

Woonwijzer



Voorwoord

Wij heten u van harte welkom in uw nieuwe woning!

U heeft een woning gehuurd van Het Utrechts Monumenten Fonds (UMF), veelal in een monument. Het is van groot belang dat er met zorg en aandacht met de woning wordt omgegaan zodat wij samen met u de monumenten in goede staat kunnen houden.

Ook een monumentale woning moet worden onderhouden. Maar op welke manier? En door wie, door de huurder of de verhuurder? Zijn aanpassingen of verbouwingen aan de woning toegestaan? Door middel van deze woonwijzer geven wij u antwoord op deze vragen en informeren wij u over alle verdere zaken die met het onderhoud van de monumentale woning te maken hebben.

Deel A van de woonwijzer bestaat uit informatie over de (wettelijke) regels rond het onderhoud van de woning en over aansprakelijkheid bij schade. In deel B treft u gebruiks- en onderhoudsadviezen aan.

Wij hopen dat u zich, mede door deze Woonwijzer, thuis zult voelen in uw monumentale woning.

*Directie en medewerkers
Utrechts Monumenten Fonds*

Deze Woonwijzer is met zorg samengesteld. Toch is het mogelijk dat er kleine afwijkingen zijn ontstaan in de productomschrijving en onderhoudsvorschriften. Voor schade ten gevolge van dergelijke afwijkingen en/of onvolledigheden is het UMF niet aansprakelijk.



Het Utrechts Monumentenfonds

Lange Nieuwstraat 53

3512 PD Utrecht

Telefoonnummer: 030-2311761 (maandag t/m vrijdag 9.00-17.00 uur)

Email: info@umf.nu

Internet: www.utrechtsmonumentenfonds.nl

Inhoud

Deel A) Verantwoordelijkheid huurder en verhuurder	5
1 Melden van gebreken en klachten	5
2 Regels rond onderhoud	5
2.1 Overzicht gebreken voor rekening van huurder / verhuurder.....	5
3 Schade en aansprakelijkheid	17
3.1 Soorten schade.....	17
3.2 Aansprakelijkheid huurder	17
3.3 Aansprakelijkheid verhuurder	17
3.4 Geen aansprakelijkheid.....	17
3.5 Wat te doen bij schade aan de woning of inboedel.....	17
Deel B) Gebruik van de woning	18
4 Ventilatie.....	18
4.1 Ventileren van de woning	18
4.2 Ventileren en energiebesparing.....	18
4.3 Mechanische ventilatie	19
5 Elektrische installatie	22
5.1 Storing	22
5.2 Wijzigen installatie	23
5.3 Telecommunicatie.....	23
6 Waterinstallatie	24
6.1 Lekkage.....	24
6.2 Waterslag	24
6.3 Hygiëne waterleiding	24
7 Riolering	25
7.1 Verstoppingen	25
7.2 Stankoverlast riolering	25
8 Verwarmingsinstallatie	26
8.1 De kamerthermostaat	26
8.2 Inschakelen van de cv-ketel	26
8.3 Uitschakelen van de cv-ketel.....	27
8.4 Bijvullen en ontluchten van de cv-installatie	27
8.5 Onderhoud cv-ketel.....	28
8.6 Opheffen van storingen.....	28
8.7 Kleine lekkages	28
8.8 Reinigen radiatoren.....	28
9 Geluidsoverlast	29
10 Zelf onderhoud uitvoeren	30
10.1 Veiligheid.....	30

10.2	Gevels	30
10.3	Houtwerk	31
10.4	Daken en goten	31
10.5	Ramen, deuren en beglazing	31
10.6	Tegelwerk	32
10.7	Keukenapparatuur	33
10.8	Gasinstallatie	33
11	Wijzigen van de woning (zelf aangebrachte voorzieningen)	34
11.1	Toestemming	34
11.2	Tijdelijke en permanente aanpassingen	34
11.3	Het bevestigen van voorwerpen	36
11.4	Tuinaanleg	37

Deel A) Verantwoordelijkheid huurder en verhuurder

1 Melden van gebreken en klachten

Wij vragen u om gebreken en klachten binnen 24 uur te melden (of de eerstvolgende werkdag) om vervolgschade zoveel mogelijk te beperken. U kunt dit doen door te bellen naar het UMF, telefoonnummer 030-2311761. De deskundige van het UMF zal bepalen of het gaat om een urgente of niet-urgente klacht.

