



WOONWENKEN

Bij het bouwen van uw appartement zijn diverse materialen en constructies toegepast. Hierbij treft u een aantal tips en voorschriften voor het onderhoud aan, alsmede een aantal andere praktische zaken voor bewoners.

Inhoudsopgave:

- 09 a. reiniging en onderhoud
- 09 b. geluidshinder
- 09 c. boren in steenachtig materiaal
- 09 d. binnenwanden
- 09 e. elektrische installatie
- 09 f. riolering
- 09 g. warm- en koud water/cv installatie
- 09 h. ventilatie
- 09 i. vensterbanken
- 09 j. hang- en sluitwerk
- 09 k. schilderwerk
- 09 l. glas- en kit-werk
- 09 m. galerijvloeren
- 09 n. gevelbekleding terraszijde / galerijzijde
- 09 o. parkeeronthefing bewoners
- 09 p. vuilafvoer
- 09 q. interne verbouwingen
- 09 r. Rollators / scootmobielen / toegankelijkheid / brandveiligheid

09 a. REINIGING EN ONDERHOUD

Hieronder een aantal raadgevingen en waarschuwingen die u misschien bij het reinigen van pas kunnen komen zowel voor nieuwe eigenaars als voor eigenaars die al enige tijd wonen in ons complex:

a. Betonvloeren:

vermijd bij het schoonmaken het gebruik van water, zeker als spoedig hierna de vloerbedekking zal worden aangebracht.

b. Behang:

vlekjes hierop kunt u het beste te lijf gaan met een zacht vlakgom. Voorzichtigheid met water en dergelijke is geboden; alleen zeer dure en exclusieve soorten behang zijn hiertegen bestand.

c. Smitwerk op wanden en plafonds:



spatten kunnen incidenteel met een harde borstel worden verwijderd, maar een te harde behandeling kan de afwerklaag beschadigen.

d. Beitsverfwerk (dekkend of transparant) op hout:

nooit ammoniakhoudende middelen of vluchtige stoffen zoals wasbenzine gebruiken.

e. Schilderwerk op hout en metaal:

schoonmaken met spons, zeem en schoon warmwater, eventueel met toevoeging van een niet-agressief schoonmaakmiddel.

f. Geplastificeerd materiaal (binnendeurkozijnen, de keuken):

als e. Geen tri of aceton gebruiken!

g. Porseleinen closetpotten en wasbakken:

kalkaanslag verwijderen door op de aangetaste plek een in azijn gedrenkte prop watten te leggen en gedurende de nacht te laten inwerken.

h. Geglazuurd of verglaasd tegelwerk:

als e. en g., waarbij een redelijk gebruik van een vloeibaar schuurmiddel geen kwaad kan.

i. Geëmailleerd bad:

wil men voor het verwijderen van aanslag in de closetpot ook wel eens gebruik maken van sterk verdund zoutzuur, (dat dan overvloedig moet worden weggespoeld!) voor het schoonmaken van uw bad is een dergelijk middel funest, aangezien het bad niet van een steenachtig gebakken materiaal is, maar van geëmailleerd plaatstaal.

j. Aluminium zoals roosters en greep-lijsten:

nooit schuurpoeder, agressieve wasmiddelen of scherpe voorwerpen gebruiken; hierdoor kan de beschermlaag van het aluminium worden beschadigd. Een hardnekkige vlek laat zich mogelijk met tri verwijderen.

k. Cicron aanrechtblad met roestvrij stalen bak (situatie bij oplevering 1985):

afnemen met het sop van de afwas is vaak toereikend; voor een grondiger beurt, zie onder h., de bak eventueel met toepassing van een staal-polish (nimmer staalwol of iets dergelijks gebruiken).

l. Kitvoegen in tegelwerk:

de tegelvoegen in de inwendige hoeken zijn gevuld met een schimmelwerende siliconekit; toch is het goed om na het douchen of baden deze voegen goed na te spoelen en daarna met een doek af te drogen. Het regelmatig controleren van deze kitvoegen voorkomt lekkage naar uw benedenburen.

Deze reinigings- en onderhoudswenken gelden voor die inrichting zoals deze bij de bouw is aangebracht. Een groot aantal bewoners hebben inmiddels nieuwe keukens, badkamers e.d. laten installeren. Wij verwijzen u in dat geval naar de onderhoudsregels die daarbij horen.

