

# Prettig wonen in mijn energiezuinige woning

Woningen aan de Trompetstraat 53 t/m 63 in Nijmegen



# Inhoud

<b>A.</b>	<b>Voordat u aan het werk gaat in uw nieuwe woning</b>	<b>7</b>
<b>B.</b>	<b>Installaties</b>	<b>8</b>
	1. Warmtepomp	8
	2. Warmte-Terug-Win-Installatie	9
	3. Het schoonhouden van het ventilatiesysteem	10
	4. Elektrische installatie	10
	5. Centrale antenne en glasvezel	12
	6. Waterinstallatie Algemeen	12
	7. Riolering	13
	8. Hemelwater	13
<b>C.</b>	<b>De woning</b>	<b>14</b>
	1. Daken	14
	2. Gevels	14
	3. Vloeren	15
	4. Plafonds	16
	5. Bouwmuren	16
	6. Binnenmuren	16
	7. Leidingen; let op met boren	16
<b>D.</b>	<b>Onderhoud</b>	<b>17</b>
	1. Schilderwerk	17
	2. Beglazing	17
	3. Hang- en sluitwerk	17
	4. Smitwerk	17
	5. Wandafwerking	18
	6. Wand- en vloertegels	18
	7. Sanitair	18
	8. Vensterbanken	19
	9. Kitvoegen	19
	10. Binnenkozijnen en deuren	19
	11. Keukenblokken Algemeen	19
	12. Aanrechtbladen	19

# Inhoud - vervolg

<b>E. Divers</b>	<b>20</b>
1. Berging	20
2. Tuin	20
3. Droogstoken van de woning	21
4. Openhaard	21
5. Onderhoudstermijn	21
Bijlage 1: Klachtenmelding en reparatieverzoeken tijdens onderhoudsperiode	22
Bijlage 2: Aandachtspunten voor een gezonde en comfortabele leefomgeving	23



Beste bewoner,

Binnenkort leveren wij uw nieuwe woning op. Dan breekt er voor u een periode aan waarin u het druk heeft met schoonmaken, stofferen en inrichten van uw woning.

Voordat u met het inrichten van uw woning begint, adviseren we u om eerst dit informatieboekje over uw nieuwe woning eerst door te nemen. Hierin leest u bijvoorbeeld over de energie installaties in uw woning en de inrichting van uw huis en de tuin. Zaken waarvan het goed is om op de hoogte te zijn, voordat u de woning inricht.

Wanneer er vragen zijn of sommige zaken zijn niet helemaal duidelijk, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen. We zullen uw vragen zo goed mogelijk beantwoorden. Ondanks dat dit boekje met zorg is samengesteld, kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend.

Wij hopen uw nieuwe woning aan uw verwachtingen voldoet, zodat u kunt genieten van de ruimte en de kwaliteit ervan. Wij wensen u dan ook veel woonplezier, maar vooral gezondheid en geluk in uw nieuwe woning.

Met vriendelijke groet,

De medewerkers van KlaassenGroep en Portaal

## A. Voordat u aan het werk gaat in uw nieuwe woning



### Waarschuwing: Boren en spijkeren in de vloer raden we ernstig af

Uw woning heeft een verwarmingssysteem waarbij (kunststof)leidingen in de dekvloeren zijn gemonteerd. We raden het daarom af om in de vloeren van de woning te boren en te spijkeren. Bijvoorbeeld om laminaat of vloerbedekking vast te leggen.

Houd bij het boren in plafond en muren rekening met de daar aanwezige leidingen.

Door te boren of te spijkeren in vloeren, plafonds of muren kan lekkage en/of kortsluiting ontstaan. De schade is niet gering. De herstelkosten van de schade is bovendien voor rekening van de huurder.



**Spijker nooit  
in de vloer!**

# B. Installaties

## 1. Warmtepomp

Uw woning heeft een verwarmingssysteem met warmtepomp en vloerverwarming.

### Verwarmen

De warmtepomp onttrekt warmte uit de lucht via een verdamper. Dit is een leidingensysteem waar water en lucht doorheen loopt. Het water dat door de leidingen loopt, wordt opgewarmd tot circa 12°C door warmte uit de lucht. Dit is niet genoeg om een woning te verwarmen. De warmtepomp – die op zolder staat – zorgt er daarom voor dat de temperatuur van dit water stijgt tot circa 35°C. Vervolgens komt de warmte via de vloerverwarming op de begane grond en de convectoren radiatoren op de verdiepingen in uw woning in (zogenaamde laagtemperatuurverwarming).



### Warm water

Naast het verwarmen van de verschillende vertrekken in de woning, zorgt de warmtepomp ook voor het warme tapwater. De warmtepomp laadt het voorraadvat minimaal één keer per dag op tot zo'n 62°C. Zo wordt legionellagroei voorkomen.

### Temperatuurregeling

Zie voor een uitgebreide handleiding van het warmtepompsysteem de gebruiksaanwijzing.

Hieronder zijn kort enkele punten:



- De verwarmingsinstallatie kunt u via de kamerthermostaat hoger of lager zetten. Wij raden aan om de ingestelde ruimtetemperatuur zo min mogelijk te wijzigen. En dus ook géén nachtverlaging toe te passen. Laagtemperatuurverwarming is relatief traag en daardoor gaat het effect van nachtverlaging grotendeels verloren.

*Let op! Het heeft geen zin om de thermostaat hoger te zetten dan de door u gewenste ruimtetemperatuur, het opwarmen gaat daardoor niet sneller.*

- De thermostaat moet de luchttemperatuur in de kamer kunnen meten. Daarom mag hij niet worden ingebouwd en mogen er geen lampen in de buurt van de thermostaat hangen of staan.
- De convectoren radiatoren op de verdiepingen zijn voorzien van thermostatische kranen.



