

57 woningen Fase II L'Avenue te Hoek van Holland

*Handleiding voor het
gebruik en onderhoud
van uw woning*

Type Tournette





Geachte heer/mevrouw,

Het doet ons genoegen u dit boekje te mogen aanbieden.

Binnenkort ontvangt u de sleutel van uw woning. U gaat wellicht tegen een aantal zaken aanlopen. Wij verstrekken u daarom een handleiding die u van dienst kan zijn bij het gebruik en onderhoud van uw woning. Ondanks de drukte van de komende voorschouw en oplevering, adviseren wij u om dit boekje aandachtig door te lezen. Daarnaast bevat deze handleiding ook een aantal adviezen.

Om u in het onderhoud te begeleiden, hebben wij een grote hoeveelheid informatie verzameld over de gebruikte materialen. Opgenomen zijn de gebruiksaanwijzingen van de diverse installaties als ook adviezen voor een goede bewoning. Achter in dit boekje staan de belangrijkste adressen. Wij adviseren u dan ook om dit boekje goed te bewaren.

Bij het samenstellen van de inhoud zijn wij zo zorgvuldig mogelijk te werk gegaan. Het kan echter voorkomen, dat zich onvoorziene situaties voordoen. Wij verzoeken u, bij een dergelijke situatie ons te raadplegen.

Denkt u er tevens aan bij de gemeente de datum van bewoning door te geven. Indien van toepassing wordt het uitschrijven bij de gemeente die u verlaat dan automatisch geregeld.

Namens allen, die betrokken waren bij het proces van de realisatie van uw woning, wensen wij u veel woongenot.

Met vriendelijke groeten,

Bouwcombinatie Hoek van Holland



1.	ALGEMEEN	4
1.1	Wat is bouwen?.....	4
1.2	Materialen en constructies	4
1.3	De voorschouw	4
1.4	Oplevering	4
2.	NA DE OPLEVERING	7
2.1	Afhandeling gebreken en onvolkomenheden	7
2.2	Schoonmaak aanbevelingen.....	7
2.3	Tips voor verhuizing en inrichting	7
2.4	Wenken bij het betrekken van uw woning en het drogen van uw woning	8
2.5	Warmte in uw woning.....	8
2.6	Onderhoudsperiode	10
3.	SLEUTELS	10
4.	GARANTIES	10
5.	WAT TE DOEN BIJ?	11
5.1	Stormschade	11
5.2	Storingen.....	11
5.3	Streng vorst.....	11
5.4	Klachten	11
6.	ONDERHOUD AAN EN OM DE WONING	12
6.1	Bouwkundig.....	12
6.2	Installaties	12
6.3	Riolering/drainage.....	13
6.4	Aanvullende onderhoudstips.....	14
7.	DIVERSEN	15
7.1	Boren in wanden, plafonds en vloeren.....	15
7.2	Eventuele binnenwand aanpassingen	15
8.	OVERZICHT VAN BIJ DE BOUW BETROKKENEN	16
9.	BIJLAGEN	17
9.1	In de eerste 3 maanden	18
9.2	Na de eerste 3 maanden	18



1. ALGEMEEN

1.1 Wat is bouwen?

Volgens de definitie van Van Dale is bouwen "het samenvoegen van verschillende materialen tot één geheel".

Zoals u wellicht weet, vangt de werkelijke bouw aan met het grondonderzoek om te kunnen vaststellen op welke wijze er gefundeerd moet worden en eindigt met de onderhoudsperiode, waarin de laatste onvolkomenheden aan uw woning worden afgehandeld.

Het bouwproces vindt in hoofdzaak plaats in de open lucht en is daarbij in grote mate afhankelijk van de vaak vochtige weersomstandigheden. Vochtoverlast en vochtverschijnselen zijn dan ook niet denkbeeldig. Wel hebben wij met alle betrokkenen getracht, de invloeden van dat bouwvocht tot een minimum te beperken.

1.2 Materialen en constructies

De gebruikte materialen hebben verschillende eigenschappen. Hierbij dient u te denken aan de krimp- en uitzettingsverschijnselen en vochtopname van de verschillende materialen. Naast deze basiseigenschappen van de materialen is er ook nog het gegeven, dat een gebouw in de beginperiode van bewoning zich ook nog kan "zetten" naar kleine verschillen in de grondweerstand.

Hoewel bij de voorbereiding en uitvoering van de bouwwerkzaamheden rekening wordt gehouden met bovengenoemde gegevens, zijn krimp- en zettingsverschijnselen niet te voorkomen. Dit is een normaal verschijnsel en kan vaak met het blote oog niet eens worden waargenomen.

Soms ontstaan er echter, met name op plaatsen waar twee verschillende materialen op elkaar aansluiten, zichtbare krimpscheurtjes. Deze hebben echter geen nadelige invloed op de kwaliteit van de woning.

1.3 De voorschouw

Volgens de definitie van Van Dale betekent "oplevering" (bij werk in aanneming) de overdracht van het voltooide werk. Dit is de enige officiële oplevering en overdracht van de woning aan de eigenaar.

De voorschouw is een onofficiële vooroplevering. Het voordeel van een voorschouw is dat een lange opleverlijst wordt voorkomen. Zowel u, als wij, zijn hierbij gebaat.