09 b. *GELUIDSHINDER.*

Uw woning is gebouwd volgens de geluidsnorm "klasse goed". Niettemin blijft het mogelijk zoveel lawaai te produceren, dat dit ook bij de burens hoorbaar is. Vooral ten aanzien van het doordringen van het zogenaamde contactgeluid is het ten opzichte van uw burens wenselijk enige voorzieningen te treffen om het geluidsniveau te verlagen.



Zo zal het contactgeluid van op de grond staande luidsprekerboxen minder doorklinken als deze op een stuk vilt worden gezet. Wanneer u de luidsprekers wilt ophangen vermindert u het contactgeluid door tussen de ophangbeugels en de wand strookjes rubber of vloervilt te plaatsen.

Indien u in uw appartement een harde vloerbedekking, zoals parket of plavuizen, wilt toepassen, dan dient u, omdat uw "woongeluid" door deze afwerking bij uw burens geluidsoverlast kan veroorzaken, de hoogste klasse ondervloer te laten leggen. Het is verboden harde vloerbedekking direct op het beton aan te (laten) brengen.

09 c. *BOREN IN STEENACHTIG MATERIAAL*

Het boren in de betonnen wanden, vloeren en plafonds dient in verband met de mogelijke aanwezigheid van mee-ingestorte elektra-leidingen met een zekere omzichtigheid te geschieden. Vooral in de buurt van schakelaars en contactdozen, in de wanden en plafonds moet u extra opletten. Wilt u in de cementdekvloer boren of spijkeren dan MOET u in verband met de zich hierin bevindende elektra-leidingen een leidingdetector gebruiken die u bij een doe-het-zelf-zaak kunt huren. Het boren van gaten in het beton kan overigens alleen geschieden met gebruikmaking van een boormachine met slagmechanisme. Als u van plan bent deze aan te schaffen, adviseren wij u een type te kiezen waarbij het mogelijk is meerdere toerentallen te gebruiken. Welke (grotere) diameter u ook wenst te boren, altijd voorboren met een 4 mm boortje. Vervang botte boortjes op tijd; een scherpe boor vereist veel minder kracht van u en uw machine. Alle gebruikelijke bevestigingsmiddelen, zoals plastic pluggen, montagekit, etc. kunt u in beton toepassen.

09 d. *BINNENWANDEN.*

De niet vloer-dragende binnenwanden zijn opgebouwd uit een metalen stijl- en regelwerk met daartegen aan beide zijden 12 mm dikke gipskartonplaten.

De hiervoor bestemde speciale Rigips-pluggen zijn in iedere doe-het-zelf zaak verkrijgbaar.

09 e. *ELEKTRISCHE INSTALLATIE.*

In de meterkast bevindt zich onder andere de schakelkast van de elektrische installatie.

Deze is verdeeld in een aantal groepen, waarvan er een gereserveerd is voor uw wasautomaat.

Deze aansluiting is in de badkamer afgemonteerd met een speciale trekschakelaar voorzien van een controlelampje. Voor elke groep is er een zekering in de meterkast aanwezig; bij voorkomende reparaties of bij het aanleggen van vaste aansluitingen kunt u de installatie uitschakelen door de betreffende groepsschakelaar op "O" te zetten.

In de keuken vindt u uitsluitend stopcontacten met randaarde. Wij raden u dringend aan in deze "natte" ruimte alleen met gearde apparaten te werken, immers de combinatie water/elektra is levensgevaarlijk. Behoudens genoemde wasautomaataansluiting is de overige installatie extra beveiligd en wel middels een zogenaamde aardlekschakelaar (ALS). Deze bevindt zich in de meterkast en de werking van deze schakelaar dient u regelmatig te controleren door middel van de testknop.

Indien door het indrukken van de testknop de op de ALS aanwezige handle zichzelf uitschakelt in de stand "O" dan is de werking van de ALS correct. Zodra u de handle nu overhaalt naar stand "I" hervat de ALS zijn functie. Let wel: schakel nooit de handle zelf, dus zonder gebruik van de testknop, in stand "O"! Is er iets mis met de elektriciteitsleiding in uw woning of met een daarop aangesloten toestel of lamp, dan zal de ALS automatisch omspringen en de stroomtoevoer naar de op de ALS aangesloten groepen afsluiten.

