

Handleiding melding gebreken

De Nieuwpoort



Kondor Wessels Amsterdam





Geachte lezer,

Dit databoek is bedoeld om de beheerder van het project De Nieuwpoort enig inzicht te geven tot wie men zich moet wenden indien er zaken van onderhoud en garanties aan de orde komen.

Wellicht ten overvloede willen wij nog eens benadrukken dat een aantal garantieverklaringen alleen waarde behoudt indien periodiek voorgeschreven inspecties c.q. onderhoudswerkzaamheden worden verricht.

Hiervoor dient u onderhouds- en reinigingscontracten af te sluiten met de betrokken onderaannemers c.q. leveranciers.

Kondor Wessels Amsterdam b.v. heeft bij de realisatie van dit project getracht, binnen de haar geboden mogelijkheden, een kwalitatief optimaal product te leveren.

Indien zich desondanks toch problemen voordoen, kunt u ons altijd bereiken op onderstaand adres:

Kondor Wessels Amsterdam b.v.
Postbus 58002
1040 HA Amsterdam
tel: 020 8511800
fax: 020 8511801

Amsterdam, april 2017



Inhoud

| | |
|--|----------|
| Inhoud..... | 3 |
| 1. Algemeen | 4 |
| 1.1 Welkom in uw nieuwe woning! | 4 |
| 1.2 Wat is bouwen? | 4 |
| 1.3 Bouwvocht | 4 |
| 1.4 Boren in wanden plafonds en vloeren. | 5 |
| 1.5 Materialen en constructies..... | 5 |
| 2 Opleveringsprocedure: | 6 |
| 2.1 Oplevering | 6 |
| 2.2 Afhandeling van gebreken na de dag van oplevering | 6 |
| 2.3 Onderhoudsperiode | 6 |
| 2.4 Garanties | 7 |
| 3. Gebruik van de woning:..... | 7 |
| 3.1 Schoonmaakaanbevelingen | 7 |
| 3.2 Aandachtspunten bij het betrekken en het drogen van de woning | 7 |
| 4 Wat te doen bij schades, tijdens de garantie periode en daarna: | 8 |
| 4.1 Stormschade..... | 8 |
| 4.2 Schade in uw woning..... | 8 |
| 4.3 Storingen aan installaties | 8 |
| 4.4 Strenge vorst | 9 |



De informatie in deze handleiding is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld op basis van de beschikbare gegevens. Het is niet uitgesloten dat er toch onjuistheden vermeld zijn. Hieraan kunnen echter geen rechten of eisen tot schadevergoeding worden ontleend.

1. Algemeen

1.1 Welkom in uw nieuwe woning!

Het doet ons genoegen u dit boekje te mogen aanbieden.

Nu u de sleutel van uw woning heeft ontvangen, breekt er een periode aan van inrichten en ingebruikname van de woning. Om u te begeleiden is deze gebruikershandleiding samengesteld waarin informatie is verzameld over de gebruikte materialen. Dit kan u van dienst zijn bij het gebruik en onderhoud van uw woning. Ook zijn gebruiksaanwijzingen van diverse installaties opgenomen en adviezen voor een goed gebruik.

Ondanks dat wij met de grootste zorg het woning voor u hebben gebouwd en het zo goed mogelijk aan u hebben opgeleverd, kunnen er altijd nog kleine onvolkomenheden naar voren komen op het moment dat u het in gebruik neemt. In deze gebruikshandleiding treft u in hoofdstuk 2 aan wat u moet doen als er iets niet in orde blijkt te zijn.

Namens allen, die betrokken waren bij het bouwproces van uw woning, wensen wij u en de gebruikers veel succes en plezier in de nieuwe woning.

1.2 Wat is bouwen?

Volgens De Dikke 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 gefundeerd moet worden. Daarna volgt een periode van ruwbouw, gevels en afbouwen van een project. Het bouwen 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 weersomstandigheden. Vocht en vochtverschijnselen zijn in ons klimaat dan ook niet ondenkbeeldig.

1.3 Bouwvocht

Tijdens de bouw zijn natte materialen (bijv. gestort beton) gebruikt en heeft de woning zoals vermeld blootgestaan aan weersinvloeden. Hierdoor is vocht in het gebouw ontstaan. Gedurende de bouw is met alle betrokkenen getracht de invloeden van het weer en het bouwvocht tot een minimum te beperken.

