespannen. Indien er na een aantal dagen geen condens aan de binnenkant van de folie ontstaat, betekent dit doorgaans dat uw dekvloer “droog” genoeg is om een (houten)vloer te leggen. Uiteraard kan de leverancier van uw vloer hier meer over vertellen.

WAARSCHUWING: voor het goed werken van de ventilatie dient er onder de binnendeuren een kier van minimaal 1,5 centimeter te worden gehandhaafd.

De verwarmings -en waterleidingen zijn in de 5 cm dikke dekvloeren opgenomen.

Spijkeren, boren, enz. in de dekvloeren is dan ook ten strengste verboden.

3.2 OPHANGEN EN BEVESTIGEN VAN ZAKEN

GEVELS, SCHEIDINGSMUREN EN BINNENWANDEN

De scheidingsmuren tussen de woningen, de verdiepingen en alle buitenmuren zijn van beton en de kozijnen van hout. Alle binnenwanden zijn van gips. Als u hieraan iets wilt ophangen, dient u daar een zogenaamde pvc-plug voor te gebruiken. Voor het bevestigen in beton en kalkzandsteen dient u gebruik te maken van een elektrische klopboor. Belangrijk is dat u gebruik maakt van originele betonboren.

In de meeste gevallen bevinden de elektra- en waterleidingen zich in de constructie vloeren. In het plafond mogen daarom geen diepere gaten dan 4 cm. geboord worden. De electra -en waterleidingen in de wanden worden in de regel recht boven en onder de wandcontactdozen en schakelaars aangebracht. Veiligheidshalve doet u er verstandig aan de leidingen te lokaliseren met een eenvoudige detector, verkrijgbaar bij iedere bouwmarkt.

Indien u in de badcel/toilet in de wandtegels een gat boort om iets op te hangen is het raadzaam alvorens de schroef erin te draaien een kleine hoeveelheid neutrale siliconenkit in het gat aan te brengen om een lekkage naar de achterliggende wand te voorkomen. Het is niet toegestaan te boren in buitengevels, dit i.v.m. schade aan de constructie.

PLAFONDS

Lampen en andere voorwerpen kunt u ophangen met dezelfde pluggen als voor de scheidingsmuren.

DEUREN

Om beschadigingen te voorkomen adviseren wij hier niets aan op te hangen.

GEVELS

Het ophangen aan en het wijzigen van de gevels aan de buitenzijde van het gebouw is niet toegestaan. Zie hiervoor ook het huishoudelijk reglement.

3.3 BUITENKOZIJNEN

De buitenkozijnen kunnen met normale reinigingsmiddelen gereinigd worden.

Hoofdstuk 4 Installaties

Naast de aangegeven instructiegegevens van de diverse fabrikanten zijn er een aantal zaken die toch nog enige verdere toelichting behoeven.

Wij adviseren u de verstrekte handleiding/instructie van de diverse installaties nauwlettend te lezen en daarnaar te handelen.

4.1 RIOLERING

De riolering van uw woning is uitgevoerd als gescheiden stelsel. Vuil- en hemelwater worden gescheiden afgevoerd via de pompput naar het gemeenteriool.

De binnenriolering van uw woning is samengesteld uit kunststof buizen, weggewerkt in vloeren en wanden. Bij een verstopte riolering dient u eerst na te gaan of de sifons niet dichtgeslibd zijn. Bij de sifons van aanrecht, wastafels, het fonteintje en de wasautomaat kunt u het dopje of beker van de sifon losdraaien en het vuil verwijderen.

Direct na een sifon kunt u de riolering ontstoppen, hetgeen u echter nooit met een harde staaf of stok mag doen, maar met een veel soepeler materiaal, dit om stukstoten van de riolering te voorkomen. Om een verstopping op te heffen, kunt u ook gebruik maken van een ontstoppingsmiddel, waarbij u echter strikt de gebruiksaanwijzing dient op te volgen.