U moet dan niet direct een installateur bellen, maar als volgt te werk gaan:

- a. alle door de ALS beveiligde groepen via de groepsschakelaars uitschakelen;
- b. vervolgens de ALS weer inschakelen;
- c. nu de groepen een voor een inschakelen totdat de ALS de stroom weer uitschakelt. De groep waarin de fout zit is nu bekend;



- d. schakel deze groep uit en de ALS weer in;
- e. haal alle stekers uit de verschillende stopcontacten van de groep waarin de fout zit en schakel deze groep dan weer in;
- f. blijft de ALS dan ingeschakeld, dan kunt u mogelijk zelf de fout opsporen door de toestellen een voor een weer in gebruik te stellen. Zodra de ALS de stroom uitschakelt heeft u het defecte toestel gevonden, waarna dit kan worden gerepareerd of vervangen;
- g. schakelt na handeling e. de ALS echter gelijk weer uit dan bevindt zich de storing of in een vast aangesloten apparaat (een lamp bijvoorbeeld, te controleren via de wip- en trekschakelaar) of in de woning-installatie. In het laatste geval dient u direct een erkend installateur te waarschuwen. De ALS is overigens geen kortsluitbeveiliging, zodat na een kortsluiting de betreffende zekering vervangen moet worden.

Hoewel de meterkast uiteraard niet voor opslagdoeleinden bestemd is, bewaart u hierin wel een zaklantaarn en enige reserve-zekeringen van 16 Ampère.

In de keuken bevinden zich twee onbedrade elektradozen, bedoeld voor de aansluiting van een kooktoestel en/of een vaatwasmachine. Indien u van deze aansluitmogelijkheden gebruik wenst te maken moet u dit door een erkend installateur laten doen, omdat in uw meterkast dan extra groepenkastjes geplaatst dienen te worden.

09 f. *RIOLERING.*

Uw huis is op het gemeente-riool aangesloten. Spoel echter geen vaste stoffen, zoals verbandmiddelen via het toilet weg. Loos ook frituurvet en kattenbakvullingen niet via het rioolstelsel; laat het hard worden, schep het dan in een krant en gooi het met krant en al in uw vuilnisemmer.

Als u dan ook regelmatig de sifons onder ligbad, aanrecht en wastafels afneemt en, evenals het gootje van uw terras, reinigt, dan helpt u verstoppingen voorkomen.

Mocht het toch eens misgaan, dan kunt u proberen of het euvel met een zogenaamde gootsteenontstopper verholpen kan worden. Mocht dit geen effect sorteren, neem dan de sifon weg en tracht de leiding door te steken. Als ook dit niet lukt kunt een chemisch middel toepassen dat verstoppingen oplost zonder de kunststof-afvoerleidingen aan te tasten (PAS OP: er zijn ook agressieve middelen die dit laatste wel doen!).

In sommige badkamers kan bij een bepaalde windrichting een rioollucht optreden. Dit kan verholpen worden door water in de afvoer in de badkamervloer te gieten.

09 g. *WARM- EN KOUDWATER/CV-INSTALLATIE*

Het in uw woning toegepaste warmwaterapparaat is een met de c.v.-ketel gecombineerde tapspiraal. Voor doelmatig gebruik en een verantwoord onderhoud verwijzen wij naar de desbetreffende handleidingen. Indien inmiddels een nieuwe cv-ketel is geïnstalleerd, bewaart u dan de handleiding goed. Ook is het van belang dat uw cv-installatie **jaarlijks** wordt schoongemaakt en gecontroleerd door een erkende installateur. U kunt een abonnement afsluiten via de vereniging van eigenaars of zelf een onderhoudscontract afsluiten.

Uw kranen blijven mooi door ze regelmatig droog te wrijven.