Na de oplevering wordt er, door u als gebruiker, nog een hoop vocht in de woning gebracht, te denken valt aan bijvoorbeeld stucwerk en schoonmaakwerk. Dit betekent dat u de ventilatie in de hoogste stand dient te zetten teneinde het vochtgehalte terug te brengen naar een normaal niveau.

Het in de materialen, constructies opgeslagen bouwvocht, zal geleidelijk verdampen. Dit drogingproces zal gepaard gaan met enige drogingskrimp. Om te sterke drogingskrimp te voorkomen wordt aanbevolen de verwarming in de eerste weken na de oplevering niet te hoog te zetten. Ook in de periode na de oplevering is een permanente ventilatie noodzakelijk voor een goede afvoer van bouwvocht.

Het voorkomen van krimpscheuren is onmogelijk.



1.4 Boren in wanden plafonds en vloeren.

Veel elektra leidingen en diverse water, CV en afvoerleidingen zijn weggewerkt in wanden en vloeren.

In wanden en vloeren dient het spijkeren en boren van gaten absoluut vermeden te worden.

Mocht u toch iets willen ophangen aan de wand, gebruik hiervoor dan de geschikte bevestigingsmiddelen en probeer vóór het bevestigen de eventuele leidingen te traceren.

1.5 Materialen en constructies

De gebruikte materialen hebben verschillende eigenschappen. Hierbij dient u te denken aan krimp- en uitzettingsverschijnselen en vochtopname van de verschillende materialen.

Tijdens de uitvoering wordt in overleg met de constructeur en de leveranciers van de diverse materialen de plaats van de zgn. dilataties bepaald. Deze dilataties zijn noodzakelijk om willekeurige krimp-scheuren in de constructie te voorkomen.

Dilataties worden onder andere aangebracht bij lange bouwmuren en bij de overgang van verschillende materialen. Zo is het mogelijk dat in een lange wand dilatatie is aangebracht die bij oplevering onzichtbaar is (de verticale dilatatienaad is weggewerkt met een afwerklaag); vroeg of laat zal deze dilatatie zich aftekenen als een loodrechte 'scheur'. U dient bij de afwerking van dergelijke lange wanden hiermee rekening te houden.

Bij wandtegelwerk ter plaatse van de overgang van verschillende materialen (bijvoorbeeld gipswanden en een betonkolom) wordt de dilatatie in het tegelwerk uitgevoerd als kitvoeg in de verticale tegelvoeglijn.

Hoewel bij de voorbereiding en uitvoering van de bouwwerkzaamheden rekening wordt gehouden met bovengenoemde gegevens, zijn krimp- en zetting verschijnselen niet te voorkomen. Vooral op plaatsen waar twee verschillende materialen op elkaar aansluiten.

De scheidingswanden bijvoorbeeld, gemaakt van gipskartonplaten kunnen ter plaatse van het plafond en de aansluiting op de wand gaan wijken. Een naad kan hierbij ontstaan en bij stucwerk is het mogelijk dat in de hoeken en ter plaatse van het plafond een scheur ontstaat. Deze naden zijn met acrylkit te dichten. Na circa 2 jaar is het gebouw uitgewerkt en komen de naden na dichtgezet te zijn meestal niet meer terug.

Deze naden hebben geen nadelige invloed op de kwaliteit van het pand.



2 Opleveringsprocedure:

2.1 Oplevering

Tijdens de bouw is controle en toezicht verzorgd door de opzichter van de opdrachtgever. Hij heeft er mede voor gezorgd dat aan de eisen, die worden gesteld, is voldaan. Deze oplevering heeft op 12 april 2017 plaatsgevonden, vanaf deze datum is de onderhoudstermijn ingegaan en aanverwante garantiebepalingen.

Bij de bezichtiging van de woning is het wel verstandig om op te letten op beschadigingen en / of kapotte onderdelen en u moet controleren of alles goed functioneert. Mocht onverhoopt er toch een onvolkomenheden worden geconstateerd dan worden deze genoteerd op een opleveringsrapport, waarvan u een afschrift ontvangt. Deze onvolkomenheden worden tijdens de onderhoudsperiode verholpen. Onder oplevering verstaan wij, de feitelijke, juridische levering van het woning aan u.

2.2 Afhandeling van gebreken na de dag van oplevering

Na de dag van oplevering worden de onvolkomenheden welke op het opleveringsrapport zijn vermeld verholpen. Onvolkomenheden of gebreken die na de sleuteloverdracht worden geconstateerd en die redelijkerwijs tijdens de oplevering te constateren waren **zullen niet meer worden aanvaard**. Hierbij valt te denken aan beschadiging van glas, deuren, kozijnen, schilderwerk, kasten, sanitair, tegelwerk en / of overige wand- of plafondafwerking.