### Onderhoud

- De warmtepomp heeft weinig onderhoud nodig en valt onder het onderhoudscontract.
- De kamerthermostaat kunt u het beste met een niet-pluizende stofdoek afnemen. Let erop dat u hierbij de instelling niet wijzigt.

### Altijd warm water door boiler

Naast de warmtepomp heeft u ook een boiler met een capaciteit van 185 liter. Genoeg om maximaal 20 minuten aaneengesloten te douchen. De boiler wordt 'indirect' gestookt. Dit betekent dat de warmtepomp via een aparte verwarmingsleiding in de boiler het water in de boiler verwarmt. In de boiler zit een temperatuurvoeler. Als de temperatuur van het water in de boiler te laag wordt, gaat de warmtepomp het water automatisch verwarmen.

### Storingen

Het kan voorkomen dat er een storing optreedt in de warmtepomp. U kunt de storing uitlezen en resetten zoals staat beschreven in de gebruikershandleiding van uw warmtepomp. Kunt u de storing zelf niet verhelpen of resetten, dan belt u met Portaal.

## 2. Warmte-Terug-Win-Installatie



Uw woning heeft een Warmte Terug Win installatie (WTW). Nieuwe woningen zijn veel beter geïsoleerd dan vroeger en hebben mechanische ventilatie. Toch gaat er nog veel warmte verloren door het mechanische afzuigstelsel. Deze warmte kunt u bijna volledig terugwinnen met een WTW-installatie.

De WTW-installatie staat op zolder. De installatie bevat een warmtewisselaar en twee ventilatoren, die ervoor zorgen dat de frisse buitenlucht door de 'vuile' afgezogen lucht wordt voorverwarmd. Deze twee luchtstromen vermengen zich niet. Hierdoor wordt bijvoorbeeld koude buitenlucht voorverwarmd tot 19 graden als de binnentemperatuur 20 graden is. Deze voorverwarmde lucht veroorzaakt geen tocht en zorgt voor een goed, maar energiezuinig geventileerde en gezonde woning.



De warmtewisselaar draagt maar liefst 95% van de warmte over. Hierdoor is na-verwarming van de ventilatielucht bijna overbodig. Voor een goede werking van het ventilatiesysteem mogen deurspleten niet worden geblokkeerd. De spleten zijn namelijk aangebracht om verse lucht die in de slaapkamers en woonkamer wordt ingeblazen via keuken, badkamer en toilet weer wordt afgevoerd.

### 3. Het schoonhouden van het ventilatiesysteem



Het is belangrijk om de afzuigventielen goed schoon te houden. U maakt hiervoor het volledige ventiel, het ontluchttingsrooster, los. U reinigt de ventielen met een handwarm sopje en laat ze daarna drogen. U plaatst de ventielen weer op dezelfde plaats en stand, om het ventilatiesysteem niet te ontregelen. Markeer hiervoor het kanaal en het ventiel aan de binnen- en/of achterzijde. Daarnaast is het van belang om de mechanische ventilatie-unit regelmatig te reinigen. De filters in het apparaat maakt u daarvoor 1 maal per kwartaal met de stofzuiger schoon. De gebruiksaanwijzing is op de WTW-box aangebracht. Het is ook mogelijk om hiervoor een onderhoudscontract met Portaal af te sluiten.

#### Houd de instelling in tact

Zowel de motor als de ventielen van het ventilatiesysteem zijn zorgvuldig ingesteld. Zorg ervoor dat deze instelling niet wordt gewijzigd. Wanneer de balans wordt verstoord, wordt er teveel of te weinig lucht afgevoerd of van de verkeerde plaats afgezogen. Ook kunnen er hinderlijke geluiden ontstaan.

#### Ventilatietips

- Bent u overdag thuis, zet de schakelaar dan op stand 2.
- Als er overdag niemand thuis is, 's nachts of als u op vakantie gaat, zet dan de schakelaar op stand 1.

- Als u gaat koken, douchen of als er veel was te drogen hangt, zet dan de schakelaar op stand 3. Laat na het douchen of koken de ventilator nog 20 minuten doordraaien op stand 3. Hierdoor verwijdert u (bijna) alle vocht en kookdampen.



#### Wasemkap

Het is niet mogelijk om een motorloze wasemkap aan te sluiten op het systeem. Als u een afzuigkap wilt plaatsen, dan kunt u hiervoor een zogenaamde recirculatiekap aanschaffen.

### 4. Elektrische installatie

#### Algemeen

De elektriciteit in uw woning voldoet aan de NEN 1010 normering en is aangelegd door een gecertificeerd installateur. Daarmee is de uw elektrische installatie goedgekeurd door het nutsbedrijf. In de meterkast bevinden zich:

- de groepenkast met daarin de hoofdschakelaar.
- de automatische zekeringen van de diverse groepen.
- de aardlek schakelaars.
- de kilowatt uur meter.



**Let op!**  
*Als u werkt aan de elektriciteit, schakelt u dan de 'stroom' uit. Controleer daarbij altijd of de juiste groep is uitgeschakeld. Denk erom dat u dan ook de omvormer uitschakelt.*

#### Zonnepanelen; wat brengen ze op?



Op de website van Watch-E kunt u aflezen welke opbrengst uw zonnepanelen hebben. Ook op de slimme meter in uw meterkast kunt u zien hoeveel stroom u heeft terug geleverd.