Bij rioolstank in de woning verdient het de aandacht de sifon van de condensafvoer van de verwarmingsunit, wasmachine en warmte-terugwinunit te controleren. De sifons en schrobputjes dienen wel gevuld te zijn met water. Bij de condensafvoer kunt u het verdampen van het water voorkomen door elk half jaar een scheutje slaolie in de afvoer te gieten.

4.2 WATERLEIDING

In de meterkast zijn de aansluitingen van water aangebracht. In de meterkast bevindt zich tevens de hoofdafsluitingen van de koud- en warmwaterinstallatie. Indien u deze kraan dichtdraait sluit u de gehele koudwatertoevoer voor de woning af.

Ook kunt u van het toilet het stopkraantje bij het reservoir dichtdraaien. Het tappunt voor de wasmachine is voorzien van een tapkraan met keerklep en beluchter.

4.3 ELEKTRA

In de meterkast bevindt zich de groepenkast met automatische zekeringen. De schakelaars met een groene kleur worden door de aardlekschakelaar beveiligd. Naast deze schakelaars bevinden zich de zekeringen voor de wasmachine en de eventuele extra groepen. Deze groepen zijn voorzien van directe aarding. Door de schakelaars uit te schakelen, kunnen gedeeltes van de elektrische installatie spanningsvrij gemaakt worden.

De aardlekschakelaars dient u 1 x per maand te controleren door indrukken van de "T" knop. De voorziening dient vervolgens uit te springen.

Schakelt de aardlekschakelaar door een fout uit, ga dan als volgt te werk:

- alle door de aardlekschakelaar beveiligde groepen uitschakelen;
- de aardlekschakelaar inschakelen;
- nu de groepen één voor één inschakelen tot dat de aardlekschakelaar weer uitschakelt;
- de groep waarin de fout zit is dan bekend.
- schakel deze groep uit en schakel de aardlekschakelaar weer in;
- neem alle contactstoppen (stekkers) uit de wandcontactdozen van de groep waarin de fout zit en schakel de groep weer in;
- kan daarna de aardlekschakelaar niet worden ingeschakeld, dan bevindt de fout zich in de installatie en moet de erkende installateur worden gewaarschuwd.
- blijft de schakelaar wel ingeschakeld, dan kunt u mogelijk zelf de fout opsporen door de toestellen e.d. één voor één weer in gebruik te stellen.

4.4 CENTRALE VERWARMING INCL. WARMWATERVOORZIENING

Uw woning is voorzien van vloerverwarming/vloerkoeling middels blokverwarming/koeling. De bediening gaat als volgt, In de woonkamer is de hoofdthermostaat aanwezig, deze regelt de temperatuur voor de gehele woning. In de slaapkamers is een secundaire thermostaat geplaatst waarmee u het betreffende vertrek kunt bijregelen, zowel verwarmen als koelen. De gebruiksinstructies voor de hoofdthermostaat worden u bij de oplevering apart overhandigd.

4.5 MECHANISCHE VENTILATIE

Ventilatie is een essentieel onderdeel van de woning. Door de hoge isolatiewaarde van de buitenschil, is luchtverversing van belang.

Uw woning is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. Dit houdt in dat verse lucht buitenlucht wordt toegevoerd via de roosters in de gevels naar woon- en slaapkamers en gebruikte lucht wordt afgezogen via de ventielen in de keuken, toilet en badkamer in de woning. De mate van ventilatie kan door u worden bepaald via een drie-standen schakelaar in de keuken en de badkamer. Hier mee is de ventilatie in te stellen in;

- 1; laagstand (nachtventilatie)
- 2; middenstand (dagventilatie)
- 3; hoogstand (koken, bad en toilet)

De ventilatieventielen moeten regelmatig worden schoongemaakt; gebruik hiervoor een zachte zeepoplossing. Het ventiel kan door een draaibeweging naar rechts uit het kanaal worden genomen. Let goed op waar u welke ventiel uit haalt voor u deze reinigt omdat elk ventiel ingeregeld is en op dezelfde plaats terug geplaatst wordt. Om te controleren of de ventielen goed functioneren kunt u een papiertje voor de zuigrand houden. Als dit er niet tegenaan gezogen wordt, is het noodzakelijk dat het filter wordt gereinigd.

