

## Onderhouden van bouwkundige onderdelen

Het onderhoud van de volgende onderwerpen staan hieronder beschreven:

- Kozijnen
- Draaiende delen (ramen en deuren, buiten en binnen)
- Ventilatioosters
- Dakbedekking
- Schilderwerk
- Beglazing
- Kitwerk
- Goten en regenpijpen

## Kozijnen

Hieronder leest u informatie over het onderhoud van aluminium, kunststof en houten kozijnen.



### Aluminium kozijnen

Aluminium kozijnen zijn onderhouds- vriendelijk. De meeste aluminium kozijnen zijn gepoedercoat of geoxideerd. Deze behandeling gaat corrosie tegen en zorgt voor de kleur van de kozijnen. Toch zijn aluminium kozijnen niet geheel onderhoudsvrij en er zijn enkele handelingen die je kunt verrichten om de levensduur optimaal te houden. Het belangrijkste is om de kozijnen periodiek te reinigen. Voor een stedelijke omgeving is het advies om dit 4x per jaar te doen, buiten de stad 2x per jaar.

Door de kozijnen periodiek te reinigen, wordt alle aanslag, zuren, giften, zand en vuil verwijderd zodat deze niet kunnen invreten in de beschermende toplaag. Het schoonmaken van de kozijnen is relatief eenvoudig en gaat als volgt:

- Schoonsoelen: Spoel de kozijnen schoon met lauw water. Zo wordt stof en zand verwijderd.
- Schoonmaken: Gebruik een warm sopje met een mild schoonmaakmiddel en een zachte (microvezel)doek en wrijf de kozijnen hiermee schoon. Gebruik nooit een schuursponsje of een chemisch reinigingsmiddel, aangezien deze producten de toplaag van de kozijnen kunnen beschadigen. Spoel de kozijnen na met schoon water.
- Behandelen: Wanneer de kozijnen schoon zijn, kunnen ze behandeld worden met een speciale aluminiumwas. Dit zorgt ervoor dat vuil zich minder makkelijk kan hechten aan het oppervlak van de kozijnen en vergemakkelijkt daarmee de reinigingsbeurten in de toekomst.

Wij adviseren om tijdens het schoonmaken ook gelijk het onderhoud aan de draaiende delen en de beglazing(srubbers) uit te voeren, zie onderstaande uitleg.



### **Kunststof kozijnen**

Kunststof kozijnen zijn onderhouds- vriendelijk, maar niet onderhoudsvrij. Ongemerkt kan vervuiling zich vasthechten aan het oppervlak van de kozijnen. Wordt dit niet tijdig gereinigd, zal dit op termijn niet meer te verwijderen zijn en kan het leiden tot een vermindering van de kwaliteit van het kunststof. Geadviseerd wordt om de kunststof kozijnen minstens 1x per jaar een goede reiniging te geven.

Het schoonmaken van de kozijnen is relatief eenvoudig en gaat als volgt:

- Schoonspoelen: Spoel de kozijnen schoon met lauw water. Zo wordt stof en zand verwijderd. Droog het oppervlakte na met een droge zachte doek.
- Schoonmaken: Gebruik een warm sopje met een mild schoonmaakmiddel en een zachte (microvezel)doek en wrijf de kozijnen hiermee schoon. Gebruik nooit een schuursponsje of een chemisch reinigingsmiddel, aangezien deze producten de toplaag van de kozijnen kunnen beschadigen. Spoel de kozijnen na met schoonwater.

### **Wat kun je wel en wat niet gebruiken bij het reinigen van kunststof kozijnen?**

Wel te gebruiken:

- Afwasmiddel
- Allesreiniger
- Glasreiniger

Niet te gebruiken:

- Schoonmaakazijn
- Spiritus
- Ethanol
- Wasbenzine

- Aceton
- Lakreiniger

Wij adviseren om tijdens het schoonmaken ook gelijk het onderhoud aan de draaiende delen en de beglazing(srubbers) uit te voeren, zie onderstaande uitleg.