#### Lichtpunten en stopcontacten

Buiten de gangbare en zichtbare lichtpunten en stopcontacten, zijn de volgende aansluitpunten aangebracht:

- In de badkamer bevindt zich onder de wastafel een centrale lasdoos voor een aantal aardleidingen.
- De transformator voor de deurbel bevindt zich in de meterkast. Hierop zit een schakelaar waarmee u de deurbel kunt uitzetten.

De loze leidingen komen vanuit de meterkast. De inspectiedraden in de diverse loze leidingen dienen ervoor om aan te tonen dat de leidingen niet verstopt zitten. Ze zijn niet bedoeld om kabels of draden mee te trekken. Als u toch de inspectiedraad gebruikt om draden te trekken, bestaat de kans dat de draad breekt en een verstopping in de leiding optreedt. Kabels trekt u met een trekveer.

#### Aanmelden energieleverancier

U heeft zelf de keuze bij welke energieleverancier u een contract afsluit voor levering van elektriciteit (gas is niet nodig). Doe dit zo snel mogelijk na overdracht van de sleutel om te voorkomen dat de elektriciteit van de woning wordt afgesloten. Waarschijnlijk moet u ook het vermogen van de zonnepanelen opgeven. Uw woning is voorzien van 17 panelen met een vermogen van 330 Wp (Wattpiek) per paneel. In totaal hebben de panelen dus een vermogen van 5.610 Wp.

*Let op: Geef duidelijk zelf aan dat u ook elektriciteit terug levert. Als u dit vergeet aan te geven, dan ontvangt u van de energieleverancier géén vergoeding voor door u terug geleverde elektriciteit.*

## Storingen

Bij storing door stroomverlies zal de aardlekschakelaar uitschakelen. Wat doet u?

- Alle apparaten in deze groep uitschakelen door het uitnemen van de stekkers.
- De groep weer inschakelen.
- Schakelt de aardlekschakelaar dan weer uit, dan bevindt de fout zich in de installatie en neemt u contact op met een installateur om het probleem te verhelpen.
- Blijft de aardlekschakelaar wel ingeschakeld, dan kunt u de storing opsporen door alle apparaten één voor één weer in te schakelen.
- Bij het apparaat dat de storing veroorzaakt, zal de aardlekschakelaar weer uitschakelen.
- Dit apparaat dient definitief uitgeschakeld of gerepareerd te worden.

U test de aardlekschakelaar minimaal 1 keer per maand door op het testknopje te drukken. Bij een goede werking zal de aardlekschakelaar uitschakelen. Vervolgens kunt u weer normaal inschakelen. Schakelt de aardlekschakelaar niet uit, dan neemt u contact op met een installateur.

Bij kortsluiting en/of overbelasting zal een automatische zekering de betreffende groep uitschakelen. Ga ook daarvoor op bovenvermelde wijze te werk.

## 5. Centrale antenne en glasvezel

U heeft de keuze of u een abonnement afsluit met Ziggo of met Regefiber. De hoofdaansluitingen bevinden zich in de meterkast.

## 6. Waterinstallatie Algemeen

De waterinstallatie in de woning is aangelegd door een erkend installateur. De waterinstallatie is daarmee goedgekeurd door het nutsbedrijf. De dienstleiding tot en met de watermeter is aangelegd door waterleidingbedrijf Vitens. Vanaf de watermeter tot aan de tappunten behoren de leidingen bij de waterinstallatie van de woning.

## Koud water

Vanaf de watermeter tot aan de tappunten zijn de leidingen weggewerkt in wanden, vloeren, plafonds en schachten. Door de aanleg van nieuwe leidingen kan er wat soldeersel of vuil in de leidingen zitten. U kunt dit verwijderen door de perlators, de zeefjes in de kranen, van tijd tot tijd los te draaien, schoon te spoelen en door te blazen. De wasmachinekraan is voorzien van een beluchter en een keerklep.

## Warm water

De warmwaterleidingen lopen vanaf de boiler naar elke mengkraan.

## Voorkom legionella: spoel regelmatig

Hoewel alle wettelijk voorgeschreven voorzorgsmaatregelen zijn genomen, kan er toch onder bepaalde omstandigheden een voedingsbodem voor de legionellabacterie ontstaan. Dit is onder andere het geval wanneer langere tijd de temperatuur van het water in het leidingnet tussen de 20 en 50 graden Celsius blijft. Buiten deze temperaturen gedijt de bacterie niet. Deze temperaturen kunnen ontstaan als het water enige tijd stilstaat in de leiding. Zorg er dus voor dat er op alle tappunten minstens wekelijks water wordt verbruikt. Tappunten die niet of weinig gebruikt worden, moeten wekelijks 5 minuten worden gespoeld. Wanneer u gedurende langer dan een week niet in de woning bent geweest, spoel dan alle tappunten tenminste 10 minuten door.

Spoel het toilet met gesloten deksel enige malen door. Verwijder bij het doorspoelen van de douche de sproeier en leg de slang zo dicht mogelijk bij de afvoer. Vermijd tijdens deze handelingen inademing van waterdruppels en/of nevel door het dragen van een mondmasker.

## Aftappen

Zowel de warm- als de koudwaterinstallatie zijn apart afsluitbaar en aftapbaar. Afsluiters en aftapkraantjes bevinden zich in de meterkast. Wilt u aftappen? Ga dan als volgt te werk:

- Hoofdkraan afsluiten.
- Alle kranen opendraaien.
- WC('s) doortrekken.
- Wasmachine loskoppelen en kraan opendraaien.
- Aftapkraan opendraaien en een bakje er onder plaatsen.
- Leiding doorblazen.