Tijdens de voorschouw bekijkt u per ruimte of het door u gekozen meer- en minderwerk (juist) is uitgevoerd. Tevens bekijkt u of er gebreken zijn, waarvan gevonden wordt dat ze moeten worden verholpen. Deze gebreken kunt u vermelden op het voorschouwformulier. Bouwcombinatie HvH zal in de periode tussen de voorschouw en de oplevering zo veel mogelijk gebreken wegwerken.

Diefstalgevoelige zaken zoals keukenapparatuur, designradiatoren, kranen, de cv-ketel en dergelijke zullen nog niet geplaatst zijn. Ook zal de woning nog niet geheel schoongemaakt zijn. De bergingen zijn toegankelijk, mits van toepassing.

1.4 Oplevering

1.4.1 Algemeen

Uiterlijk 2 weken vóór oplevering wordt de opleverdatum schriftelijk aan u bekend gemaakt. U heeft dan nog de tijd om eventueel een deskundige (bijvoorbeeld van Vereniging Eigen Huis, zie ook www.eigenhuis.nl) voor de oplevering in te schakelen. Voordat de woning aan u wordt opgeleverd, bent u verplicht om de volledige koopaanheemsom te betalen.

Tijdens de oplevering bekijkt u samen met een vertegenwoordiger van Bouwcombinatie HvH per ruimte of er gebreken zijn, waarvan gevonden wordt dat ze moeten worden verholpen.



Deze gebreken worden genoteerd op het “proces verbaal van oplevering”. Behoudens de genoteerde gebreken, kan na de oplevering formeel geen aanspraak worden gemaakt op herstel van eventueel andere zichtbare gebreken.

Wanneer het “proces verbaal van oplevering” volledig is ingevuld zal deze door de aanwezige partijen worden ondertekend en ontvangt iedere partij een exemplaar.

Indien u aan alle betalingsverplichtingen hebt voldaan, zullen de sleutels van de woning aan u worden overhandigd.

Bouwcombinatie HvH werkt de zaken als vermeld op het “proces verbaal van oplevering” af conform de voor deze punten geldende periode. Dit betekent dat, indien achter eventuele gebreken geen nadere tijdsduur staat aangegeven, dit binnen 15 werkdagen dient te gebeuren.

Indien geen gebreken worden genoteerd op het “proces verbaal van oplevering” of wanneer de vermelde gebreken zijn opgelost, wordt u verzocht het “proces verbaal van oplevering” voor de tweede keer te ondertekenen. Op de dag van oplevering is uw woning bereikbaar, de tuininrichting zal waarschijnlijk nog niet geheel gereed zijn.

1.4.2 Aansluiting elektra, water, cai en kpn

Energieleverancier en elektra

Sinds 1 juli 2004 bent u niet meer gebonden aan uw regionale leverancier voor de levering van gas en elektra. De gevolgen hiervan voor u zullen wij hieronder toelichten.

Tijdens de bouw wordt uw woning aangesloten op het elektriciteit- en gasdistributienet. Bouwcombinatie HvH/OCW heeft energie aangevraagd bij een door Bouwcombinatie HvH geselecteerde leverancier en de verbruiksmeters zijn geplaatst. Bij de oplevering wordt de meterstand opgenomen en op het “proces verbaal van oplevering” genoteerd. Daarna wordt door Bouwcombinatie HvH de energielevering opgezegd. U dient zelf energie aan te vragen bij de door u geselecteerde leverancier.

Aangaande verwijzen wij u naar de website www.eancodeboek.nl voor de EAN-codes voor de elektriciteitsaansluiting. EAN staat voor European Article Number. Elke elektriciteitsaansluiting in Nederland heeft een eigen EAN-code, een uniek getal van 18 cijfers. Deze EAN-code heeft uw leverancier nodig om u als klant te registreren. De EAN-code blijft altijd verbonden aan de locatie en verhuist niet mee. Deze codes zullen t.z.t. corresponderen met de codes op uw jaarrekening.

Wanneer u uw huidige energieleverancier wilt behouden dient u als volgt te handelen:

Indien u er vanaf het moment van oplevering zeker van wilt zijn dat u elektra heeft in de woning, dient u uw nieuwe adres **twee weken voor oplevering** aan uw energieleverancier door te geven. De energieleverancier stuurt u een verhuisformulier dat u nodig heeft voor het doorgeven van de meterstanden van de elektriciteitsmeter.

Op de datum van oplevering vult u het verhuisformulier volledig in en ondertekent het. Stuur het volledig ingevulde en ondertekende formulier samen met een kopie van het “proces verbaal van oplevering” binnen vijf dagen na de oplevering naar uw energieleverancier. De leverancier informeert voor u de netbeheerder.

Wanneer u wilt overstappen naar een andere dan uw huidige leverancier dient u dit **twee weken voor de oplevering** bij uw nieuwe energieleverancier te hebben aangevraagd. Uw nieuwe leverancier regelt de rest onderling met uw oude leverancier.

Houdt hierbij wel rekening met de contractduur en de opzegtermijn van uw oude leverancier. Ook hier geldt, indien u er vanaf het moment van oplevering zeker van wilt zijn dat u elektra heeft in de nieuwe woning, dient u dit **twee weken voor oplevering** bij uw nieuwe energieleverancier te hebben aangevraagd.