Urgente klachten of gebreken worden binnen 24 uur opgelost, bij medewerking van de huurder. Niet-urgente klachten worden indien (technisch) mogelijk binnen 2 weken opgelost, bij medewerking van de huurder. Iedereen wil in een goed onderhouden woning wonen. Wij doen ons best om onze woningen zo goed mogelijk te onderhouden. Maar u en wij kunnen niet altijd voorkomen dat er iets kapot gaat.

Het gebeurt niet vaak, maar soms kan het voorkomen dat u **buiten kantoortijden** een storing heeft die niet kan wachten tot de volgende werkdag. Om u ook buiten kantoortijden adequaat te kunnen helpen, heeft het UMF met ingang van **1 augustus 2018** een contract afgesloten met de storingsdienst van Coen Hagendoorn/Jurriëns. De storingsdienst heeft betrekking op de timmer-, loodgieter- en elektrawerkzaamheden voor spoedzaken die niet kunnen wachten tot de volgende dag.

Op welke momenten kunt u de storingsdienst bellen?

- Op werkdagen van 17.00 tot 7.30 uur en in het weekend en op feestdagen 24 uur per dag. Tijdens kantoortijden kunt u gewoon telefonisch contact opnemen met het UMF.

Op welke nummer kunt u de storingsdienst bellen?

- De storingsdienst van Coen Hagendoorn is bereikbaar op **035-5287800**.

2 Regels rond onderhoud

In de wet is officieel geregeld welke verantwoordelijkheden en onderhoudswerkzaamheden voor rekening van de huurder of verhuurder zijn. De verantwoordelijkheden zijn als volgt verdeeld:

- a) De huurder heeft een zorgplicht: hij moet goed voor de woning zorgen. Onder de zorgplicht vallen kleine reparaties en onderhoud. Reparaties die door nalatigheid van de huurder noodzakelijk zijn geworden, moet de huurder zelf uitvoeren en betalen.
- b) De verhuurder heeft een instandhoudingsplicht. Dat wil zeggen dat het UMF de buitenkant van de woning, de 'schil', wind en waterdicht moet houden.

2.1 Overzicht gebreken voor rekening van huurder / verhuurder

Algemene opmerkingen

- Onderstaand overzicht is een hulpmiddel en geeft slechts een indicatie van wat in de meeste gevallen voor rekening van de huurder of verhuurder is. De inhoud van de huurovereenkomst en hetgeen hierover wettelijk is geregeld is uiteindelijk bepalend. Zo is in het Besluit Kleine Herstellingen (Burgerlijk Wetboek) meer informatie opgenomen, dit Besluit is als bijlage bij uw huurovereenkomst opgenomen.

- Het verhelpen van gebreken welke voor rekening zijn voor de huurder dienen tijdig en vakkundig te worden uitgevoerd. Vakkundig betekent: volgens wettelijke voorschriften en volgens aanwijzingen of regels van gemeentelijke instanties en van het UMF.
- Alle onderhoudswerkzaamheden en reparaties, welke het gevolg zijn van beschadigingen, vernielingen, ondeskundig en/of onjuist gebruik door de huurder zijn altijd voor rekening van de huurder.
- Onderhoud en herstel van onderdelen welke door de huurder zelf zijn aangebracht zijn niet voor kosten van het UMF, ook niet als deze staan genoemd onder 'overzicht gebreken voor rekening verhuurder'.
- 'Voor rekening van' betekent niet altijd 'uitgevoerd door'. Voor sommige zaken kan het UMF, tegen betaling, de uitvoering op zich nemen. U dient er altijd rekening mee te houden dat u in een monument woont en herstel moet gebeuren op een wijze die het monument niet aantast of verandert. Schade aan monumentale elementen mag u nooit, ook al bent u aansprakelijk, zelf herstellen.