Wanneer u de installatie weer onder druk wilt zetten, dan gaat u in omgekeerde volgorde te werk.

## 7. Riolering

De riolering (het vuilwaterriool) is vanaf de erfscheiding aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Bij de erfscheiding bevindt zich een ontstoppingsstuk.

## Verstoppen

We raden u aan er goed op te letten dat er geen voorwerpen of schadelijke stoffen (zoals vet) door het toilet en de andere afvoeren worden gespoeld. Hierdoor kunnen verstoppen ontstaan. Een verstopte afvoerbuis veroorzaakt grote overlast. Om dit te voorkomen reinigt u enkele keren per jaar de sifons, door de 'beker' los te schroeven en schoon te maken. Maak ook regelmatig de doucheplug schoon. Het rooster kunt u eenvoudig uit het putje nemen.

## Stankafsluiters

Bij de aansluitingen van alle toestellen bevinden zich stankafsluiters. Deze zorgen ervoor, door middel van een zogenaamd waterslot, dat onaangename rioolgeuren niet de woning binnendringen. Wanneer enige tijd geen water vanaf het toestel door het waterslot stroomt, verdampt het water en komt er toch rioollucht in

de woning. Dat gebeurt bijvoorbeeld wanneer u op vakantie bent. Om te voorkomen dat het water verdampt, kunt u voor uw vertrek een scheutje slaolie in de afvoer gieten.

Kleine lekkages van de sifons kunt u verhelpen door de sifonbekers met de hand iets aan te draaien.

## Waarschuwing: chemicaliën

Chemicaliën kunnen de leidingen aantasten, waardoor grote schade kan ontstaan. Spoel dus nooit chemicaliën door de gootsteen of WC.

## 8. Hemelwater

Het hemelwater (regenwater) gaat via een rioolstelsel naar buiten de woning. In de tuin is dit stelsel op de infiltratiekratten bij uw buitenberging aangesloten. Als tijdens een stortbui de kratten vol raken, dan zal deze via de overstrooimut het water weer in de tuin of op de straat terecht komen.



Gooi nooit afval of verontreinigde vloeistoffen in deze putten want dan kunnen de kratten of de hemelwater infiltratiepijpen dichtslibben. In de hemelwaterpijpen zijn bladvangeraangebracht, verwijder de bladen regelmatig.

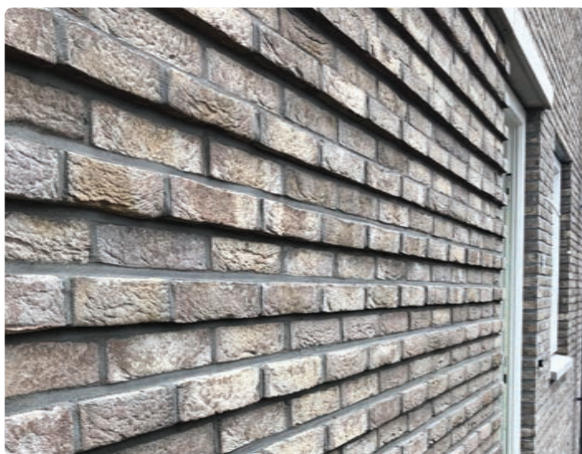


## C. De woning

### 1. Daken

De dakconstructie bestaat uit een zogenaamde scharnierkap, die is opgebouwd uit prefab dak-elementen. De onderzijde is afgewerkt met watervast verlijmd spaanplaat en is wit afgewerkt. Op deze scharnierkap zijn aan de buitenzijde dakpannen aangebracht en hierover liggen aan de achterzijde de PV-panelen weer op. De achterzijde is ook voorzien van sneeuwangers.

### 2. Gevels



De gevels zijn van buiten naar binnen als volgt opgebouwd: baksteen, een luchtsponw van ongeveer 30 mm, minerale wol als thermische isolatie en een binnenblad van kalkzandsteen.

#### (Schotel)antennes

Voor het plaatsen van een (schotel)antenne aan de gevel (of elders) dient u schriftelijk toestemming te vragen bij Portaal.

#### Kozijnen, ramen en deuren

- De gevelkozijnen, ramen en deuren zijn van kunststof. Het hang- en sluitwerk voldoet, daar waar nodig, aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen.
- Het voordeurkozijn is gemaakt van hardhout.
- De woningen hebben geprefabriceerd triple glas (HR+++). Op kwetsbare plaatsen is veiligheidsglas gebruikt, volgens de huidige veiligheidsvoorschriften
- De onderdorpels bij de deuren zijn van kunststeen.
- Alle toegangsdeuren hebben gelijk sluitende cilindersloten, waardoor u voor alle toegangen dezelfde sleutel heeft.

- Deurknoppen, grepen, krukken, schilden, raamboompjes en dergelijke zijn uitgevoerd in licht metaal.

#### Zonwering

Het plaatsen van zonwering aan de gevel is mogelijk, maar dient u vooraf bij Portaal aan te vragen.

### 3. Vloeren

De vloer op de begane grond bestaat uit betonnen ribcassettes, afgewerkt met een 6 centimeter dikke zandcementvloer. De verdiepingvloeren zijn kanaalplaatvloeren, afgewerkt met een 5 centimeter dikke zandcementvloer. De vloeren van de badkamer en het toilet zijn afgewerkt met vloertegels.

#### Vloerbedekking

Bij het aanbrengen van de zandcementvloeren is veel water gebruikt. Hoewel de woningen op het moment van oplevering al geruime tijd glas- en waterdicht zijn, hoeven de vloeren nog niet helemaal droog te zijn.