Waterleverancier

Tijdens de bouw is uw woning aangesloten op het waterleidingnet. Bouwcombinatie HvH/OCW heeft water aangevraagd bij de betreffende leverancier in de regio en de verbruiksmeters zijn geplaatst. Bij

de oplevering wordt de meterstand opgenomen, op het “proces verbaal van oplevering” en op het al door u ingevulde aanvraagformulier waterleidingbedrijf van Evides genoteerd.

Aansluiting cai en kpn

Tijdens de bouw zijn leidingen aangelegd t.b.v. van cai en kpn. Deze leidingen worden aangesloten op het betreffende netwerk, wanneer u een verzoek doet bij de desbetreffende instanties.

1.4.3 Verzekeringen

Met de overdracht van de woning, wordt ook het risico voor schade (o.a. door brand, storm, vernieling, etc.) overgedragen.

Voor de woning dient u een opstalverzekering af te sluiten. Een opstalverzekering is voor iedere woning verplicht. Deze verzekering dekt schade als gevolg van brand, regen, blikseminslag en sneeuw.

Wij adviseren u vooraf een inboedel- en aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten, zodat uw woning op de dag van de oplevering hiervoor direct verzekerd is.

Een inboedelverzekering is niet verplicht. Deze verzekering dekt schade aan roerende goederen (meubels e.d.). Een aansprakelijkheidsverzekering is ook niet verplicht. Deze verzekering dekt schade aan derden door de gesteldheid van uw woning, wanneer er bijvoorbeeld bij storm materiaal van de woning afwaait en dit een voorwerp of mens treft.



2. NA DE OPLEVERING

2.1 Afhandeling gebreken en onvolkomenheden

Alle onvolkomenheden die op het opleveringsrapport zijn vermeld, zullen binnen de onderhoudsperiode van 3 maanden worden afgewerkt.

Onvolkomenheden of gebreken, die na de sleuteloverdracht worden geconstateerd en die redelijkerwijs bij de oplevering ook te constateren waren, zullen niet meer worden aanvaard. Hierbij valt te denken aan beschadiging van glas, deuren, kozijnen, schilderwerk, keukeninrichting, kasten, sanitair, tegelwerk en/of overige wand- of vloerbedekking en/of wand- en plafondbewerking.

2.2 Schoonmaak aanbevelingen

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:

- Stukjes cement of verfspatten op glas kunt u verwijderen met een speciaal daarvoor bij de drogist of warenhuis te verkrijgen krabbertje. In dit krabbertje kan een scheermesje gemonteerd worden; geadviseerd wordt om dit met overvloedig water te doen, daar anders krassen kunnen ontstaan.
- Eveneens voor het verwijderen van cementvlekken is bij de drogist het produkt "Virostuc 1075" te verkrijgen; u dient wel de gebruiksaanwijzing op te volgen.
- Voor bevuiling op, of mogelijke beschadigingen van, afwerkklagen geen aceton, benzine of verfverdunder etc. gebruiken.
- Uiteraard zijn de gevolgen van het werken met krassende schoonmaakmiddelen op nieuwe materialen u wel bekend. Voor roestvrijstaal bij voorkeur staalfix gebruiken en geen staalsponsje.
- Schilderwerk, ruiten, vinyl, sanitair enz. kunt u het beste schoonmaken met ouderwetse "zachte" zeepsoorten.

2.3 Tips voor verhuizing en inrichting

Het behoeft geen nadere toelichting, dat u de Afdeling Bevolking van de gemeente waar u gaat wonen, alsmede die van de gemeente waaruit u vertrekt, dient te informeren over uw verhuizing. Deze melding is vaak noodzakelijk voor afgifte van de woonvergunning.

Bij de inrichting van uw woning wijzen wij u erop, dat in de vloeren diverse leidingen kunnen zijn aangebracht. Het spijkeren van spanlatten of vloerbedekking is om die reden dan ook af te raden!

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 mogelijk, dat na verloop van tijd blaasvorming of loslaten van die bedekking plaatsvindt. Het verdient daarom aanbeveling de door fabrikant/leverancier afgegeven verwerkingsvoorschriften nauwgezet op te volgen.

Bij het naderhand aanbrengen van bijvoorbeeld plavuizen o.d. over de bestaande systeemvloeren wijzen wij op de omstandigheid, dat deze vloeren nog "werken". Hierdoor kan scheurvorming in de aangebrachte tegels voor komen. Wij adviseren u een elastische lijm of mortel te gebruiken, waarmee dit risico tot een minimum kan worden beperkt.



2.4 Wenken bij het betrekken van uw woning en het drogen van uw woning

Wanneer u een nieuwe woning gaat bewonen, zal deze de eerste tijd wat speciale aandacht nodig hebben. Tijdens de bouw van uw woning wordt veel water gebruikt. In metselspecie, beton; eigenlijk in alle cementgebonden materialen. In de overige materialen, zoals hout, gips e.d., is ook vocht ingesloten. Bovendien hebben we ook nog te maken met vochtige weersomstandigheden.

Ter voorkoming van grote, ongelijkmatige krimpverschijnselen van verschillende materialen dient verdamping van het vocht langzaam en gelijkmatig te geschieden.

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 dier. Al dit vocht moet de woning verlaten en wanneer bouwvocht nog niet is verdwenen, is extra ventilatie meer dan nodig.