Onderdeel	Omschrijving	Voor rekening van	
		Verhuurder	Huurder
A	Aanrecht		
	• Onderhoud en herstel van het aanrechtblok, aanrechtblad en keukenkastjes	V	
	• Scharnieren en sluitingen deurtjes (afstellen en vervangen)		H
	• Ontstoppen van wastafels en gootstenen		H
	Afvoeren		
	• Reparatie en vervanging van de afvoer van wastafels, douche, gootsteen en dergelijke	V	
	• Ontstoppen afvoeren van wastafels, douche, gootsteen en dergelijke		H
	• Schoonmaken (zelf zeep-, haarresten en dergelijke verwijderen)		H
	• Reparaties aan regenpijpen en dakgoten	V	
	• Ontstoppen van binnen- en buitenrioleringen		H
	Afzuigkap		
	• Reparatie van afzuigkap indien eigendom van UMF	V	
	• Schoonhouden van filters en vervangen van lampjes		H
	B	Balkons, Balustrades	
• Onderhoud en reparaties		V	
Behang			
• Vervanging en onderhoud van het behang			H
• Herstel van stucwerk bij schade als gevolg van loslatende stuclagen (bijv. tijdens verwijderen van behang)		V	
• Zie ook "Stucwerk"			
Bel/deurbel			
• Vervanging en reparatie deurbel en belinstallatie individuele woning			H
• Vervanging van batterijen deurbel			H
• Onderhoud en reparatie van een gemeenschappelijke bel-/intercominstallatie in bijvoorbeeld flats		V	
Bergingsgangen			
• Onderhoud van bergingsgangen		V	

•	Schoonhouden van bergingsgangen tenzij dit wordt betaald via de servicekosten van de woning		H
Bestrating			
•	Bestrating in tuin en carport inclusief terrassen indien aangebracht door huurders		H
•	Onderhoud van bestrating indien deze behoort tot de standaarduitrusting van de woning; Onder standaarduitrusting wordt verstaan: Voorzijde woning: voetpad van het openbaar trottoir tot aan de voordeur van de woning (60 cm breed, betonnen tegels). Achterzijde woning terras: minimaal 1,80 diep over de breedte van de woning. Achterzijde woning naar achterpoort en berging; minimaal 60 cm breed.	V	
•	Bestrating en onderhoud van gemeenschappelijke paden	V	
•	Schoonhouden van gemeenschappelijke (achter)paden		H
•	Herstel van verzakte paden en terrassen die door huurder zijn aangebracht		H
Beton/metselwerk			
•	Herstel van beton- en of metselwerk	V	
Bliksemafleiders			
•	Onderhoud, vervanging en reparatie	V	
Boiler			
•	Onderhoud boiler indien geleverd door UMF	V	
Brandgangen/vluchtwegen			
•	Onderhoud van de bestrating van de gemeenschappelijke achterpaden	V	
Brandblusmiddelen			
•	Onderhoud en vervanging van brandblusmiddelen in de eigen woning		H
•	Onderhoud en vervanging van brandblusmiddelen in gemeenschappelijke ruimten.	V	
Brievenbus			
•	Onderhoud en reparatie van de brievenbus in de voordeur van de woning	V	
•	Onderhoud en reparatie van brievenbussen in gemeenschappelijke ruimten	V	
Buitenverlichting			
•	Onderhoud en vervanging van de buitenverlichting van individuele woningen N.B. een uitzondering geldt voor woningen die door UMF zijn aangepast voor het Politiekeurmerk.		H
•	Onderhoud en vervanging van verlichting en armaturen in gemeenschappelijke ruimten en achterpaden, mits door UMF aangebracht	V	
Centrale verwarming			
•	Periodiek onderhoud en oplossen van storingen aan c.v.-installaties	V	
•	Avond-, nacht- en weekendservice t.b.v. het opheffen van storingen aan c.v.- installaties	V	
•	Ontluchten en bijvullen van de c.v.-installatie		H
Closet (zie "Toilet")			
Combiketel (zie "Centrale verwarming")			
D			
Daken			
•	Bouwkundig onderhoud en vervanging van dakbedekking, dakdoorvoer en dakgoot na normale slijtage of ten gevolge van storm.	V	
•	Vervanging van kapotte dakpannen	V	
Dakgoot			
•	Onderhoud en vervanging van regenpijpen en dakgoten	V	
•	Periodiek schoonmaken van de dakgoten		H
Dakramen / Dakkapel			