09 h. *VENTILATIE.*

Uw keuken, toilet en badkamer worden centraal mechanisch geventileerd. Deze mechanische ventilatie werkt dan pas optimaal wanneer tijdens het koken of het baden het dichtstbijzijnde gevel-ventilatie-rooster open staat. Deze wijze van ventileren voldoet aan de eisen van de



"Modelbouwverordening", maar ondanks dit feit zult u, afhankelijk van uw reukzin en van hetgeen u kookt of braadt, toch wel iets blijven ruiken. Om nu een nog betere en meer gerichte afzuiging van etensluchtjes te verkrijgen, kunt u een circulatie-kap boven uw fornuis aanbrengen, welke geen afvoer behoeft.

Ook kunt u een motorloze kap aansluiten op de afvoer van de mechanische ventilatie.

Het is ten strengste verboden om een afzuigkap met motor of een wasdroger aan te sluiten op de afvoer van de mechanische installatie. Niet alleen veroorzaakt dit storingen in de installatie, ook hebben uw burens hier erg veel last van. Bij een afzuigkap zullen zij de luchtjes ruiken die bij u worden veroorzaakt. Bij een wasdroger veroorzaakt dit veel stof via de afvoer bij uw burens.

Hoewel ventileren gepaard gaat met energieverlies kunnen wij u niet genoeg op het hart drukken de in uw woning aangebrachte ventilatie-voorzieningen intact te laten en te gebruiken!

Zo zijn de ventilatie-roosters en of -klepjes in de gevelkozijnen niet aangebracht om alleen in het zomerseizoen te gebruiken.

Ook kan het dicht smeren van de in het gevelmetselwerk opgenomen open stootvoegen of het vanuit de kruipruimte met kranten dichtproppen van de muisroosters, uw woning of onderdelen daarvan doen verstikken.

09 i. *VENSTERBANKEN*

De oorspronkelijke vensterbanken in de woonkamer zijn uitgevoerd in Holonite kunststeen, dat zich prima laat onderhouden met witte was.

09 j. *HANG- EN SLUITWERK.*

Hiermee bedoelt men: scharnieren, raamscharen, paumelles, sloten, uitzetijzers, combi's, deurkrukken etc. Teneinde een goede tochtafdichting te verkrijgen zijn op de buitendeuren extra sluitingen aangebracht: op de voordeur twee insteekgrendels.

Het verdient aanbeveling alle sloten en draaipunten van ramen en deuren tenminste eenmaal per jaar na te zien en te smeren met grafietpoeder; dit is in knijpbusjes bij de doe-het-zelf zaak verkrijgbaar.

Naaimachine-olie voor geheel uit metaal bestaande scharnieren is ook prima, maar gebruik nooit olie in het geval dat er kunststof onderdeeljes mee in aanraking (kunnen) komen.

Indien deze nog niet zijn aangebracht, raden wij iedereen aan om de voordeur en ramen te voorzien van anti-inbraak-strips en van extra (insteekpen-) sloten. Uw doe-het-zelf zaak kan u hierover voorlichten.

Het is gebleken dat er na het installeren van zogenaamde hangende toiletten lekkages kunnen optreden bij de benedenburens. In dat geval geldt dat u zelf aansprakelijk kunt worden gesteld voor (een deel van) de schade.

09 k. *SCHILDERWERK.*

De duurzaamheid van het schilder-, spuit- en moffelwerk kunt u verlengen, door het ontstaan van gebreken tijdig te signaleren en te verhelpen. Ook is periodiek onderhoud, met name voor het buitenschilderwerk, geboden.

Plafonds:

de met structuurspuitwerk behandelde plafonds (en de niet betegelde wanddelen van toilet en badkamer) kunt u overschilderen met een latexverf.



Binnenkozijnen:

eventuele krassen in de kunststof-coating van de plaatstalen kozijnen laten zich eenvoudig bijwerken: de coating is met acrylaatlak overschilderbaar.

Binnendeuren:

de binnendeuren zijn overschilderbaar met alle voorkomende synthetische schildersverven. Vooraf lichtschuren met korrel 320. Mocht het Profylon-opdekprofiel beschadigd zijn; dit is los verkrijgbaar.

Radiatoren:

deze zijn van fabriekswege gemoffeld. Met uitzondering van de radiatoren in het toilet en de badkamer is onderhoud nauwelijks nodig, doch wilt u eens een andere kleur, dan schildert u ze na ze vetvrij gemaakt te hebben over met een radiatorenlak.

Overig binnenwerk:

binnenbetimmering deklatten: behandeld met blanke lak.