Vroeger was een goed signaal van een te hoge vochtigheid in de woning, de optredende condensatie aan het oppervlak van de koude gevels (ruiten, deuren, enz.). De waterdamp wordt dan zichtbaar als druppels op glas. Door de toepassing van dubbel glas is weliswaar de hinderlijke condensaanslag (door minder koud oppervlak van de binnenruit) nagenoeg niet meer aanwezig, maar waterdamp blijft wel aanwezig en dient weg geventileerd te worden.

Om de vochtigheid in uw woning te kunnen controleren kan een hygrometer goede diensten bewijzen.

2.5 Warmte in uw woning

Het belang van een goede ventilatie van uw woning is al eerder onder uw aandacht gebracht. Wij achten het zelfs zo van belang, dat wij dit onderdeel, in samenhang met de door u gewenste warmte zo duidelijk mogelijk wensen te maken.

A. Ventilatie en condensvorming

Het is goed om voor die ventilatie enkele basisregels in acht te nemen.

1. **Ventileren van vertrekken**

Zet bij aanwezigheid voor langere tijd van één of meer personen een raam(pje) op een kier, niet alleen overdag, maar ook 's nachts (slaapkamers).

2. **Luchten**

De woonkamer vóór het slapen gaan en de slaapkamer na het slapen luchten. Het raam 15 à 30 minuten openzetten. Tijdens het luchten wel de radiator dichtdraaien.

3. **Natte ruimten (keuken, badcel)**

Tijdens het gebruik en nog minstens een half uur daarna, zorgen dat lucht kan toestromen. Het afzuigkanaal werkt anders niet. Dit dient te gebeuren door een forse kier onder de deur te houden; deze kier dus niet afsluiten!

4. **Aanwijzingen in geval van klachten over condensvocht (op wanden en/of plafonds, eventueel zelfs schimmel)**

- a. Constant ventileren, ook als het vertrek verlaten is; liefst twee ramen en/of deuren zo mogelijk tegenover elkaar, op een kier zetten.
- b. CV-thermostaten op 20 à 21 °C zetten, 's nachts maximaal 3 °C lager indien u voor vloerverwarming als hoofdverwarming heeft gekozen. (vloerverwarming als hoofdverwarming reageert traag op het verstellen van de thermostaat).
- c. Is een mechanische ventilatie aanwezig? Laat deze dan permanent draaien met een raampje op een kier.
- d. Staan de meubels, bijvoorbeeld kasten, tegen de buitenmuren? Zet ze 5 cm vrij van de muur.



2.6 Onderhoudsperiode

De onderhoudsperiode start bij de oplevering van uw woning en duurt 3 maanden, waarna de garantieperiode begint.

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 of dat grond in de tuin nog nazakt. 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 wordenesignaleerd, dient u dit uitsluitend schriftelijk te melden aan ons, waarna een afspraak zal worden gemaakt voor een inspectie c.q. controlebezoek.

Tijdens dit bezoek zal naar de redelijkheid en het al of niet onder de garantie vallen van uw melding een onderzoek worden ingesteld. Indien uw melding terecht is, zal met u een afspraak worden gemaakt voor afhandeling. In alle overige gevallen zullen wij u schriftelijk ons standpunt mededelen.

3. SLEUTELS

U ontvangt van ons 6 sleutels van uw woning en 1 sleutel voor de bediening van buitenkraan, mits u heeft gekozen voor deze optie.

4. GARANTIES

Voor de algemeen gebruikelijke garanties verwijzen wij u naar GIW Garantie-en waarborgregeling Versie 01-01-2007 (bijlage A). Zoals verstrekt bij Bouwaannemersovereenkomst. Zoals bekend is uw woning gebouwd onder dit garantielabel.

Wij wijzen u erop, dat slechts een garantie van kracht kan zijn wanneer via de leverancier c.q. installateur van dat bepaalde onderdeel schade wordt aangemeld. In uw opdracht door derden uitgevoerde werkzaamheden aan uw woning en/of installaties zullen door zowel Bouwcombinatie HvH als door de leverancier en/of installateur niet worden erkend. Hierdoor kunnen alle aanspraken op garanties komen te vervallen.



5. WAT TE DOEN BIJ?

5.1 Stormschade

Bij stormschade adviseren wij u op zo kort mogelijke termijn uw verzekeringsadviseur te raadplegen. Indien de schade ontstaan is door een onvolkomenheid in de bouw en valt onder de garantiebepalingen van het GIW, dan kunt u zich schriftelijk wenden tot Bouwcombinatie Hoek van Holland, waarna inspectie zal plaatsvinden en zonodig afdoende maatregelen zullen worden genomen.

5.2 Storingen

Indien zich tijdens de aangegeven garantieperiode storing voordoet in de CV-installatie of de Mechanische Ventilatie dient u contact op te nemen met de installateur.

Het behoeft geen betoog, dat na de garantieperiode de beste serviceverlening mogelijk is, wanneer u met de "werkinstallateur" een onderhoudscontract heeft afgesloten. Buiten de aangegeven garantietermijn zullen servicewerkzaamheden uiteraard voor uw rekening zijn.