	•	Onderhoud en reparatie indien van UMF	V	
	•	Onderhoud en reparatie indien door huurder zelf aangebracht		H
	•	Binnen en buiten schoonmaken van glas.		H
	Dekvloer			
	•	Reparatie na beschadiging als gevolg van verwijderen vloerbedekking door de huurder		H
	Deuren			
	•	Herstel of vervanging als gevolg van normale slijtage	V	
	•	Tochtprofielen (zie "Tochtstrippen")		
	•	Glas in deuren (zie "Glas")		
	•	Schilderen, repareren en vervangen van deurdrangers, sloten, deurkrukken met schilden en scharnieren van deuren van gemeenschappelijke ruimten	V	
	•	Buitenzijde van de deuren in de buitengevels schilderen	V	
	•	Schilderen, repareren en vervangen van deuren in gemeenschappelijke ruimten en trappenhuizen	V	
	•	Binnenzijde van de deuren in de buitengevels schilderen		H
	•	Schilderen van de binnendeuren in de woning		H
	Deurdranger			
	•	Reparatie en vervanging van deurdrangers en toegangsdeuren aangebracht door het UMF in verkeersruimtes	V	
	•	Onderhoud van deurdrangers.		H
	Centrale deuropener (elektrisch)			
	•	Onderhoud en reparatie.	V	
	Douche			
	•	Onderhoud en vervanging van doucheslang, glijstang en handdouche		H
	•	Reparatie of vervanging van de douchemengkraan		H
	Drempels			
	•	Reparatie en vervanging van drempels onder binnen- en buitendeuren	V	
	Drooglijnen/steunen			
	•	Onderhoud en vervanging (ook als ze door UMF zijn aangebracht)		H
E	Elektra			
	•	Vernieuwen van verouderde leidingen en groepenkast (stoppenkast) en aardlekschakelaar.	V	
	•	Het onderhouden, herstellen en vervangen van beschadigde schakelaars, wandcontactdozen (stopcontacten) en lichthangpunten.		H
	•	Onderhoud en vervanging armaturen en lampen in de gemeenschappelijke ruimten	V	
	•	Onderhoud en vervanging kabel-, telefoon- en internetaansluiting tot en met de eerste aansluiting in de woning	V	
	•	Onderhoud en vervanging kabel-, telefoon- en internetaansluiting vanaf de eerste aansluiting in de woning		H
	•	Vervanging van zekeringen en lampen in de woning		H
	•	Uitval elektra door eigen apparatuur.		H
	Erfafscheidingen			
	•	Onderhoud van door huurder/bewoner zelf aangebrachte erfafscheidingen		H
	•	Vervanging van erfafscheidingen en terrasschermen ten gevolge van normale slijtage én indien de erfafscheiding eigendom van UMF is	V	
F	Fundering			
	•	Onderhoud of reparatie van de fundering	V	
G	Garage			

	•	Onderhoud en vervanging van (beton)vloer, buitenwanden, dak en buitenschilderwerk	V		
	•	Onderhoud en reparatie van sloten en hang- en sluitwerk in de buitengevels van de garage	V		
	•	Onderhoud van de binnenzijde en binnen schilderwerk		H	
Gaskranen					
	•	Reparatie en vervanging gaskranen bij CV-installatie en keuken	V		
	•	Reparatie en vervanging gaskranen van huishoudelijke toestellen		H	
Gasleidingen					
	•	Onderhoud en vervanging van gasleidingen binnen de woning tot en met de vaste aansluiting	V		
	•	Vernieuwen gas slang eigen kookvoorziening		H	
Gemeenschappelijke ruimten					
	•	Schoonhouden van portiek, trappenhuis, galerijen en gemeenschappelijke gangen tenzij dit wordt betaald via de servicekosten van de woning.		H	
	•	Schilder- en sauswerk in de gemeenschappelijke ruimten	V		
	•	Onderhoud en reparatie in gemeenschappelijke ruimten	V		
Gevel					
	•	Onderhoud aan de buitengevel, zoals schilderwerk en herstel van het voegwerk	V		
Geiser					
	•	Onderhoud en vervanging van de geiser indien eigendom van UMF	V		
	•	Onderhoud en vervanging van de geiser indien de geiser eigendom is van de huurder		H	
Glas					
	•	Vervangen van gebroken ruiten binnen en buiten	V		
	•	Vervangen van glas in gemeenschappelijke ruimten	V		
	•	Reparatie en vervanging van zelf aangebrachte ruiten van sierglas, glas in lood, gekleurd glas enzovoort		H	
Gootsteen (zie "Aanrecht")					
Goten (zie "Daken")					
H	Hang- en sluitwerk				
		•	Onderhoud, reparatie of vervanging van deurkrukken, scharnieren en sloten van binnendeuren in de woning	H	
		•	Reparatie of vervanging van deurkrukken, scharnieren en sloten van alle buitendeuren en -ramen van de woning incl. smeren.	H	
		•	Vervanging van hang- en sluitwerk van alle buitendeuren en buitenramen bij normale slijtage.	V	
		•	Reparatie en onderhoud van hang- en sluitwerk in de toegangsdeuren van de gemeenschappelijke ruimten	V	
	Hekken/hekwerken				
		•	Onderhoud en reparatie van hekken en hekwerk in gemeenschappelijke trappenhuisen, galerijen en balkons	V	
		•	Onderhoud en reparatie van hekken en hekwerk die eigendom zijn van huurders/bewoners		H
	Hemelwaterafvoer (zie "Regenpijp")				
		•	Aanbrengen of vervangen van huisnummerplaatjes	V	
I	Inbraakschade				
		•	Reparatie van inbraakschade (kopie van proces verbaal is noodzakelijk)	V	
	Infrarood panelen				
		•	Onderhoud en reparatie indien door UMF aangebracht	V	
	Installaties				
	•	Onderhouden en vervanging van water-, gas- en elektraleidingen in de woning	V		