### Houten kozijnen

Houten kozijnen worden in de regel geschilderd opgeleverd. Voor het onderhoud aan het schilderwerk zie de informatie verderop.

Temperatuurverschillen zorgen ervoor dat houten kozijnen krimpen en uitzetten. Daardoor kunnen er openingen ontstaan waar vuil tussen komt te zitten. Het advies is dan ook om de kozijnen (en andere geschilderde houten oppervlaktes) 4x per jaar te reinigen.

Tijdens de reinigingsbeurt is het ook goed om het schilderwerk te inspecteren en te controleren op beschadigingen. Let hierbij op verkleuring, scheurtjes, blaasjes, groene aanslag en/of poederen. Bij dit laatste blijft er een waas op de doek achter, dit duidt erop dat de verf zijn hechting en daarmee beschermende functie aan het verliezen is. Het schoonmaken van de kozijnen is relatief eenvoudig en gaat als volgt:

- Schoonsoelen: Spoel de kozijnen schoon met lauw water. Zo wordt stof en zand verwijderd. Droog het oppervlakte na met een droge zachte doek.
- Schoonmaken: Gebruik een warm sopje met een mild schoonmaakmiddel en een zachte (microvezel)doek en wrijf de kozijnen hiermee schoon. Gebruik nooit een schuursponsje of een

chemisch reinigingsmiddel, aangezien deze producten de verflaag van de kozijnen kunnen beschadigen. Spoel de kozijnen na met schoonwater.

Wij adviseren om tijdens het schoonmaken ook gelijk het onderhoud aan de draaiende delen en de beglazing(srubbers) uit te voeren, zie onderstaande uitleg.

### **Draaiende delen (ramen en deuren, buiten en binnen)**

Voor alle bewegende delen geldt dat onderhavig aan het gebruik, bovenmatige slijtage kan optreden. Om die reden dient onderhoud preventief uitgevoerd te worden.

Het onderhouden van de draaiende delen komt er in de praktijk op neer dat tenminste 1x per jaar het hang-en-sluitwerk op de correcte werking wordt gecontroleerd en waar nodig wordt gesmeerd. Dit kan met behulp van grafietpoeder of teflonspray. Bij de bouwmaterialenhandel zijn spuitbussen te verkrijgen. Wij raden af om olieachtige smeermiddelen in sloten en cilinders te spuiten. Dit houdt namelijk stof en vuil vast, waardoor ze kunnen vastlopen.

Omdat de draaiende delen met hun gewicht aan de scharnieren of de draaisystemen hangen, is het advies om bij deze onderhoudsbeurt de elementen na te stellen. Dit laatste is om te voorkomen dat de draaiende delen op termijn gaan aanlopen op de kozijnen en daardoor beschadigingen tot gevolg hebben.

Wij raden aan om via de kozijnleverancier van uw woning een onderhoudscontract voor de kozijnen en draaiende delen af te sluiten.

### **Ventilatierooster (in gevel/ kozijn)**

In de ventilatierooster(s) in de gevel hoopt zich in de loop van de tijd vervuiling op. Deze belemmeren de doorkomst van het rooster. Voer daarom minstens 1x per jaar onderhoud aan de roosters uit, conform de onderhoudsadviezen van de fabrikant van de roosters. Dit onderhoud bestaat uit het inwendig reinigen van het rooster zodat deze vrij komt van vervuiling. Controleer bovendien de correcte werking van de klep in het rooster en de bediening ervan en smeer deze waar nodig.



## Dakbedekking

Op dakbedekking is conform de Woningborg garantie- en waarborgregeling een garantie van 6 jaar van toepassing. Hierop geldt wel het voorbehoud dat aantoonbaar onderhoud wordt gepleegd. Vindt dit niet plaats, dan is de garantie beperkt tot 3 jaar.