Het is dan ook noodzakelijk het vochtpercentage te controleren voordat u een vloerbedekking legt. Een te hoog vochtgehalte kan schadelijk zijn voor de vloerbedekking en er kan schimmelvorming ontstaan. Dit is niet goed voor uw gezondheid. Bij linoleum, vinyl en soortgelijke vloerbedekkingen zal ook blaasvorming optreden.

Afhankelijk van de gekozen vloerbedekking kunt u kleine beschadigingen en oneffenheden aan de grondvloer zelf bijwerken met 'Egaline'. Dit is verkrijgbaar in iedere doe-het-zelf winkel of bouwmarkt. Vooral bij vinyl en dergelijke is het van belang dat iedere oneffenheid is uitgevlakt. Leg in ieder geval een vloerbedekking die geschikt is voor vloerverwarming. Laat u adviseren door de verkoper van uw vloerbedekking.

#### Ventilatie

Onder de binnendeuren in de woning zijn geen dorpels aangebracht om de mechanische ventilatie optimaal te laten functioneren. Houd daarom een ruimte aan tussen vloerbedekking en deur van tenminste 2 centimeter.

#### Tegelvloeren

Hou bij het leggen van tegelvloeren rekening met de toegestane vloerbelasting. Ook zullen vloerelementen op de begane grond tijdens het droogstoken krimpen, waardoor krimp-scheuren kunnen ontstaan. Deze krimp-scheuren kunnen zich doorzetten in de aangebrachte tegelvloer. Laat daarom een erkend bedrijf de tegels leggen. Voor het aanbrengen van een tegelvloer vraagt u eerst toestemming en advies aan Portaal, via een zogenaamd ZAV-formulier dat u vindt op [www.portaal.nl](http://www.portaal.nl).

Een tegelvloer kan het nodige contactgeluid veroorzaken naar de burens. U vermindert het contactgeluid door de tegels aan te brengen op isolatiemateriaal, vrij te houden van de wanden en de voeg daarlangs af te kitten. Het toepassen van isolatie is verplicht als u een tegelvloer aanlegt.

#### Parket en laminaat

Nog meer dan bij een zachte vloerbedekking, is het bij parket van belang vooraf het vochtpercentage van de ondervloer te controleren. Bij een te hoog vochtpercentage kan er schade ontstaan, die pas zichtbaar wordt als deze onherstelbaar is.

Een parketvloer werkt onder invloed van temperatuurschommelingen. Door het schuiven over de onderliggende vloer en door het afzetten tegen de wanden, ontstaan krakende geluiden. Door de parketvloer op vilt aan te brengen en langs de wanden vrij te houden, kunt u dit voorkomen. Hierdoor vermindert ook het contactgeluid.

#### 4. Plafonds

De betonplafonds zijn afgewerkt met spuitpleister. Lampen kunt u aan de daarvoor bestemde lamphaken ophangen. Om andere voorwerpen op te hangen, gebruikt u zogenaamde spreidpluggen.

#### 5. Bouwmuren

De wanden in de woning zijn ankerloze kalkzandsteenwanden. De wanden zijn behangklaar gemaakt met gips. Voorwerpen kunt u hierin bevestigen met muurpluggen. Met een kloppboormachine en scherpe boortjes boort u hiervoor een goed passend gat. Gebruik daarna, goed passende pluggen en schroeven of schroefhaken.

#### 6. Binnenmuren

De niet dragende binnenmuren in de woningen zijn van gasbeton. De wanden worden behangklaar opgeleverd.

#### Bevestigingen

Lichte voorwerpen met een gewicht tot circa 5 kilo kunt u ophangen aan normale 'schilderijhaakjes'. Gebruik bij voorkeur haakjes met twee spijkertjes. Voor zwaardere voorwerpen, zoals boekenplanken, klokken, kastjes en dergelijke gebruikt u cellenbetonpluggen om een schroef in te draaien. Deze kunnen ongeveer 30 kg per plug dragen.

Gaten in de wanden van de badkamer werkt u waterdicht af met bijvoorbeeld een goede siliconenkit. Wanneer vocht de wand binnendringt, kan veel schade ontstaan. Vraag hiervoor eventueel advies bij een installateur.

#### Wandafwerking

U kunt de wanden afwerken met alle soorten behang, muurverven en sierpleisters. Het nog aanwezige bouwvocht kan verkleuring van de afwerking veroorzaken. Door krimp en werking tijdens het drogen van de woning ontstaan in de

hoeken plooien en krimpscheuren. Houd hiermee rekening bij uw keuze van de wandafwerking. Als u gaat behangen kunt u de wanden behandelen met een voorstrijkmiddel.

#### 7. Leidingen; let op met boren

Op verschillende plaatsen in binnenwanden, vloeren en plafonds zitten leidingen. Het is niet precies aan te geven waar ze precies lopen. Wees dus uiterst voorzichtig als u gaat boren in muren, vloeren of wanden.

*In ieder geval bevinden zich leidingen onder en boven alle stopcontacten, aansluitpunten en schakelaars. Boor in deze zone dus geen gaten!*

## D. Onderhoud

#### 1. Schilderwerk

Het is raadzaam om bij het schoonmaken van ramen ook altijd het schilderwerk af te nemen. De kozijnen zijn aan de binnenzijde afgeschilderd met verf op waterbasis. De gebruikte kleuren vindt u in het kleuren- en materialenschema.

#### 2. Beglazing

Het geprefabriceerde HR +++ (triple) glas is geplaatst volgens de droge beglazingsmethode.