	•	Onderhouden en vervanging van door huurder aangebrachte kranen en leidingen		H
	Intercom/huistelefoon (zie "Deurtelefoon")			
	•	Onderhoud en reparatie van huistelefoon/intercominstallaties in appartementen en flats	V	
	•	Onderhoud en reparatie van huistelefoon/intercominstallaties in individuele woningen zonder gemeenschappelijke ruimten		H
	Insectenbestrijding (zie "Ongediertebestrijding")			
K	Kasten (los)			
	•	Onderhoud en reparatie van losse kasten		H
	Kasten (vast)			
	•	Onderhoud en reparatie van vaste kasten en kastwanden	V	
	•	Onderhoud en reparatie van hang- en sluitwerk van vaste kasten		H
	Keuken			
	•	Onderhoud en reparatie van het aanrechtblok en aanrechtblad ten gevolge van slijtage bij normaal gebruik	V	
	•	Scharnieren en sluitingen deurtjes (afstellen en vervangen)		H
	•	Vervangen van bovenkastjes ten gevolge van slijtage bij normaal gebruik	V	
	•	Onderhoud en vervanging van zelf aangebrachte extra keukenelementen en keukenonderdelen		H
	•	Vervanging 'topsafer' (glasplaat ter bescherming keukenblad)		H
	•	Vervanging besteklade		H
	•	Reparatie en vervanging huishoudelijke apparaten als het eigendom van het UMF is (SOM).	V	
	Kitvoegen			
	•	Kitvoegen vervangen en repareren		H
	Kozijnen, deuren, ramen en dakramen			
	•	Schilderwerk van de buitenkant van de buitenkozijnen inclusief de ramen en deuren	V	
	•	Reparatie of vervanging van de buitenkozijnen inclusief de ramen en deuren	V	
	•	Schilderwerk van alle kozijnen in de woning en de binnenzijde van de buitenkozijnen		H
	•	Repareren of vervanging van ruiten als gevolg van glasbreuk		H
	•	Reparatie of vervanging van hang- en sluitwerk		H
	•	Schilderwerk van kozijnen, ramen en deuren in gemeenschappelijke ruimten	V	
	•	Tochtprofielen: "Tochtstrippen"		
	•	Kunststof kozijnen: het periodiek reinigen van de buitenzijde van kunststof kozijnen, ramen en deuren	V	
		<i>N.B. het is niet toegestaan in kunststof kozijnen te boren!</i>		
	Kranen			
	•	Ontkalken van kranen en mengkranen		H
	•	Reparatie of vervanging van kranen en mengkranen		H
	•	Vervanging van kranen bij normaal gebruik als gevolg van slijtage	V	
	•	Vervangen van kraanleertjes		H
L	Lampen (zie buitenverlichting)			
	•	Vervanging van armaturen en lampen aan de binnenzijde van het gehuurde		H
	Lekkage			
	•	Reparatie van lekke gas- of waterleidingen behorende bij de installatie van de woning	V	
	•	Reparatie van dak- en gevellekkages.	V	