2.3 Onderhoudsperiode

De onderhoudsperiode start bij de oplevering en duurt 6 maanden voor de bouwkundige onderdelen en 12 maanden voor de installatietechnische onderdelen, waarna de garantieperiode begint. In de onderhoudsperiode dienen alle onvolkomenheden te zijn opgelost door de aannemer (KWA). Eventuele onvolkomenheden of tekortkomingen, die naar uw mening voor nadere inspectie en / of herstel in aanmerking komen, dient u deze schriftelijk en binnen de onderhoudsperiode te melden.

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 krimpnaden ontstaan. Deuren en ramen kunnen gaan knellen. Deze "kleine" gebreken zijn niet te voorkomen en helemaal niet verontrustend.

Bij de oplevering kunnen niet alle mogelijke tekortkomingen worden geconstateerd. De installaties, zoals riolering, elektra en waterleidingen kunnen pas gecontroleerd worden bij het gebruik daarvan, evenals de waterdichtheid van dak en gevels.

In het geval dat er gebreken worden gesignaleerd tijdens de onderhoudsperiode dient u dit als volgt te melden:

Niet spoedeisend

Bijvoorbeeld een klemmende deur, of een licht lekkende koppeling t.p.v een radiator.

Wij verzoeken u vriendelijk dit schriftelijk te melden aan Kondor Wessels Amsterdam bv. via <http://www.kondorwessels-amsterdam.nl/nl/nazorg>

Spoedeisend te melden telefonisch voor:

Storingen aan de installaties

De storingsdienst van Lok Techniek
Zie www.loktechniek.nl

Tel: 0172-61 22 07

Bouwkundig bijv. raam uit scharnier

De storingsdienst van Kondor Wessels
Amsterdam

Tel. 020-851 18 00

Na de telefonische melding dient u dit eveneens schriftelijk doorgeven aan Kondor Wessels Amsterdam bv op webadres: <http://www.kondorwessels-amsterdam.nl/nl/nazorg>



2.4 Garanties

Voor de garanties verwijzen wij naar de getekende garantieverklaring en de bijbehorende lijst met garantietermijnen. (Bijlage A bij de Koopovereenkomst). Eventuele onvolkomenheden of tekortkomingen die naar uw mening uit hoofde van deze garanties voor nadere inspectie en/of herstel in aanmerking komen, dient u zo spoedig mogelijk na ontdekking en binnen de toepasselijke garantietermijn schriftelijk te melden.

3. Gebruik van het pand:

3.1 Schoonmaakaanbevelingen

Uw woning wordt zogenaamd “bezemschoon” aan u opgeleverd. Dit wil niet zeggen dat u uw woning meteen kunt gaan inrichten. Voor het betrekken van de woning dient deze nog “schoongemaakt” te worden. Het sanitair, tegelwerk en glaswerk wordt schoon aan u opgeleverd. Het is raadzaam om bij het schoonmaken niet al te veel vocht te gebruiken. De woning bevat al veel bouwvocht en extra water doet daar geen goed aan. Zet de afzuiging tijdens schoonmaken met water op de hoogste stand.

Nu hebben wij niet de pretentie, dat wij u kunnen leren hoe dat moet, maar mogelijk zijn wij u van dienst met onderstaande tips.

Algemeen:

Als schoonmaakmiddel geen aceton, benzine of verfverdunner etc. gebruiken.

Lappen van uw ramen:

Gebruik bij het lappen van uw ramen een zachte spons en veel water. Gebruik een rubber trekker en een schone zeem. Gebruik geen scheermesjes of andere schrapmiddelen bij het reinigen. Het oppoetsen van een droge ruit lukt uitstekend met een oude krant.

Schoonmaken van het interieur.

Binnendeuren en binnenkozijnen krijgt u goed schoon met een sponsdoekje en een lauw sopje van groene zeep. Gebruik hier echter nooit schuurmiddelen zoals metalen of kunststof schuursponsjes, schuurlapjes, schuurpoeders en andere krassende vloeibare schuurmiddelen. Nieuw schilderwerk is ook voorzichtig schoon te maken als is omschreven.

Roestvrij staal RVS.

Uiteraard zijn de gevolgen van het werken met krassende schoonmaakmiddelen op nieuwe, glanzende materialen u wel bekend. Voor roestvrij staal bij voorkeur staalfix gebruiken en geen staalsponsje.

Schilderwerk gevelkozijnen.

