

4. Onderhoudsadvies/ gebruiksaanwijzing

Goed onderhoud beschermt uw woning

In het kader van eventuele aanspraken op de garantie is omschreven dat gebreken en schade welke het gevolg zijn van het niet op de juiste wijze onderhouden van de woning en de overige gebouwdelen buiten de garantie vallen.

Er is onderhoud wat u zelf kunt verrichten, maar daarnaast is er onderhoud dat u door gespecialiseerde bedrijven dient te laten uitvoeren. Bij een klachtmelding dient u zonodig de onderhoudsrapporten en nota's te kunnen overleggen

Scheurvorming

Zoals reeds aangegeven is in de voorwaarden van de keuzelijst en de garantiebepalingen (beide d.d. 22-09-2007) willen wij u er nogmaals op wijzen dat er in de steenachtige materialen (wanden, vloeren, plafonds) kans op scheurvorming bestaat.

Deze scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal of van invloeden van buitenaf valt buiten de garantie, tenzij deze scheurvorming afbreuk doet aan de degelijkheid van het gebouw.

De scheurvorming in deze steenachtige ondergrond kan zich doorzetten in de uiteindelijke afwerkingen. Het is dus raadzaam om, met name de eerste twee jaren, een flexibele afwerking te kiezen. U kunt daarbij denken aan behang voor de wanden en tapijt voor de vloeren.

Krimpscheuren langs plafond en in hoeken blijft u helaas zien totdat u nieuw behang of een andere wandafwerking neemt. U kunt ze dichtzetten met een overschilderbare acrylaatkit. De naad afkitten en daarna de kit met een vochtige kwast afstrijken.

Boren in en buitenom uw woning

- niet in vloeren in de woning boren i.v.m. C.V.- en waterleidingen
- niet in de meterkastwanden boren
- niet in de vol kern gevelbeplating (trespa) boren i.v.m. de dampdichte folie erachter binnenwanden: u kunt er niet vanuit gaan dat de elektraleidingen vertikaal boven en/of onder de wandcontactdozen

Thermische breuk

Het gedeeltelijk afplakken (met bijvoorbeeld krantenpapier) van ruiten om inkijk tegen te gaan, kan in de zomermaanden tot gevolg hebben dat er tussen het afgeplakte deel en het overige deel van de ruit temperatuurverschillen van circa 30°C of meer ontstaan. Dit kan leiden tot thermische breuk in het glas. Deze vervelende breuk kan ook optreden op zeer warme dagen wanneer er met koud water (bijvoorbeeld tijdens het sproeien van het terras) een deel van een warme ruit wordt geraakt, of als de zonwering in (hoog) zomer de ruit slechts gedeeltelijk beschaduwde. Ook dient voorkomen te worden dat overgordijnen of jaloezieën te dicht bij het glas hangen of dat daardoor het glas rondom wordt afgesloten. Hierdoor kan de lucht bij het glas niet meer circuleren.

Dit valt niet onder de garantie,

Dak

Op de dakbedekking voor het gehele complex zit een gezamenlijke projectgarantie. Dit geldt dus ook voor het dak van de woningen zelf, het dak van de bergingen en de daktuin.

Onderhoud, wijzigingen en reparaties aan het dak dienen conform de voorschriften van deze projectgarantie uitgevoerd te worden. In de map van de VVE is een afschrift van deze garantie toegevoegd.

Het dak van de woningen is opgebouwd uit een dubbele constructie. Bovenop het betondak ligt een houten balklaag (op afschot) waarop een staaldak ligt. In de ruimte ertussen is de mechanische ventilatie aangebracht. Details hiervan zijn in de servicemap van de VvE toegevoegd.

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen zijn aan de gevel en op grote betontegels bevestigd (de thermische isolatie van het dak ligt er doorgaand onder). Deze betontegels zijn van belang voor de stabiliteit en dienen te blijven liggen.

Mochten deze tegels niet voldoende zijn, dan kan het bouwbedrijf aan de bloembakzijde, ter versteviging, een stalen schoor bevestigen.

Berging

De bergingen zijn opgebouwd uit houten delen. Een dergelijke constructie brengt met zich mee dat er in het grootste deel van het jaar een vochtig buitenklimaat zal heersen. Deze ruimte is dus niet geschikt voor de opslag van vochtgevoelige spullen.

Houten bloembakken

De bloembakken hebben een open verbinding met de daktuin. Onderin de bloembak is een drainagemat opgenomen welke water voor de beplanting vasthoudt.