	•	Schade aan inboedel en dergelijke als gevolg van waterschade (geadviseerd wordt een passende inboedelverzekering af te sluiten)		H
	Leuning (zie "Trappen")			
	Liften			
	•	Onderhoud, reparatie en keuring van liften	V	
	Luchtverwarming			
	•	Vervanging van filters	V	
	•	Schoonmaken roosters, ventielen of filters in de uitblaasopeningen van keuken, douche en toilet		H
M	Mechanische ventilatie			
	•	Onderhoud en reparatie van de motorunit	V	
	•	Schoonmaken roosters, ventielen of filters in de afzuigopeningen van keuken, douche en toilet		H
	•	Vervanging filters in de ventielen van de afzuigopeningen van keuken, douche en toilet waar van toepassing en conform gebruiksinstructie huurder		H
	•	Vervanging, reparatie en schoonmaak kanalen	V	
	•	Vervanging van filters van WTW (eenmaal per jaar)		H
	Metselwerk			
	•	Onderhoud en reparatie buitenmetselwerk	V	
N	Naamplaatjes			
	•	Vivare levert voor de gestapelde bouw kosteloos een naamplaatje bij het ondertekenen van de huurovereenkomst	V	
	•	Het vervangen van een naamplaatje voor de gestapelde bouw als gevolg van naamswijziging of vernieling		H
O	Ongediertebestrijding			
	•	Boktor en houtworm	V	
	•	Faraomier en kakkerlakken	V	
	•	Verwijderen van wespennesten in de woning, schuur of tuin		H
	•	Overige ongedierte (ratten, muizen, steenmarters)		H
	•	Ontsmetting van een vervuilde woning		H
	Ontstoppen			
	•	Ontstoppen van riolering, leidingen en putten behorend bij de woning		H
	•	Ontstoppen gemeenschappelijke rioleringsdelen	V	
	Openhaard/houtkachel			
	•	Onderhoud en gevolgschade		H
	•	Schoorsteen jaarlijks vegen (verplicht!)		H
		<i>Let op: voor het plaatsen van een openhaard of houtkachel is vooraf schriftelijke toestemming nodig van UMF.</i>		
	Ophoging van tuinen			
	•	Ophoging van tuinen als gevolg van normaal inzakken van de grond		H
	•	Ophoging van tuinen als gevolg van ernstig en/of plotseling inzakken van de grond die gevaarlijke situaties veroorzaken	V	
	•	Ophoging van ernstig verzakt straatwerk behorend tot de standaarduitrusting van de woning	V	
	•	Zie ook "Bestrating"		
P	Plafonds			
	•	Kleine reparaties aan plafonds, zoals gaten dichten, pluggen verwijderen en kleine scheurtjes repareren		H
	•	Vervanging als gevolg van normale slijtage of sausen	V	
	•	Onderhoud en reparatie van plafondconstructies, loszittend stucwerk en gipsplaten	V	

	•	Onderhoud en reparatie van door huurder zelf aangebrachte plafondafwerkingen, ook als die van een vorige huurder is overgenomen		H
	•	Sausen van plafonds		H
	•	Sausen van een plafond na een gedeeltelijke vervanging of reparatie door UMF		H
	•	Sausen in een standaard witte kleur van een compleet door UMF aangebracht nieuw plafond	V	
	Planchet			
	•	Vervanging bij beschadiging		H
	Plinten			
	•	Onderhoud of vervanging van de plinten indien door UMF aangebracht	V	
	•	Onderhoud of vervanging van de plinten indien door huurder aangebracht		H
R	Radiator			
	•	Ontluchten bij collectieve centrale verwarming	V	
	•	Ontluchten bij individuele centrale verwarming		H
	•	Schilderen van de radiator		H
	Ramen (zie "Kozijnen")			
	Regenpijp			
	•	Onderhoud, ontstoppen of vervangen van regenpijpen	V	
	Riolering			
	•	Reparatie na verzakking of vervangen na slijtage	V	
	•	Ontstopping van binnen- en buitenriolering leidingen en putten		H
	•	Schoonhouden vetvangputten, benzineafscijders, zandvangputten e.d. op eigen erf		H
	•	Ontstopping gemeenschappelijke rioleringsleiding	V	
	•	Ontstopping en schoonmaken sifons van wastafels, aanrechten e.d.		H
	Rookmelder			
	•	Vervanging van de batterijen van de rookmelder		H
	•	Vervanging defecte rookmelder indien aangebracht door UMF	V	
S	Sanitair (zie ook "Douche/toilet")			
	•	Vervanging van sanitair in geval van normale slijtage	V	
	Sausen			
	•	Sausen, schilderen en behangen in de woning, ook na eventuele herstelwerkzaamheden door UMF.		H
	Schade			
	•	Schade ontstaan aan eigendommen van huurder ten gevolge van dak-, gevel- of leidinglekages		H
	•	Schade ontstaan aan eigendommen van UMF als gevolg van onjuist gebruik van het gehuurde door huurder		H
	•	Schade ontstaan aan de eigendommen van de huurder als gevolg van onderhoudswerkzaamheden van UMF	V	
	<i>Let op: wij adviseren u om een goede inboedelverzekering af te sluiten</i>			
	Scharnieren			
	•	Reparatie of vervanging van scharnieren van binnendeuren		H
	•	Reparatie of vervanging van scharnieren van buitendeuren en -ramen	V	
	Schilderen			
	•	Schilderwerk buitenkant van de woning	V	
	•	Binnen schilderwerk		H
	•	Schilderwerk in gemeenschappelijke ruimten	V	
	Schoonhouden			