Pas op met vers schilderwerk. Ook hier geen schuurmiddelen gebruiken. Kitvoegen kunnen nog vers en zacht zijn. Beschadiging van de kitvoeg is mogelijk met harde voorwerpen. Gebruik een sponsdoekje en een lauw sopje met groen zeep.

Tegels badkamer en toilet.

Het reinigen van tegelwerk kan het best met een lauw sopje met zachte of groene zeep. Groene zeep werkt prima om een cementvleug te verwijderen.

3.2 Aandachtspunten bij het betrekken en het drogen van de woning

Wanneer u een nieuwe woning gaat betrekken zal deze de eerste tijd wat speciale aandacht nodig hebben. Daarom komen we terug op het nadelige verschijnsel bouwvocht en andere vochtveroorzakers.



Zoals u weet, wordt er naast het hierboven genoemde bouwvocht ook bij gebruik veel vocht geproduceerd. Dit vocht, in de vorm van waterdamp, komt vrij bij het koken, wassen, afwassen e.d., zelfs bij het drogen van kleding en uiteraard bij het ademen van mens en dier. Al dit vocht moet het woningverlaten en wanneer bouwvocht nog niet is verdwenen is extra ventilatie meer dan nodig.

Vroeger was een goed signaal van te hoge vochtigheid, de optredende condensatie aan het oppervlak van koude gevels (ruiten, deuren enz.). De waterdamp wordt dan zichtbaar als druppels op glas e.d. Door de toepassing van dubbel glas is weliswaar de hinderlijke condensaanslag aan de binnenzijde van het glas (door minder koud oppervlak van de binnenruit) nagenoeg niet meer aanwezig, maar waterdamp blijft wel aanwezig en dient weg geventileerd te worden. Door de toepassing van hoog rendement glas kan condens optreden aan de buitenzijde van de ruiten. Dit heeft geen gevolgen voor de beglazing en zal vanzelf weer verdwijnen. Om de vochtigheid te kunnen controleren kan een hygrometer goede diensten bewijzen.

Om het gevaar van grote en ongelijkmatige krimpverschijnselen van verschillende materialen te voorkomen, dient verdamping van het vocht langzaam en gelijkmatig te geschieden.

Daarom belangrijk in de eerste 3 maanden:

Niet te hard stoken, ruimtetemperatuur rond de 19° c houden

Goed ventileren van alle vertrekken.

4 Wat te doen bij schades, tijdens de garantie periode en daarna:

4.1 Stormschade

Bij stormschade, zoals het opwaaien van loodslabben, glasschade, lekkage t.g.v. afgewaaid dakkappen, beschadigde dakbedekking verzoeken wij u als volgt te handelen.

De verzekering van uw woning op de hoogte stellen. De verzekering verzorgt een aannemer voor herstel.

Indien de schade is ontstaan t.g.v. van onvolkomenheden tijdens de bouw én onder de garantiebepaling valt, dan meldt u als eigenaar de schade bij uw verzekering en richt zich schriftelijk tot Kondor Wessels Amsterdam bv.

4.2 Schade in uw woning

Het kan zijn dat in uw woningschade ontstaat ten gevolge van lekkage uit de bovenliggende woningen. Uw buurman of buurvrouw is zich waarschijnlijk niet bewust dat zich een lekkage voordoet en schade ontstaat. Ook kan het zijn dat u zelf tijdens werkzaamheden schade veroorzaakt. Zoals het boren in een elektra- of waterleiding.

Als schade is ontstaan handel dan als volgt:

Bij waterlekkage de hoofdkraan in de meterkast dichtdraaien;

U belt de opstalverzekering voor herstel;

Uitvoering van herstel wordt bepaald door de koper c.q. de verzekeraar.

4.3 Storingen aan installaties

Indien zich tijdens de aangegeven garantieperiode storing voordoet in de vloerverwarminginstallatie, CV –installatie, ventilatie of elektrische installatie dan dient u contact op te nemen met de storingsdienst van de installateur.

U maakt een afspraak en de service monteur komt het probleem verhelpen. Een service- c.q. onderhoudscontract met de installateur die het werk gemaakt heeft verdient de aanbeveling om een goede werking van de installatie te blijven garanderen. E.e.a. is ook in hoofdstuk 2 toegelicht.



4.4 Strengere vorst

Als u voor langere tijd niet in uw woning aanwezig bent, zorg dan dat de thermostaat van de vloerverwarming- of CV installatie afgesteld staat op circa 15°C, zodat de temperatuur in uw woning nooit onder de 0°C kan zakken.