Het onderhoud aan de platte daken bestaat uit het 2x per jaar inspecteren van het dak. Het juiste moment om dit te doen en de dakbedekking niet te beschadigen is in het voorjaar en najaar. Reinig hierbij gelijk de dakbedekking, bestaande uit het weghalen van bladeren, mosaangroei en andere losliggende materialen. Gebruik bij het reinigen nooit oplosmiddelen, die tasten de dakbedekking aan. Bij het schoonmaken van het dak kan de kwaliteit van de dakbedekking gelijk worden nagelopen. Hierbij moet met name worden gelet op de hechting van de lagen ter plaatse van naden en dakranden.



Zit de dakbedekking een klein beetje los, hoeft dit nog niet direct een lekkage te betekenen. Maar wanneer er niet tijdig herstel wordt uitgevoerd, kan dit op den duur wel tot een lekkage gaan leiden.

Bij dakbedekking met een laag grof grind moet je regelmatig mos- en algengroei verwijderen. Houd de laag grof grind, van minimaal 3 cm in stand. In het geval dat er betontegels op tegeldragers zijn geplaatst op het dak mogen deze niet worden verwijderd. Het grind en de tegels zorgen namelijk voor de balst van de dakbedekking en gaan tegen dat deze opwaait.

Wij raden aan om het onderhoud aan platte daken door een gespecialiseerd dakdekkersbedrijf uit te laten voeren en adviseren om een onderhoudscontract af te sluiten.

## Schilderwerk



Zoals bij de houten kozijnen is toegelicht, is het verstandig het schilderwerk van kozijnen, maar ook van andere houten onderdelen, regelmatig te reinigen en te inspecteren. Door het oppervlak regelmatig te reinigen worden gebreken tijdig vastgesteld en kunnen deze worden verholpen voordat de schade aan het houtwerk groter wordt.

Voor de reiniging van verfoppervlakken adviseren wij gebruik te maken van oplosmiddelvrije en PH-neutrale reinigingsmiddelen. Maak geen gebruik van schuursponsjes of dergelijke die de verflaag kunnen beschadigen, maar reinig met een normale schoonmaakdoek. Raadpleeg voor de frequentie van reiniging het onderstaande overzicht.

Ondergrond	BUITENEXPOSITIE			
	Landelijk en klein stedelijk	Kustregio	Lommerrijk	Industrieel en groot stedelijk
Geschilderd hout	3x	5x	5x	5x
Geschilderd metaal	3x	5x	5x	5x
Geschilderde muren	1x	1x	1x	2x
Geschilderde vloeren	1x	2x	2x	2x

Bij de oplevering van de woning is een schilderadvies afgegeven. Hierin staat vermeld welke geschilderde onderdelen wanneer onderhouden moeten worden. Bij twijfels, vraag dit dan na bij het schildersbedrijf of neem contact op met Vink Bouw.

Als algemene richtlijn kan het volgende worden aangehouden:

- Blank gelakte houten onderdelen: Voer elke 2 jaar een algehele schilderbeurt uit aan de transparant gelakte houten delen. Deze bestaat uit het reinigen van de houten delen, het licht opschuren van het oppervlak en het geheel aflakken van het onderdeel met het verfproduct dat staat aangegeven in het onderhoudsadvies.
- Dekkend schilderwerk buiten: Controleer 1x per jaar het schilderwerk op eventuele gebreken, zoals loszittende lagen. Werk waar nodig het schilderwerk bij met de verfproducten die zijn aangegeven in het onderhoudsadvies. In verband met kleurverschillen is het raadzaam om het bijwerken in afgepaste delen, zoals een onderdorpel of stijl te doen.

Voer elke 4 jaar een algehele schilderbeurt uit aan de dekkend geschilderde houten delen.

Deze bestaat uit:

- Het reinigen van de houten delen
- Het verwijderen van loszittende verflagen
- Het grondig schuren van het gehele oppervlak
- Het herstellen van eventueel aangetast hout
- Het afdichten van gaatjes en open geraakte verbindingen met een geschikt vulmiddel
- Het gronden van eventueel kaal gekomen hout of reparaties,
- Het afschilderen van de houten delen met de verfproducten die zijn aangegeven in het onderhoudsadvies.