•	Schoonhouden van portiek, trappenhuizen, galerijen en gemeenschappelijke gangen als dit wordt betaald via de servicekosten van de woning	V	
Schoorsteen			
•	Onderhoud van schoorsteen en rookkanaal	V	
•	Vegen van de schoorsteen bij gebruik van openhaard en/of allesbrander 1x per jaar (Verplicht!)		H
•	Verwijderen van vogelnesten uit schoorsteenkanaal		H
•	Reparatie of vervanging van anti-vogelnest-roosters / kraaienkapen	V	
•	Vegen van schoorstenen van gemeenschappelijke verwarmingsinstallaties en van individuele verwarmingsinstallaties in meergezinswoningen	V	
Schuren/bergingen			
•	Onderhouden vloer, buitenwanden, dak en buitenschilderwerk indien van UMF	V	
•	Onderhoud en schilderwerk binnenkant		H
Schuttingen (zie "Erfafscheidingen")			
Sifons			
•	Ontstoppen en schoonmaken van sifons		H
Sleutels			
•	Sleutels worden éénmalig verstrekt bij de verhuur van de woning: bij buitensluiting, zoekraken of beschadiging laten maken van nieuwe sleutels.		H
Sloten			
•	Onderhoud en vervanging van deurkrukken, scharnieren en sloten van de binnendeuren		H
•	Onderhoud en vervanging van deurkrukken, scharnieren en sloten van buitendeuren en -ramen van de gemeenschappelijke ruimten	V	
•	Reparatie van sloten als dit een gevolg is van inbraak of vernieling (kopie van proces-verbaal is noodzakelijk)	V	
•	Aanbrengen en onderhoud van extra sluitwerk ten behoeve van inbraakpreventie		H
•	Onderhoud en vervanging van de sloten van de deuren van de gemeenschappelijke ruimten	V	
Spiegels			
•	Spiegel vervangen na beschadiging		H
Stortbak			
•	Vervangen van stortbak van het toilet, behalve bij onzorgvuldig of verkeerd gebruik		H
•	Herstel van onderdelen zoals de drijver of de vlotterkraan.		H
Stucwerk			
•	Vervanging of herstel van loszittend of gescheurd stucwerk	V	
•	Herstel van stucwerk bij schade als gevolg van loslatende stuclagen (bijv. tijdens verwijderen van behang)	V	
•	Reparatie van stucwerk door beschadiging (bijv. boorgaten en pluggen) en kleine reparaties aan stucwerk		H
T	Tegels		
•	Reparatie of vervanging na beschadiging door huurder		H
•	Onderhoud of vervanging kitvoegen en losgeraakte tegels	V	
•	Schoonmaken en kleine reparaties aan voegen in tegels		H
Telefoonaansluiting			
•	Aanvragen en opzeggen telefoon-, internet- en kabelaansluiting		H
•	Storingen aan telefoon-, internet- en kabelaansluiting		H
Timmerwerk/betimmeringen			
•	Onderhoud en vervanging van betimmeringen die bij de standaarduitrusting van de woning horen	V	
•	Onderhoud en reparatie van zelf aangebrachte timmerwerken en betimmeringen		H