Schoonmaken van de ventilatieroosters in de gevel

De roosters hebben een afneembare binnenkap waarin de bediening zich bevindt. Deze kap kan er worden afgehaald door een platte schroevendraaier onderin het kopschot te steken, daar waar ook de speciale voorzieningen zitten.

4.6 DIVERSEN

Videfoon-installatie

Uw woning is voorzien van een luxe videfoon-installatie. Hiermee kunt u o.a. de hoofdentree deur openen. De gebruiksaanwijzing wordt6 tijdens de oplevering aan u overhandigd.

TELEFOON

De aansluitvoorzieningen zijn reeds in de woning aangebracht. Deze bevinden zich in meerdere elektrapotten. Aansluiting voor één of meer telefoontoestellen kunt u zelf aanvragen bij een Primafoonwinkel of provider.

ENERGIE-AANSLUITING

Uw woning is aangesloten op het elektranet van het Energiebedrijf. De eerste meterstand dient genoteerd te worden en voor de afhandeling hiervan door bijvoorbeeld de Nuon draagt u zelf de verantwoording.

ANTENNE-INRICHTING

De aansluiting op het kabeltelevisienet van UPC is aanwezig. Ook hiervoor moet u zelf nog voor de aanvraag zorgen.

Het aanbrengen van een (schotel)antenne op het dak, aan de gevel of op het terras is niet toegestaan.

WASMACHINE

Ten behoeve van de aansluiting van de wasmachine zijn een waterkraan en een afvoerleiding met stankafsluiter aangebracht. Deze aansluiting bevindt zich in de meeste woningen in de berging in de woning.

Het elektrische snoer van de wasmachine dient direct, dus zonder tussenstekkers, met de aansluitschakelaar te worden verbonden.

Hoofdstuk 5 Energie

5.1 VERSTANDIG

Het is aan te raden verstandig met energie om te gaan.

Omdat de verwarming van de woning en het gebruik van warm water de meeste energie vragen, zijn de maatregelen om uw huis energiezuinig te maken hier dan ook voornamelijk op gericht.

De mate waarin deze maatregelen getroffen zijn, wordt bepaald door de volgende regel; De kosten van de verzwaarde isolatie zullen op termijn worden gecompenseerd door lagere energie (=gas) rekening.

5.2 VERWARMING VAN UW WONING

Houdt uw energieverbruik in de gaten door regelmatig (bijv. maandelijks) de meterstanden op te nemen.

De thermostaat (touchscreen) regelt de temperatuur in de woonkamer. Zet 's nachts de thermostaat 2 tot 4 graden lager. Niet meer, anders duurt het opwarmen van de woning de volgende dag veel langer en vraagt veel energie. Verlaag de stand van de thermostaat ongeveer een uur voordat u gaat slapen.

Zet de de thermostaat lager bij langdurige afwezigheid. Denk wel aan bevroeringsgevaar.

Opmerking van vve, augustus 2014 toegevoegd: bovenstaand advies van Vesteda is in tegenspraak met de documentatie van de parketvloer en uitspraken van monteurs vloerverwarming. Zij zeggen dat het beter is voor de vloer en comfortabeler voor de bewoner om geen nachtstand te gebruiken. De nachtstand in de thermostaat is daarom door de installateur uitgeschakeld.

Hoofdstuk 6 Wenken bij het onderhoud van uw woning

6.1 HANG- EN SLUITWERK

Sloten dienen regelmatig (eens per jaar) gesmeerd te worden. Gebruik bij voorkeur grafiet of teflonspray.