In verband met garanties willen wij u op het volgende attent maken:

Indien blijkt dat er schade of een defect is ontstaan doordat er niet op de juiste wijze is omgegaan met bijvoorbeeld een apparaat dan valt dit niet onder de garantie. Het gevolg hiervan is dat de voorrijkosten alsmede de eventuele reparatie aan u zal worden doorbelast. Wij verzoeken u dan ook alvorens contact op te nemen met ons, binnen uw mogelijkheden, om zelf vast te stellen waardoor het defect mogelijk is ontstaan.

5.3 Strengte vorst

Om mogelijk schade aan leidingen etc. te voorkomen, adviseren wij u bij (strengte) vorst alle vertrekken te verwarmen en de eventueel aanwezige buitenkraan af te tappen.

5.4 Klachten

Indien om één of andere reden in uw woning onvolkomenheden voorkomen, die naar uw mening voor nadere inspectie en/of herstel in aanmerking komen, dient u deze schriftelijk te melden aan ons.



6. ONDERHOUD AAN EN OM DE WONING

6.1 Bouwkundig

6.1.1 Metselwerken / gevelbekleding

Het verdient aanbeveling om jaarlijks de gevel te controleren op eventuele scheurvorming en/of vorstschade aan voegwerken. De aanwezige open stootvoegen dienen open te blijven.

6.1.2 Hang- en sluitwerk

Dit betreft onderdelen, waarvan u de al dan niet goede werking dagelijks kunt ervaren. Het verdient dan ook aanbeveling onderhoud te verrichten om de noodzaak tot ontijdige reparatie of vervanging zoveel mogelijk te voorkomen.

Het onderhoud bestaat onder meer uit:

- het vastdraaien van schroeven, scharnieren en sloten;
- het smeren van scharnieren en sloten (cilindersloten bij voorkeur met Teflon-spray);
- het terugslaan van omhoog gekomen scharnierpennen;
- het vastdraaien van schroeven of bouten van uitzetters, grendels, deurbeslag e.d.;
- het eventueel vervangen van kapotte onderdelen.

6.1.3 Glaswerk/beglazing

Een goede controle en/of onderhoud voorkomt ongemak. Bovendien wijzen wij u erop, dat u de beglazing van uw woning na de oplevering **veelvuldig** dient te wassen. Het kan namelijk voorkomen, dat vanaf de bovengelegen gevel stoffen vrijkomen, die op het glas een etsende werking hebben.

Het glas van de buitenkozijnen van uw woning is HR++ beglazing.

De buitenkozijnen zijn voorzien van HR++ glas. Het is verboden om op dit glas folie(s) te plakken, vanwege het gevaar van thermische breuk. Binnenzonweringen zoals luxaflex of rolgordijnen zijn toegestaan, mits deze minimaal 7 centimeter vrij gehouden worden van het glasvlak. Tevens dienen deze zonweringen aan de onderzijde 7 centimeter vrij gehouden te worden van de vensterbank en / of de vloer.

6.2 Installaties

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

6.2.1 Centrale Verwarming, warmwatervoorziening en Mechanische Ventilatie

Wij adviseren u ten stelligste voor uw installatie een onderhoudscontract af te sluiten. In verband met de afgegeven garanties is inschakelen van de "werk-installateur" voor deze werkzaamheden aan te bevelen.

Het aansluiten van een wasemkap met motor op het Mechanische Ventilatiekanaal is niet toegestaan. Geadviseerd wordt om dan of een motorloze wasemkap op het kanaal aan te sluiten of gebruik te maken van een recirculatiekap.

In uw woning zijn op diverse plaatsen MV punten opgenomen, zoals in de keuken en de badkamer.

De mechanische ventilatie mag bij een open keuken **nooit** afgezet worden.

Voor wat betreft het gehele systeem hebben wij de handleiding van BUVA Vital Air System in de bijlage toegevoegd.

Een handleiding voor uw cv-ketel wordt door de leverancier achtergelaten in uw woning.



6.2.2 Gasleiding

Vanaf de gasmeter is in uw woning een leiding aangelegd naar de CV-ketel en de kookplaats in de keuken.

6.2.3 Waterleiding

Aan deze installatie behoeft geen ander onderhoud gepleegd te worden dan het 1x per jaar nazien van de zeefjes op de uitlopen van kranen. 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.

Door het verschil tussen de temperatuur in uw woning en die van het waterleiding invoer bestaat de mogelijkheid tot condensvorming in uw meterkast. Houdt deze kast vrij van materialen e.d. Dit in verband met de nodige ventilatie.

6.2.4 Elektra

Deze installatie behoeft geen onderhoud, echter met uitzondering van de aardschakelaar, welke wij u adviseren 1x per 2 maanden op werking te controleren.

6.3 Riolering/drainage

Alhoewel het voor velen vanzelfsprekend is, achten wij het nodig om voor het gebruik van afvoeren etc. enkele instructies te vermelden.

6.3.1 Gootsteenafvoer

Deze raakt meestal verstopt door afzetting van vet en/of zeepresten op de binnenzijde van sifon en afvoerpijp. Giet daarom ook bij voorkeur nooit gesmolten vet of boter in de gootsteen, ook al breekt men deze stoffen eerst af met een vloeibaar afwasmiddel of soda. Desondanks komen er bij het afwassen toch altijd vetten in de afvoer terecht.