#### Schoonmaken

Zolang er nog sprake is van opwaaiend zand, is het beter de ramen voorzichtig schoon te maken in verband met krassen:

- Goed nat maken door afspuiten.
- Met een stoffer en veel water wassen.
- Eventueel afwissen met een schone trekker, die u steeds schoonmaakt.
- Opnieuw afspuiten.
- Het gebruik van spons en zeem raden wij af.

*Let op: ieder zandkorreltje veroorzaakt een kras*

#### 3. Hang- en sluitwerk

#### Sloten en scharnieren

Sloten en scharnieren spuit u regelmatig in (ongeveer éénmaal per jaar) met slot- en scharnierspray. Hiervoor bij voorkeur 'teflon spray' gebruiken en géén oliehoudende producten. Olie houdt vuil en stof vast.

#### Paumelles

Deze scharnieren van de binnendeuren kunnen eenvoudig worden na-gesteld. U tilt de deur hiervoor eerst uit de paumelles. Wanneer de deur

op de dorpel klemt, kunt u vervolgens de deur met ringetjes om de paumellestift omhoog brengen.

#### Deurkrukken

De speling die na verloop van tijd in deurkrukken ontstaat, kunt u opheffen door het inbusboutje of de stelschroef in de stift te regelen. U haalt daarvoor het krukstel uit elkaar .

#### Rammelende binnendeuren

Dit euvel is eenvoudig te verhelpen door stootrubbertjes in de sponning van het kozijn te plakken.

#### Tochtprofielen

De levensduur van de rubbers in de tochtprofielen wordt aanzienlijk verlengd door deze één maal per jaar in te wrijven met talkpoeder.

#### 4. Spuitwerk

De plafonds en de wanden boven het tegelwerk in het toilet zijn afgewerkt met een spuitpleister. Deze structuurpleister geeft een mooie witte afwerking.

#### Overschilderen

Overschilderen van het spuitwerk is voor bescherming niet nodig. Na verloop van tijd is bij u wellicht de wens om het spuitwerk over te schilderen. Dat kan met een latex muurverf. Gebruik hierbij een schapenvachtroller.

Voor u overschildert, is het aan te bevelen om het spuitwerk eerst af te stoffen met een zachte borstel. Het beste resultaat krijgt u als u de muurverf in twee lagen aanbrengt. Lees hiervoor ook de instructies van de fabrikant. Gebruik nooit een afsluitende verf, zoals synthetische muurverf of lakken of de ouderwetse witkalk. Verflagen kunnen dan gaan bladeren.

### Oorzaak vergeling

In het begin voelt het klimaat in uw nieuwbouw-woning kil. Dan zetten veel bewoners de thermostaat al snel enkele graden hoger en wordt er onvoldoende geventileerd. Het aanwezige bouwvocht zal onder deze omstandigheden versnelt uit de woning gaan. Het gevolg is dat het vochtregulerende karakter van het spuitpleister tijdelijk beperkt is. Hierdoor ontstaat condensvorming op het spuitpleister, op tegels, behang en deuren. Op deze enigszins vochtige oppervlakken kunnen bouwstof, kookdampen en rook zich makkelijk vastzetten en ontstaat vergeling.

### Tegengaan vergeling

Om vroegtijdige vergeling tegen te gaan, mag het bouwvocht niet te snel uit de woning gaan. Zorg ervoor dat u vooral in de beginperiode goed ventileert en geleidelijk verwarmt.

### 5. Wandafwerking

De wanden van de woningen worden behang-klaar opgeleverd. Voor muurverven, sierpleisters en dergelijk maakt u naar eigen wens de wanden vlak. Het aanwezige bouwvocht kan, vooral in het eerste jaar, verkleuring veroorzaken. Door het droogstoken kunnen krimp-scheuren ontstaan. Wij adviseren u daarom om het eerste jaar nog geen al te definitieve (en zeker geen dure) wandafwerking aan te brengen. Vraag hiervoor deskundig advies.

### 6. Wand- en vloertegels

Meestal is bij de oplevering nog een zogenaamde cementsluier op het tegelwerk aanwezig. Na herhaalde behandeling zal deze verdwijnen. Gebruik in geen geval cementsluier verwijderaar. Dit bevat meestal stoffen die schadelijk zijn voor voeg- en kitwerk.

Wanneer u de cementsluier wilt verwijderen, smeert u dan de te reinigen onderdelen in met een zachte zeep. Laat dit enige tijd inwerken en verwijder het daarna met ruim water. Zo nodig kunt u deze

behandeling herhalen. Door regelmatig schoon te maken met heet water en een zachte of vloeibare zeep verdwijnt de cementsluier na verloop van tijd.

De wandtegels zijn van Mosa 15 x 20 cm wit 0490L en donkergrijs 16890L

### Onderhoud

Ventileer vooral de badkamer zo goed mogelijk en verwarm continu. Zorg dat tegels, voegwerk en vooral de kitvoegen niet lang vochtig blijven. Als dat gebeurt, treedt er schimmelvorming op. Achteraf is daar moeilijk wat tegen te doen.

### 7. Sanitair

Het sanitair is van Sphinx type 300, New EuroBase.



### Onderhoud

Met de gebruikelijke huishoudelijke reinigingsmiddelen is het sanitair goed schoon te houden. Gebruik geen agressieve middelen. Kunststof en verchromde onderdelen mogen niet in aanraking komen met chloor- of (zout) zuurhoudende middelen, zoals WC-reiniger.