Zowel het hout van de erfafscheidingen, de bergingen en de houten bloembakken zijn verduurzamd. Het verduurzamen gaat houtaantasting door schimmels en insecten tegen. Dit zal in de loop der jaren natuurlijk vergrijzen/verweren.

Reiniging

- Aluminium kozijnen dienen minimaal twee maal per jaar gereinigd te worden. Zie hiervoor ook bijgevoegde onderhoudsvoorschriften tbv de afwerking Janvier nr 3 Etan
- metaalconstructies, zoals balkon- of galerijhekken, dienen jaarlijks gereinigd te worden.
- Trespa gevelbekleding - reiniging
- Op het gladde, gesloten en niet poreuze oppervlak kan vuil nauwelijks aanhechten. Advies: twee maal per jaar reinigen met een sopje van een huishoudelijke schoonmaakmiddel.
- Houten kozijnen/ schilderwerk: zie advies Sigma/ Eekhuis.
- Tijdens het reinigen van de ruiten aan de grachtzijde dient een hoogwerker op de fiets/ wandelstrook te staan. Deze strook dient tijdens het gebruik dmv borden afgezet te worden.

Kromtrekken houten buitendeuren

Door optredende temperatuurverschillen kunnen deuren kromtrekken.

Om dit te voorkomen dient u de deuren zoveel mogelijks op het 3-puntslot te sluiten, dus niet alleen in dagschoot.

Installaties - garantiebeperkingen

Wanneer er na oplevering van de woning en/of keuring van de waterleiding, werkzaamheden worden verricht aan de loodgieterinstallatie, zoals het plaatsen van sanitair, verplaatsen van leidingen of uitbreiden van de installatie, dan dient de koper (op eigen kosten) een herkeuring van de waterinstallatie aan te vragen.

Indien er afgedopte leidingen in een woning zijn aangebracht, gaan wij er van uit dat men, binnen 2 weken, door een erkend installateur de leidingen laat afmonteren, wij staan niet in voor eventuele uitbreidingen op de installatie.

Wanneer de bewoners in de garantieperiode zelf werkzaamheden verrichten aan de cv-installatie, zoals het aanbrengen van andere radiatoren of het uitbreiden van de installatie, dan kunnen wij niet meer garant staan voor een goede werking van de cv-installatie.

Dit houdt dus in dat de garantie op de desbetreffende installatie geheel komt te vervallen.

Het toch inschakelen van onze servicedienst i.v.m. een slechte werking van de installatie, welke gevolg is van bovenstaande werkzaamheden, zal volledig in rekening worden gebracht.

Voor de bedrade CAI en telefonie leidingen geldt dat deze aan de meterkastzijde niet worden afgemonteerd. U kunt er naar behoefte een versterker tussen (laten) plaatsen. Van Dalen Installaties e.e.a. tevens voor u afmonteren.

Het, indien nodig, bijvullen van het waterniveau in de c.v.-installatie kan m.b.v. de kraan van de wasmachine.

Wasdroger

Indien een wasdroger gebruikt wordt, dient de afvoer gecombineerd te worden met de waterafvoer van de wasmachine. Deze afvoer zit op ca. 800mm hoogte. De afvoer van de wasdroger dient hoger te zitten dan deze waterafvoer. Indien dit niet het geval is dient er een pomp toegepast te worden. Deze moet het water omhoog in de afvoerleiding pompen.

Vloerbijverwarming (meerwerkopties)

Met vloerbijverwarming dient u rekening te houden dat in het voor- en najaar deze achterblijft in temperatuur. Dit is eigen aan het systeem en kan niet als een gebrek worden aangemerkt.

Als het niet zo koud is en de thermostaat wordt omhoog gedraaid, dan gaat de cv ketel aan. De radiatoren worden snel verwarmd, waardoor de gevraagde ruimtetemperatuur wordt gehaald. De vloerbijverwarming kan in dezelfde tijd niet voldoende opwarmen, waardoor het lijkt dat deze niet werkt.

Wil men i.p.v. verwarming door de radiatoren/convectoren verwarming door de vloerbijverwarming dan kan dit door de thermostaatknoppen op de radiatoren dicht te draaien, waardoor de warmte van de vloerbijverwarming moet komen.

Wanneer de klant kiest voor vloerbijverwarming dient men rekening te houden met de volgende zaken.

Op alle verwarmingselementen in het referentievertrek (dus de ruimte waar de ruimtethermostaat zich bevindt) dienen thermostatische radiatorkranen te worden toegepast. Dus de klant kan de radiatorkranen naar eigen wens instellen.