Verstoppen door vetaanslag in sifon en afvoerpijp kan men voorkomen door regelmatig doorspoelen, c.q. ontvetten, met soda en heet water. Caustic soda is hiervoor ook een uiterst effectief middel, maar het is niet zo milieuvriendelijk en het gebruik ervan zou moeten worden beperkt tot het verhelpen van verstoppingen.

U kunt ook van tijd tot tijd de sifon demonteren en schoonmaken en voorzien van nieuwe pakkingen. Voor het opnieuw monteren, de schroefdraden invetten met kraanvet, opdat de schroefverbindingen goed gangbaar blijven.

6.3.2 Afvoeren van closetpotten

Gooi nooit maandverband en/of slecht oplosbaar (toilet)papier in de closetpotten, daar deze zaken in de sifons/zwanenhalzen van de closetpotten of in het rioleringssysteem kunnen blijven steken en daarbij verstoppingen veroorzaken.

Vooraf de verstoppingen in het rioleringssysteem kunnen zeer kostbare ontstoppingswerkzaamheden vergen.



6.4 Aanvullende onderhoudstips

6.4.1 Buiten

Begroeiing aan de gevel kan tot gevolg hebben dat vocht aan de gevel moeilijk kan verdampen. In de winter kan dit tot stuk vriezen van de gevel leiden.

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.

De gevel van uw woning is voorzien van Oregon Pine, een duurzame houtsoort met een hoger volumegewicht dan Western red cedar en afgewerkt met Olympic Premium Acrylic Latex Stain, een watergedragen, dampdoorlatende beits die zorgt voor een mooie, langdurige en duurzame bescherming. Geen enkel oppervlakte-afwerkmiddel is onderhoudsvrij. Een middel dient echter wel onderhoudsvriendelijk te zijn, m.a.w. eenvoudig en goedkoop te onderhouden. Olympic Premium Acrylic Latex Stain is onderhoudsvriendelijk. De ervaring leert dat na 4 tot 6 jaar een nieuwe laag wenselijk is. Wij verwijzen hiervoor naar de u reeds verstrekte informatie hieromtrent.

6.4.2 Binnen

Controleer de kitnaden van het tegelwerk in badkamer en toilet jaarlijks op beschadiging en herstel de voeg daar waar nodig.

Een overzicht van de groepenverdeling in uw woning vindt u in de meterkast.

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).

Twee of meerdere aardlekschakelaars van 30mA beveiligen de installatie tegen lekstromen. Doet een lekstroom zich voor dan verbreekt de aardlekschakelaar de stroomvoorziening van meerdere groepen. Controleer de werking van de aardlekschakelaar, bij voorkeur iedere maand, door de testknop op de schakelaar in te drukken.

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 af gaat 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.

7. DIVERSEN

Bij veranderingen aan uw woning dient voor wat betreft constructie en/of te gebruiken materialen overleg plaats te vinden met Bouw- en Woningtoezicht in uw woonplaats.

7.1 Boren in wanden, plafonds en vloeren

Het boren van gaten boven wandcontactdozen in de wanden en in de omgeving van centraaldozen en in het plafond dient in verband met de aanwezigheid van electriciteitsleidingen te worden vermeden. Ook het boren in vloeren dient vermeden te worden uit hoofde van de mogelijke aanwezigheid van leidingen en kabels hierin.

7.2 Eventuele binnenwand aanpassingen

Indien er wanden zijn of worden geplaatst in onbenoemde ruimtes en deze wordt door u gebruikt als verblijfsruimte (bijvoorbeeld slaapkamer) dient u zelf de nodige aanpassingen te doen om de ruimte te laten voldoen aan het bouwbesluit. Dit wil zeggen, lichttoetreding, ventilatie, rookmelders en warmte voorziening.



8. OVERZICHT VAN BIJ DE BOUW BETROKKENEN

Opdrachtgever/Ontwikkelaar	Ontwikkelings Combinatie Westland B.V. P.a. Strandweg 32 3151 HV Hoek van Holland Tel: 0174-388679
Kopersbegeleiding	K+L B.V. Strandweg 32 3151 HV Hoek van Holland Tel: 0174-671850
Architect Tournette	MIII Architecten BV Gen. Berenschotlaan 211-213 2283 JM Rijswijk Tel: 070-394 4349
Constructeur	Pieters Bouwtechniek Delft B.V. Martinus Nijhofflaan 2 2624 ES Delft Tel: 015-2190300
Hoofdaannemer	Bouwcombinatie Hoek van Holland Postbus 7484 3280 AG Numansdorp Tel: 0186-692200
Elektrotechnisch Installateur	Elkor elektrotechniek B.V. Kromzaad 1 4703 RD Roosendaal Tel: 0165-542503
Installateur mechanische ventilatie	Innovent Luchttechniek Ekkersrijt 1007 5692 AB Son en Breugel Tel: 0499-496376
Loodgieter	Van Venrooij Installatietechniek B.V. Kievitsven 108 5249 JK Rosmalen Tel: 073-5212086
Installateur centrale verwarming	Comfort Partners Radonstraat 299 2718 SV ZOETERMEER Tel: 079-3628281

9. BIJLAGEN

- Kleur- en materialenstaat
- Gebruikershandleiding BUVA Vital Air System



9.1 In de eerste 3 maanden

Klachten of gebreken dienen tijdens de eerste 3 maanden na oplevering schriftelijk gemeld te worden.