### 8. Vensterbanken

De vensterbanken zijn van kunststeen, om deze mooi te houden kunt u deze regelmatig in de blanke was zetten.

### 9. Kitvoegen

Op veel plaatsen in de woning zitten kitvoegen. Bij tegelwerk en sanitair is dit een siliconenkit. De kitvoegen zijn aangebracht om natuurlijke werking van de aansluitende materialen op te vangen en zorgen zo voor de nodige waterdichtheid.

### Onderhoud

Controleer de kitvoegen regelmatig op hechting en dichtheid. Vooral siliconenkit is nogal gevoelig voor vocht. Er kan schimmelvorming optreden en dit is niet meer weg te krijgen zonder de gehele kitvoeg te vervangen. Droog na gebruik zorgvuldig de kitvoegen in de badkamer en langs het aanrechtblad.

### 10. Binnenkozijnen en deuren

Dit zijn montagekozijnen en -deuren. Zowel de kozijnen als de deuren zijn fabrieksmatig al van een harde en fraaie laklaag voorzien.

### Onderhoud

Gebruik voor het schoonmaken een normaal huishoud sopje. Gebruik geen chloorhoudende of ammoniak houdende schoonmaakmiddelen. Verwijder vlekken - zoals van schoensmeer, balpennen etc. - direct met een doekje met bijvoorbeeld wat spiritus.

### 11. Keukenblokken

Het keukenblok is van Bribus. De binnenkant van de keukenkasten zijn voornamelijk samengesteld uit geplastificeerd spaanplaat met een geplakte randafwerking. Let er vooral op dat de bovenzijde van uw fornuis gelijk is met de bovenzijde van uw keukenblok, anders zal de geplakte randafwerking verbranden of loslaten.



De frontjes zijn wit W 300  
De greepjes RVS 128 mm  
Het blad is in de kleur zwart Keramiek

### Onderhoud

De keukenkasten kunnen met een normaal, niet agressief schoonmaakmiddel worden onderhouden. Vermijd hierbij teveel water, zodat de spaanplaat onderdelen niet gaan opzwellen.

### 12. Aanrechtbladen

De aanrechtbladen zijn van Duropal met een roestvrijstalen bak. Let op met hete pannen op het aanrecht, deze kunnen lelijke brandvlekken achterlaten.

### Onderhoud

Duropal kan met de gebruikelijke, niet agressieve schoonmaakmiddelen worden onderhouden. Genoemde materialen zijn niet bestand tegen:

- S39 soldeerwater
- Zoutzuur
- Ontwikkel- en fixeermiddel voor foto's
- Reinigingsmiddel voor mondprotheses
- Reinigingsmiddel voor waterontharders
- Zilverpoets
- Aceton
- Sterk geconcentreerde zouten, zuren of logen
- Tri-chloor



## E. Diversen

### 1. Berging

De berging in uw tuin heeft een betonnen vloer, houten wanden en een schuin dak. Het is belangrijk om de berging altijd goed geventileerd te houden. Laat daarom de ventilatievoorzieningen intact voor voldoende verse lucht. Desondanks is het mogelijk dat de berging in bepaalde periodes vochtig van binnen is.

### 2. Tuin

#### Hagen aan voorzijde woning

Als erfafscheiding aan de voorzijde van de woning wordt in oktober/november na oplevering van de woning een haag van ongeveer 60 centimeter hoog geplaatst. Deze haag is een verplichte erfafscheiding. Als huurder zorgt u voor het onderhoud van deze haag.

*Voor een goede luchttoevoer mogen er geen planten of begroeiing staan rond de buitenunit van de warmtepomp.*

#### Schutting aan achterzijde/zijkant van de woning en infiltratiekragen

- Aan de achterzijde van de woning plaatst Portaal een thermisch verzinkt hekwerk met een houten poort en heder. Als huurder zorgt u voor het onderhoud, dat wil zeggen bewateren, snoeien en zo nodig vernieuwen.
- Tussen de woningen staat een houten privacy scherm.
- Over de exacte plaats van de infiltratiekragen krijgt u nog een tekening.

- Vanwege de infiltratiekragen mag u niet de gehele tuin verhard. Maximaal 60% verharding is toegestaan. Meer groen in de tuin helpt ook om hittestress te voorkomen, die wordt veroorzaakt door het opwarmen door teveel straatwerk en te weinig planten.
- Het is verstandig, in verband met het wegzakken van water, de grond minimaal twee steken diep om te spitten. Lokaliseer eerst eventuele hemelwaterafvoeren, elektrakabels en leidingen voordat u gaat pitten of frezen.
- Denk bij ophogingen aan het openhouden van ventilatievoorzieningen. Tuinen en terrassen dienen afwaterend van de gevel te worden aangelegd en onderhouden.
- Bij het aanbrengen van bestratingen zijn voorzieningen noodzakelijk voor afvoer en/of infiltratie van regenwater.

- Houd alle binnendeuren, ook die van kasten, zoveel mogelijk open.
- Zet de mechanische ventilatie in de hoogste stand.
- Zet kasten, wandtafels enzovoort in de eerste maanden ongeveer vijf centimeter vrij van de wanden.

Desondanks duurt het toch al gauw één jaar voordat alle bouwvocht verdwenen is. Als er door het bouwvocht schimmelvorming optreedt, adviseren wij u dit eerst te laten drogen. Het droge restant kunt u dan met een zachte stoffer wegvegen.

Tijdens de 'droogperiode' is het spuitwerk bijzonder gevoelig voor verontreinigde lucht zoals sigaretten- en sigarenrook.