Buitenwerk:

De buitenkozijnen dient u zelf regelmatig te beitsen. (SIKKENS CETOL TGX GLOSS (BASE TC), KLEURNUMMER: 085 (Int. Woodcolours). Deze beits is verkrijgbaar bij de BOUWHOF.

Met inachtneming van het feit dat de zuid- en westgevels wat meer te lijden hebben dan de noord- en oostgevels dient u het buitenwerk om de 1 à 2 jaar goed vetvrij schoon te boenen, licht te schuren, af te spoelen en dan 1 à 2 laags over te beitsen.

Indien u verf- of beitslagen gaat afbranden, of met een chemisch middel gaat afbijten, ontziet u daarbij dan vooral de kitvoegen van de beglazing!

Voordeuren worden in het kader van de uniformiteit in opdracht van de vereniging van eigenaars door een professionele schilder geschilderd.

09 I. GLAS- EN KITWERK.

Het in uw woning toegepaste dubbelglas is een zeer veelzijdig bouw materiaal. De voornaamste en bekendste eigenschap is de thermische isolatiewaarde, waardoor in de winter de kostbare warmte wordt binnengehouden, terwijl op warme zomerdagen een koele binnentemperatuur wordt bevorderd.

Minder bekend is dat dubbelglas het verkeerslawaai dempt en dat het een zekere mate van inbraakpreventie geeft. Ook wordt, bij het onverhoopt uitbreken van brand, de toevoer van (zuurstofrijke) buitenlucht vertraagd. Kortom een ideaal product dat, mits u als gebruiker voor een regelmatige controle en eventueel daaruit voortvloeiend onderhoud laat zorgen, door de fabrikant voor tien jaar wordt gegarandeerd.

Deze controles en eventueel herstel kunt u gelijktijdig laten plaatsvinden bij het onderhoud van uw buitenschilderwerk.

Als beglazingssysteem werd toegepast het open band- en top-systeem met Tiokol van de firma Wakker. Hoewel na tien jaar de garantieperiode is verstreken, blijft u daarna natuurlijk ook preventief onderhoud plegen.



09 m. GALERIJVLOEREN.

De galerij-vloeren zijn voorzien van een antislip-laag met daarover een kunststof-coating.

Ter voorkoming van beschadiging van deze laag is het niet toegestaan deze schoon te maken met een agressief schoonmaakmiddel, heet water of een hogedrukreiniger.

Ook in verband met de dilatatievoegen is het gebruik van een hogedrukreinigers niet toegestaan, aangezien dit lekkages kan veroorzaken op de beneden liggende galerij en plafonds. N.B. Dit geldt evenzo voor de terras- en balkonvloeren. Bij dergelijke lekkages kunt u zelf aansprakelijk worden gesteld voor (een deel van) de eventuele schade.

Het best is de vloer schoon te houden met lauw water en eventueel een zacht schoonmaakmiddel en deze na te spoelen met schoon water. Daarna met een wisser droog maken.

09 n. GEVELBEKLEDING terras- en galerijzijde.

Zowel aan de galerij- als aan de terraszijde zijn de gevels voorzien van asbestcementpanelen.

Op het moment dat de appartementen werden gebouwd waren deze panelen nog toegestaan.

De RvC heeft in het najaar van 2000 onderzoek laten verrichten naar deze panelen om te bepalen in hoeverre deze een gevaar zouden kunnen opleveren voor de gezondheid van de eigenaars.

Het blijkt om zogenaamde "witte asbest" (chrysotiel) te gaan, de minst schadelijke vorm van asbest.

Het chrysotiel is hecht gebonden en heeft een massafractie die valt in de klasse 2 – 5 % m/m.

Dit is de op één na lichtste klasse in de huidige classificatie van asbesthoudende materialen, bestaande uit in totaal 7 klassen. Onder de vigerende regelgeving bestaat er geen verplichting tot het saneren van het toegepaste plaatmateriaal.

Om het risico voor uw gezondheid toch zo veel mogelijk te beperken, dient u met het volgende rekening te houden:

- er mag bij voorkeur niet geboord worden in de platen;
- de platen mogen niet geschuurd worden;
- er mag niet in de platen gezaagd worden;
- **de platen mogen niet worden gereinigd met een hogedrukspuit, omdat er dan asbestdeeltjes kunnen vrijkomen**, maar ook omdat dit lekkages zou kunnen veroorzaken (zie ook onder 09 m.).