Uw klachten kunt u melden bij:
Bouwbedrijf Boender en Maasdam bv
T.a.v. de heer L. Beyer
Afdeling nazorg
Postbus 7484
3280 AG NUMANSDORP

Voor eventuele vragen is de afdeling nazorg bereikbaar tijdens werkdagen van 8:00 tot 9:00 uur:
Telefoon : 0186 69 22 00
Faxnummer : 0186 69 29 13
email : lbeyer@volkerwessels.com

Bij zeer **spoedeisende** gebreken kunt u contact opnemen met bovenstaand telefoonnummer.

9.2 Na de eerste 3 maanden

Drie maanden na de oplevering treedt de garantieperiode van het GIW in werking (zie ook GIW-Garantie- en waarborgregeling 2007 deel 2, artikel 3).

De geldende garantietermijnen kunt u vinden in GIW-Garantie- en waarborgregeling 2007 deel 2, artikel 5 (zie ook artikel 4 en 6).

Klachten of gebreken dienen tijdens de garantieperiode altijd schriftelijk gemeld te worden volgens de GIW-garantie en waarborgregeling 2007 deel 5, artikel 2 klachtenprocedure.

Uw klachten kunt u melden bij:
Bouwbedrijf Boender en Maasdam bv
Afdeling nazorg
Postbus 7484
3280 AG NUMANSDORP



KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR	CODE
GEVELS			
METSELWERK			
metselwerk voegwerk	baksteen-handvorm zandcement	zandkleur als metselwerk	7N6(aberson)
OVERIG			
dorpels	aluminium	licht ivoor	Ral 1015
Houten delen	oregon pine	kleur 717	
lateien	ntb		
hemelwaterafvoer	pvc	licht grijs	
ventilatioorosters in garage	Aluminium	licht ivoor	Ral 1015
ventilatioorosters in bergingen	aluminium	Klei Bruin	Ral 8003
DAKEN			
DAKPANNEN			
dakpannen	keramisch	roestbruin	(Aberson, nr. 75506)
schoorsteenkap	aluminium	Klei Bruin	Ral 8003
daktrim tpv metselwerk	Aluminium	licht ivoor	Ral 1015
daktrim tpv houten delen	aluminium	Klei Bruin	Ral 8003
OVERIG			
dakbedekking	2 laags bitumen		
dekstukken	ntb		
dakdoorvoeren	ntb		
muurafdekkers	Aluminium	licht ivoor	Ral 1015
hemelwaterafvoeren	pvc	licht grijs	
DEUREN, RAMEN en KOZIJNEN en TRAPPEN			
entree deur kozijn	Hout	Signaal wit	Ral 9003
entree-deur	Hout	Klei Bruin	Ral 8003
achterdeur garage	Hout	Signaal wit	Ral 9003
schuifpui	Hout	Signaal wit	Ral 9003
garagedeur	Aluminium	Klei Bruin	Ral 8003
deurdorpels	kunststeen	zwart	
ramen	glas hr++		
draaiende delen binnen en buiten	hout	Signaal wit	Ral 9003
vaste delen binnen en buiten	hout	Signaal wit	Ral 9003
beglazingsprofiel			
Binnendeuren		Signaal wit	Ral 9003
kozijnen binnen en buiten	hout	Signaal wit	Ral 9003
ventilatioorosters	metaal-kunststof	Signaal wit	Ral 9003
trappen	hout	Signaal wit	Ral 9003
BERGINGEN			
daktrim	aluminium	Klei Bruin	Ral 8003
houtwerk	oregon pine	kleur 717	
dakbedekking	2 laags bitumen	donkergrijs	
bergingsdeurkozijnen	hout	Klei Bruin	Ral 8003
bergingsdeuren	hout	Klei Bruin	Ral 8003
Dakrandafwerking	Aluminium	Klei Bruin	Ral 8003



Geachte bewoner,

Allereerst gefeliciteerd met uw nieuwe woning!

Om altijd de juiste hoeveelheid lucht te verversen is een ventilatiesysteem in uw woning geïnstalleerd. Goed gebruik van dit ventilatiesysteem is noodzakelijk. Uw woning is uitgerust met het BUVA Vital Air System (VAS). Dit systeem maakt het mogelijk om op eenvoudige wijze voldoende te ventileren. In deze korte omschrijving wordt het hoe en wat van ventilatie uitgelegd en wordt beschreven hoe u uw systeem optimaal kunt gebruiken en (laten) onderhouden.

BUVA Vital Air System

Uw ventilatiesysteem bestaat uit ventilatieroosters die de toevoer van verse ventilatielucht mogelijk maken en een woonhuisventilator voor de afvoer van de vervuilde ventilatielucht.

Om optimaal te ventileren is het noodzakelijk dat uw woning luchtdicht is, zodat de ventilatie "gecontroleerd" uw woning binnenkomt.

Toevoer

De toevoer van ventilatielucht wordt verzorgd door de zelfregelende ventilatieroosters van BUVA. Deze roosters vindt u in of op uw kozijn.

Afvoer

De mechanische afvoer van de ventilatielucht wordt verzorgd door de BUVA BoxStream. De BoxStream bestaat uit een gelijkstroom woonhuisventilator die wordt bediend met een hoofd- en keukenbediening.