De scharnieren van de binnendeuren kunnen eenvoudig worden nagesteld. De deur kan worden uitgenomen, waarbij inleg van de ringetjes de deur omhoog brengt. Om de deur verticaal bij te stellen, kunnen de paumelles in de deur in- en uitgedraaid worden.

Na verloop van tijd kan er speling in de deurkrukken ontstaan. Dit kan worden opgeheven door een inbusboutje of een stelschroef in de stift na te stellen. U kunt de nastelmogelijkheden van de verschillende soorten krukken waarnemen, door het krukstel uit elkaar te nemen.

6.3 SANITAIR EN KRANEN

Regelmatig reinigen met water en een normaal schoonmaakmiddel is een behoud van het sanitair. De perlator van de kranen kan men reinigen door het rooster een nacht in huishoudazijn te zetten. Bij lekkage van een kraan kunt u nagaan of het “leertje” vervangen dient te worden. Indien een kraan in dichte stand blijft druppelen, dient u de kraan geheel open te draaien voor een periode van 1 minuut. Mogelijk aanwezige koperdeeltjes of soldeerresten zullen op deze wijze in het zeefje van de kraan terechtkomen. Draait u de kraan niet met alle kracht dicht. Als er zich namelijk koperdeeltjes tussen de zitting van de kraan bevinden, drukt u deze er vast in waardoor de lekkage aanhoudt.

6.4 TEGELWERK

Regelmatig reinigen met water en een schoonmaakmiddel (bijvoorbeeld groene of gele zeep) Gebruikt u geen agressieve schoonmaakmiddelen. Deze tasten de voegen tussen de tegels aan. Bij aansluitingen en inwendige hoeken van het tegelwerk zijn kitvoegen aangebracht om bij een eventueel optredende uitzetting scheurvorming te voorkomen.

Deze voegen mogen niet geheel of gedeeltelijk verwijderd worden, dit met het oog op lekkages. Hoewel de gebruikte kit schimmelwerend is en in principe niet verkleurt, kunt u er voor zorgen door de voegen snel droog te maken dat de kitvoegen langer mooi blijven. Dit geldt vooral op horizontale oppervlakken.

6.5 TOCHTRUBBERS

De levensduur van deur- en raamrubbers kunt u aanzienlijk verlengen door deze één keer per jaar in te wrijven met talkpoeder.

6.6 MAATREGELEN BIJ STRENGE VORST

Indien strenge vorst wordt verwacht is het raadzaam de kamerthermostaat 's nachts niet te laag in te stellen.

6.7 KRIMPSCHEUREN

In ieder nieuw opgeleverde woning is veel vocht aanwezig. Dit ten eerste vanwege inregenen vòòr het wind- en waterdicht maken van de woning. Ten tweede is in bijna ieder toegepast materiaal nog veel water aanwezig. Gedurende 1 a 2 jaar na de oplevering moet er ongeveer 1000 l water verdampen.

Naast het natuurlijk uitzetten en krimpen van de materialen vanwege temperatuurverschillen, zorgt dit voor beweging van de materialen. Zowel het materiaal zelf als de materialen ten opzichte van elkaar. Vaak hebben verschillende materialen ook verschillende uitzettingscoëfficiënten. Dit veroorzaakt scheurvorming. Met name aan het spuitwerk, dat niet flexibel genoeg is om de bewegingen op te vangen, is dit te zien.

Het heeft geen zin om scheuren in het spuitwerk te herstellen omdat dit na een dag weer op dezelfde plek kan ontstaan. Ook kunnen er op andere plekken nieuwe scheuren bijkomen.

Pas als het vocht verdampt is, en de materialen ten opzichte van elkaar uitgewerkt zijn, is het mogelijk de scheuren blijvend te herstellen. Daarbij is er altijd kleurverschil te zien. Herstel is in de regel 2 jaar na de oplevering mogelijk.