### 4. Openhaard

Er zijn geen voorzieningen opgenomen voor het maken van een openhaard. De woningen zijn daar ook niet geschikt voor.

### 5. Onderhoudstermijn

Direct na de oplevering begint de onderhoudstermijn. Deze termijn duurt zes maanden. Na de oplevering kunt u alle klachten melden bij Portaal Klanten Service (KCC). Spoedeisende klachten kunt u rechtstreeks melden bij het betreffende onderhoudsbedrijf (zie bijlage 1).

### 3. Droogstoken van de woning

Een nieuwe woning bevat veel vocht. Het is verstandig dat het vocht zo snel mogelijk uit de woning verdwijnt zodat er geen overmatige krimp-scheuren ontstaan. Wij adviseren u dit als volgt aan te pakken:

- Zet, wanneer u niet aanwezig bent, de verwarming laag.
- Wanneer u wel aanwezig bent, zet dan ook de verwarming iets lager dan u gewend bent.
- Verwarm de woning niet hoger dan 18° C.
- Ventileer ook - als dat mogelijk is - door ramen op een kierstand te openen.

# Bijlage 1: Klachtenmelding en reparatieverzoeken tijdens onderhoudsperiode

## Klachten en reparatieverzoeken tijdens werktijden

Op de reguliere werktijden (maandag t/m vrijdag van 8.30 – 17.00 uur) kunt u klachten (spoedeisend en niet-spoedeisend) over en reparatieverzoeken aan de woning en de installaties in de woning melden bij:

**Portaal Klanten Service**  
088 - 767 82 25

## Nutsvoorzieningen

Klachten over de levering van nutsvoorzieningen altijd melden bij het betreffende nutsbedrijf.

**Water:** **Vitens**  
0800 - 0359

**Elektra en gas:** **Liander**  
0800 - 9009

**Kabel:** **Ziggo**  
0900 - 1884

## Spoedeisende klachten buiten werktijden

Spoedeisende reparatieverzoeken aan de woning en/of de installaties in de woning, buiten werktijden (tussen 17.00 en 8.30 uur) kunt u rechtstreeks melden bij de betreffende installateur of aannemer.

**Aan de woning:** **KlaassenGroep**  
0315 - 657200

**Aan installaties:** **Ordelman & Dijkman**  
0575 - 461285

- Graag de klachten kort en duidelijk omschrijven met vermelding van uw naam, adres en telefoonnummer(s).
- Klachten zonder vermelding van naam, adres en telefoonnummer kunnen we niet in behandeling nemen.
- Wanneer een klacht onterecht als spoedeisend is ingediend, zullen de daarvoor gemaakte kosten voor rekening van de indiener zijn.

# Bijlage 2: Aandachtspunten voor een gezonde en comfortabele leefomgeving

## Wat is ventileren?

Iedere dag wordt er veel vocht geproduceerd in uw woning door douchen, wassen en koken. Wist u dat bij een gemiddeld gezin dit zeker kan oplopen tot meer dan een emmer vol? Dit vocht moet ook de woning weer uit. Om schimmelproblemen en daarmee samenhangende gezondheidsproblemen te voorkomen. Het vocht wordt opgenomen in de lucht en kan uit de woning verdwijnen door te ventileren.

## Waarom is ventileren belangrijk?

Ieder mens heeft een behoorlijke dosis schone lucht nodig. Vochtige lucht is geen schone lucht. Daarom is het juist in deze goed geïsoleerde woning belangrijk om de lucht continu te verversen. Af en toe een raam opendoen en de afzuigkap aanzetten tijdens het koken is niet genoeg.

## Kost ventilatie dan niet veel energie en geld?

Dat valt mee, zeker in een huis met een balansventilatiesysteem. Dit systeem gebruikt namelijk de al aanwezige warmte in de lucht in huis. Niet ventileren kan zelfs meer energie kosten, doordat de vochtige lucht niet wordt afgevoerd en meer energie vraagt om opgewarmd te worden.

## Kan ik de ventilator ook zelf hoger of lager zetten?

U kunt de ventilator ook met de hand bedienen door middel van de bediening. Deze heeft 3 standen: laag, midden en hoog. U kunt de unit niet uitzetten. De laagste stand gebruikt u 's nachts en wanneer u niet thuis bent. Als u overdag veel in huis

aanwezig bent, raden wij u aan om de ventilator in de middenstand te zetten. De hoogste stand kunt u gebruiken wanneer u extra wilt ventileren, zoals tijdens het koken of een feestje. Als u de ventilator zelf hoger heeft gezet, is het wel belangrijk om daarna de laagste stand weer in te schakelen.

## Wat heeft ventilatie met gezondheid te maken?

Doordat vochtige lucht snel verdwijnt, krijgen schimmels en bacteriën minder kans. Ook andere vuile lucht, zoals rook, wordt afgevoerd. Voor mensen met luchtwegaandoeningen, allergieën of reumatische klachten is goede ventilatie helemaal onmisbaar. Ook het risico op kortsluiting in vochtige ruimtes neemt door goede ventilatie af.

## Mag er helemaal geen raam meer open?

Natuurlijk zet u een raam, rooster of deur open wanneer u dat wilt. Zeker in de zomer! Voor de ventilatie is dat echter niet nodig. Bovendien scheelt het (in de winter) stookkosten en tocht als u het huis zoveel mogelijk gesloten houdt.

## Hoe moet ik het systeem onderhouden?

Controle en reiniging van het ventilatiesysteem doet u volgens de adviezen die op de deksel van de box staan.



**Heeft u een vraag aan ons?**

U kunt ons bellen via telefoonnummer 088 767 82 25.

[www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)