Algemeen

De BUVA BoxStream zorgt voor de afvoer van lucht. De lucht wordt afgezogen vanuit de keuken, badkamer, toilet en optioneel de wasmachineruimte. De BoxStream is door uw installateur afgesteld dat de juiste hoeveelheid lucht afgevoerd wordt. Dit afstellen wordt door middel van de ventielen gedaan. Deze ventielen bevinden zich in het toilet, badkamer en keuken. In elke ruimte worden deze ventielen in een stand gezet dat de juiste hoeveelheid lucht afgevoerd wordt. ***Bij reinigen van deze afvoerventielen is het van belang dat het betreffende ventiel op dezelfde plaats en in de juiste stand wordt teruggeplaatst.***

De woonhuisventilator hangt meestal op zolder. Om de BoxStream optimaal te laten functioneren wordt geadviseerd de woonhuisventilator eenmaal per twee jaar door een erkend installateur te laten reinigen. Hiermee voorkomt u dat het systeem vervuult en dat er te weinig lucht wordt afgevoerd.

VAS II

De BoxStream II is ontwikkeld om automatisch de juiste hoeveelheid te ventileren. Hiertoe is de bediening voorzien van een programma, dat u kunt vergelijken met een programmeerbare thermostaat regeling. Standaard ventileert het programma gedurende de dag (van 8.00 tot 17.30 uur) in de laagstand, in de vroege avond (17.30 tot 19.30 uur) in de hoogstand in de late avond (19.30 tot 22.30 uur) in de middenstand en 's nachts (22.30 tot 8.00 uur) in de hoogstand.

Kiezen voor de hoogstand gedurende de nacht lijkt tegenstrijdig. Echter 's nachts is de behoefte aan verse lucht even groot als overdag en meestal zijn dan alle gezinsleden aanwezig. U als gebruiker kunt er natuurlijk altijd voor kiezen, op een alternatieve manier (open raam) of minder te ventileren.

Met behulp van de AUT/MAN knop kan het systeem in de AUTOMATIC en in de MANUAL modus gezet worden. In de AUTOMATIC modus (op het display zichtbaar) zal het systeem het hierboven beschreven programma volgen. Het is in deze modus mogelijk het systeem met + en - in een andere stand zetten. Bij het eerst volgend schakelmoment zal het programma weer gevolgd worden. In de MANUAL mode (op het display te zien) moet het systeem altijd met + en - in de gewenste stand gezet worden.

U kunt zelf tijd en dag, het voorgeprogrammeerde programma, de benodigde capaciteit aanpassen. Dit staat in de 'Gebruikers handleiding en Installatie en Set-up voorschriften' die op elke BoxStream woonhuisventilator bijgevoegd is. Deze is ook via de www.buva.nl te downloaden.



De hoofdbediening van de BoxStream II wordt gevoed met behulp van (230V AC) netspanning en communiceert draadloos met de BoxStream II woonhuisventilator.

De keuken en/of badkamerbediening van de BoxStream II is gevoed met een lithium batterij type CR2032 en communiceert draadloos met de hoofdbediening. **De keukenbediening reageert niet meer op indrukken knop. De batterijen zijn leeg. U dient de batterijen te vervangen.**



Wat te doen bij stroomuitval en uw systeem daarna niet meer reageert op de bedieningen?

U dient de bedieningen opnieuw aan te melden volgens hieronder omschreven procedure:

Aanmelden BoxStream II woonhuisventilator op hoofdbediening:

1. Trek de stekker van de BoxStream II woonhuisventilator minimaal 5 seconden uit de wandcontactdoos en stop deze er weer in.
2. Zet de spanning (of onderbreek +/- 5 sec. spanning) op de BoxStream II hoofdbediening.
3. Meld de hoofdbediening aan door de MIN in te drukken en daarna de PLUS erbij ingedrukt te houden en beide toetsen vast te houden totdat er op de hoofdbediening een zoeksignaal begint te lopen. Op het moment dat de hoofdbediening aangemeld is, stopt dit zoeksignaal en geeft de bediening aan in welke stand het systeem ventileert.

Aanmelden analoge keukenbediening op systeem:

1. Trek de stekker minimaal 5 seconden uit de BoxStream II woonhuisventilator en stop deze er weer in.
2. Druk 1 en het KLOKJE gelijktijdig in, totdat beide LED's rood gaan knipperen. Als beide LED's gelijktijdig groen gaan branden is het aanmelden gelukt.
3. Het is hierbij van belang eerst de 1 en daarna het KLOKJE in te drukken bij het aanmelden.
4. Controleer of de hoofdbediening reageert op het signaal van de keuken-/badkamerbediening.

Meldingscodes hoofdbediening BoxStream II

E1: signaal van de hoofdbediening bereikt de woonhuisventilator niet.

1. Controleer of de antenne op de woonhuisventilator een cirkel vormt. Indien dit niet gebeurt, wordt het bereik van de antenne sterk beperkt.
2. Hoofdbediening of woonhuisventilator is mogelijk niet correct aangesloten. Controleer of er spanning op de woonhuisventilator staat.
3. De hoofdbediening is niet goed aangemeld. Meld de bediening opnieuw aan volgens bovenstaande procedure.
4. De hoofdbediening is te ver van de woonhuisventilator gesitueerd.