Raadpleeg voor een uitgebreid omschrijving van het onderhoud aan schilderwerk altijd het onderhoudsadvies van het schildersbedrijf.



## Beglazing

Het glas zelf vraagt niet zoveel onderhoud, anders dan het regelmatig reinigen. Dit is uiteraard ook prettig voor het doorzicht van de ruiten. Daarbij kan gelijk geconstateerd worden of er sprake is van aantasting door kalk dat uit het gevelmetselwerk treedt. Is hier sprake van, dan zijn er middelen zoals van HG of HK250 die de beginnende kalkstrepen kunnen verwijderen. Wacht hier niet te lang mee, want zitten de strepen er al langer kunnen deze ingevreten zijn in het glas en dan zijn deze lastiger tot niet meer te verwijderen. Tijdens het zemen van de ramen is het ook goed om de kit of de rubbers van de beglazing na te lopen.



Deze zorgen ervoor dat het glas waterdicht is opgenomen in het kozijn, raam of deur. Tijdig herkennen van degradatie is dus belangrijk om vervelende lekkages te voorkomen. Let er hierbij op of ze nog goed aansluiten op het glas en of rubbers in de hoeken niet gekrompen zijn een daardoor niet meer aansluiten. Ook is het goed te controleren of de kitnaden/rubbers niet aan het verweren zijn.

## Kitwerk

Het kitwerk zorgt, zowel binnen in de sanitaire ruimtes als buiten in de gevel, voor een waterdichte aansluiting. Het is van belang dat het kitwerk deze waterdichtheid behoudt. Kit is echter wel gevoelig voor de omstandigheden en kan daardoor in kwaliteit achteruit gaan. Buiten kun je denken aan UV straling van de zon, regenbelasting, kou en warmte. In de douche kun je denken aan de zeepresten die op het kitwerk achterblijven (zie ook: Welke meldingen kunt u zelf voorkomen?).

Wil je de kwaliteit van de kitvoegen behouden? Dit doe je dit door ze na bijvoorbeeld het gebruik van de douche af te drogen en vrij te maken van zeepresten. Reinig de kitvoegen ook regelmatig, maar doe dit niet met agressieve- en chloorhoudende middelen. Dit kan namelijk de schimmelwerende werking van de

kit teniet doen. Verder komt het onderhouden van kitvoegen er in de praktijk op neer dat de voegen op gezette tijden gecontroleerd en zonodig gerepareerd worden.



Het advies is om de kitvoegen in de buitensituatie in het koudere jaargetijde te beoordelen. Door de lagere temperaturen zijn de bouwmaterialen ten gevolge van thermische krimp korter. De kitvoegen zijn daarmee op zijn breedst.

Bij controle van de kitvoegen moet gelet worden op:

- onthechting en/of scheurvorming,
- beschadiging en/of verwerking,
- aantasting en/of schimmels,
- algehele staat van onderhoud van de omringende constructiedelen.

Daar waar de kitvoeg niet meer naar behoren functioneert, zal er - eventueel plaatselijk - een reparatie moeten worden uitgevoerd. Kitwerk is aan slijtage en invloeden van buitenaf onderhevig en heeft om die reden een beperkte garantie.

## **Goten en regenpijpen**

Op goten is conform de Woningborg garantie- en waarborgregeling een garantie van 6 jaar van toepassing. Hierop geldt wel het voorbehoud dat aantoonbaar onderhoud wordt gepleegd. Vindt dit niet plaats, dan is de garantie beperkt tot 3 jaar.



Het onderhoud bestaat met name uit het verwijderen van bladeren uit de goten en rondom de afvoerpunten, om verstoppingen te voorkomen. Wij raden aan om dit minstens 1x per jaar, aan het einde van de hefstperiode, uit te voeren. Daarbij is het goed om de goten direct na te lopen op gebreken, zoals beschadigingen of gaten.