Buitenkraan (meerwerkoptie)

De buitenkranen die zijn toegepast zijn niet vorst vrij en moeten dus afgetapt worden. In de meterkast zit een aftapmogelijkheid. Onderin de meterkast zitten 2 groene kranen/ draaiknoppen. Voor het aftappen dient de kleinste kraan opengedraaid te worden. Let op: zorg voor een opvang bak voor het water.

Legionella is een bacterie die voorkomt in het water. Dit gebeurt vooral in stilstaand water met een temperatuur tussen de 25 en 50 °C. Wilt u er zeker van zijn dat er geen legionella in het water in uw buiten kraan zit, laat het stilstaande water in de leiding/ tuinslang wegstromen voordat u de planten gaat sproeien of voordat u er een badje mee vult. Meer informatie vindt u op www.vrom.nl/legionella

buitenwandcontactdoos met schakelaar (meerwerkoptie)

De schakelaar voor deze buitenwandcontactdoos is in de meterkast

Afvoerputten

Watersloten en sifons in afvoerleidingen die zijn aangesloten op de riolering voorkomen stankoverlast. Het water in sifons, die niet vaak gebruikt worden, verdampt waardoor stankoverlast kan ontstaan. Als u na het aanvullen van de sifon met water er een beetje slaolie ingiet, gaat het verdampingsproces veel langzamer zodat stankoverlast wordt voorkomen. Denk hierbij aan de sifon van de afvoer van de loggia en de vloerput in de containerstalling en de fietsenberging.

Hemelwaterafvoer

hemelwaterafvoeren op dak woningen, in de loggia's en de goot voor de woningen bladvrij maken zodra het blad is gevallen.

De hemelwaterafvoeren en de noodafvoeren dienen regelmatig schoongemaakt worden, zodat de waterafvoer ongestoord plaats kan vinden.

Goot op daktuin langs woningen

De gehele goot dient gehandhaafd te worden zoals deze is opgeleverd. De hoogte van de vulling daarbij inbegrepen. Dit is tevens bedoeld om de waterbelasting op de gevel zo gering mogelijk te laten zijn, de ventilatie achter de beplating te handhaven en derhalve de duurzaamheid van de volkern beplating te verlengen.

Wanneer de gewone afvoeren verstopt zijn! niet voldoende werken, wordt het hemelwater via de nood afvoeren afgevoerd.

- Het water van het dak van de woningen wordt dan niet via de HWA buis is de goot afgevoerd, maar spuwt aan de bovenzijde van de hwa buis.
- Bij de daktuin is dit zichtbaar door het spuwen van de noodafvoeren op de expeditiestraat.

Dit is een teken dat de gewone afvoeren gecontroleerd/ schoongemaakt moeten worden

Constructie

Toegestane variabele vloerbelasting daktuin en dakterras $2,5 \text{ kN/m}^2$ incl. eigen gewicht daktuin. Dit betekent dat er t.o.v. de basis 150 kg/m^2 extra gewicht bij op kan, dit is het gewicht van mensen en goederen tezamen.

Toegestane variabele vloerbelasting woning en loggia's $1,75 \text{ kN/m}^2$

Dit betekent dat er t.o.v. de basis 175 kg/m^2 extra gewicht bij op kan, dit is het gewicht van mensen en goederen tezamen.

NUTS

- Aan de VVE is een sleutel tbv alle techniekruimten afgegeven. Dit betreft de techniekkast BG en 1^e verd. trappenhuis Verzetslaan, de 1 e deur van de laagspanningsruimte expeditiestraat noord en de deuren van de werkkasten in beide trappenhuisen.
- In de woningen is tot in de meterkasten een mantel buis tbv een glasvezelkabel aangebracht Een en ander is geen vervanging van de kabelaansluiting van Essent en de telefoonaansluiting van KPN maar betreft een toekomstige ontwikkeling.
Hier zijn aan geen verplichtingen aan verbonden.

Huisnummering

De Gemeente Deventer geeft aan dat het huisnummer niet als bijv. B1 of V2 mag worden gebruikt zodat de gehele straatnaam (Verzetslaan of Boreelplein) gebruikt dient te worden.

Politiekeurmerk

t.a.v. van de woningen zelf kan dit collectief door de VVE worden aangevraagd. De woningen zijn conform de geldende normen

Zwevende dekvloer

(zie sepeeraat schrijven)

Brancardlift

Stijgpunt 3 noord (trappenhuis Boreelplein) is de brancardlift. De ambulance kan hier alleen via de expeditiestraat komen. De VVE krijgt een sleutel van de expeditiestraat. Het gebruik van deze sleutel dient door de bewoners zelf in onderling overleg geregeld te worden.