De platen kunnen uiteraard wel schoongemaakt worden door middel van afnemen met een sopje en naspoelen met schoon water. Wanneer u zich aan het voorgaande houdt, leveren deze panelen geen enkel gevaar op voor uw gezondheid.

09 o. PARKEERONTHEFFING BEWONERS

Voor de beide ingangen van ons complex is er mogelijkheid om uw voertuig te parkeren. Dit is een zogeheten blauwe zone. Dit houdt in dat, zonder parkeervergunning, u en uw bezoekers een voertuig maximaal drie uur mogen parkeren met gebruikmaking van een parkeerschijf. Indien u woonachtig bent aan de Du Meelaan kunt u onder bepaalde voorwaarden een parkeervergunning aanvragen op de website van P1 Parkeerservicebureau van de Gemeente Zoetermeer.

09 p. VUILAFVOER

Aan de straatzijde bevinden zich afvalcontainers voor gewoon huisafval en GFT.



Een **milieupas** (chip) waarmee u de containers kunt openen kunt u online bestellen via de site van de gemeente Zoetermeer (zoekfunctie 'milieupas').

Op de Dumeelaan/hoek Ambachtsherenlaan bevinden zich containers voor glas, papier/karton, plastic/blik en kleding/textiel.

Informatie over het in- of aanleveren van grofvuil, klein chemisch afval etc. vindt u eveneens op de site van de gemeente Zoetermeer.

De bladkorf aan het parkeerterrein, zijde randstadrail is van de Werkgroep Adoptiegroen en is niet voor het dumpen van het individuele tuin- of bladafval.

09 q. *INTERNE VERBOUWINGEN m.b.t. afvoeren en leidingen*

- Dragende betonmuren mogen niet worden verwijderd.
- Het is niet toegestaan vloerverwarming aan te brengen **in** de bestaande betonvloeren.
- Het omleggen of verwijderen van het algemene leidingwerk is niet toegestaan.
- Wasmachines mogen niet worden aangesloten op de afvoer in de kast van de CV-installatie.
- Afvoerputjes van het terras of balkon dienen regelmatig te worden schoongemaakt om lekkages te voorkomen.

Houd u er rekening mee, dat u aansprakelijk kunt worden gesteld voor (een deel van) de eventuele schade die door het negeren van het bovenstaande is ontstaan.

09 r. *ROLLATORS / SCOOTMOBIELLEN / TOEGANKELIJKHEID / BRANDVEILIGHEID*

Ons gebouw - dat is opgeleverd in 1985 - is helaas niet altijd even goed toegankelijk voor mindervaliden. Eventuele aanpassingen op galerijen en in overige algemene ruimten - zoals bijvoorbeeld in de vorm van oprijplaten of het aanbrengen van een elektrisch deuropener, t.b.v. het gebruik van een rollator of kleine scootmobiel, mogen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Raad van Commissarissen, niet worden aangebracht.

Het is niet toegestaan om scootmobielen te stallen, op te laden of elektrische oplaadpunten aan te brengen op de galerijen of in de trappenhuizen.

In 2 voormalige containerruimtes zijn in totaal 3 plaatsen met oplaadpunt voor een grote scootmobiel beschikbaar. Deze zijn momenteel alle in gebruik en is er sprake van een wachtlijst.

In de containerruimte bij A is een algemeen oplaadpunt, dat - onder voorwaarden – bij toerbeurt en in goed overleg met betrokkenen - gebruikt kan worden door een beperkt aantal (max.3) kleine scootmobielen met fireblocker, die, na te zijn opgeladen, gestald kunnen worden in de eigen berging.

In de eigen bergingen noch in de algemene hallen en bergingshallen mogen scootmobielen, evenals e-bikes niet worden opgeladen. Dit in verband met de brandweervoorschriften.

Voor meer informatie kunt u terecht op onze website www.vved1.nl onder de tab: DIVERSEN > ROLLATORS / SCOOTMOBIELLEN / TOEGANKELIJKHEID / BRANDVEILIGHEID.