Tochtstrippen/-profielen			
•	Onderhoud en vervanging van zelf aangebrachte tochtstrippen		H
•	Herstel of vervanging van tochtstrippen als gevolg van normale slijtage (indien door UMF aangebracht)	V	
Toilet			
•	Onderhoud, reparatie en vervanging toiletpot, -bril, en stortbak		H
•	Vervanging stortbak en toiletpot bij normaal gebruik als gevolg van slijtage	V	
•	Ontstoppen van toilet		H
•	Verwijderen aanslag in toiletpot		H
•	Toiletrolhouder vervangen		H
•	Toiletbril vervangen		H
•	Onderhoud, reparatie en vervanging fonteintje op het toilet		H
•	Vervanging fonteintje op het toilet bij normaal gebruik als gevolg van slijtage	V	
•	(zie "Stortbak")		
Trappen/trapleuning/traphekken			
•	Onderhoud en reparatie van trappen in gemeenschappelijke ruimten	V	
•	Vastzetten van trapleuningen in de woning		H
•	Reparaties aan binnentrappen als gevolg van slijtage	V	
•	Onderhoud en reparatie van zelf aangebrachte trapafwerkingen		H
•	Onderhoud en reparatie van vlizo-trappen	V	
•	Gangbaar houden van loopwerk en scharnieren van vlizotrappen		H
Tuinen			
•	Het onderhoud aan de tuin, het erf, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze een verzorgde indruk maken		H
•	Vervanging van door huurder geplaatste schuttingen, hagen, windschermen		H
•	Vervanging van door UMF geplaatste schuttingen en terrasschermen (zie Erfafscheidingen)	V	
•	Onderhoud en vervanging tuinomheiningen, hekwerken indien eigendom van de huurder		H
•	Bij oplevering woning; aanleg van de tuin met uitzondering van de aanleg van opritten, toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding		H
•	Opbrengen van teelaarde		H
•	Regelmatig maaien van het gras		H
•	Regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen de tegels van opritten, toegangspaden en terrassen		H
•	Vervangen van gebroken tegels		H
•	Regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen		H
•	Vervangen van beplanting die is doodgegaan		H
•	Het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het recht zetten en recht houden van houten erfafscheidingen		H
•	Regelmatig verven of beitsen van erfafscheidingen		H
V	Vensterbanken		
•	Onderhoud en reparatie van vensterbanken		H
•	Vervanging van vensterbanken ten gevolge van normale slijtage en veroudering	V	
	Ventilatie (zie "Mechanische ventilatie")		
Ventilatieroosters			
•	Schoonhouden van ventilatieroosters		H
•	Reparatie of vervanging van ventilatieroosters in beglazing	V	

	•	Reparatie of vervanging van ventilatieroosters in de woning (ventilatiekanalen)		H
Verlichting				
	•	Vervanging van lampen en fittingen in de woning		H
	•	Onderhoud en vervanging van verlichting in gemeenschappelijke ruimte (indien dit in de servicekosten van de woning is opgenomen)	V	
	•	Reparatie of vervangen van elektrische bedrading indien noodzakelijk	V	
Verstoppingen				
	•	Ontstoppen van riolering, leidingen en putten behorend bij de woning		H
	•	Ontstoppen gemeenschappelijke rioleringsdelen	V	
Vlizotrap				
	•	Gangbaar houden van loopwerk en scharnieren		H
	•	Onderhoud en reparatie als gevolg van normale slijtage	V	
Vloeren				
	•	Onderhoud en reparatie aan losliggende cementdek- en tegelvloeren die tot het gehuurde behoren	V	
	•	Onderhoud en reparatie van door huurder zelf aangebrachte vloeren en vloerbedekking (parket, laminaat, plavuizen, e.d.)		H
	•	Reparaties en onderhoud aan vloeren in gemeenschappelijke ruimten	V	
W	Wandafwerking (zie ook "Stucwerk")			
	•	Repareren, sausen, behangen, schilderen (ook na herstelwerkzaamheden door UMF)		H
Wandcontactdozen (zie ook "Elektra")				
	•	Onderhoud en vervanging van schakelaars en wandcontactdozen		H
	•	Vervangen van schakelaars en wandcontactdozen na defecten als gevolg van normale slijtage	V	
Warmtemeters				
	•	Onderhoud en vervanging (dit is opgenomen in de huurprijs van de woning en kan alleen bij woningcomplexen met collectieve verwarming voorkomen)	V	
Warmtepomp				
	•	Onderhoud, reparatie en inregelen warmtepomp	V	
Warmteterugwininstallatie (WTW)				
	•	Leveren van nieuw filter (tweemaal per jaar)	V	
	•	Schoonmaken warmtewisselaar indien noodzakelijk	V	
	•	Schoonmaken leidingen indien noodzakelijk	V	
	•	Schoonmaken afzuig- en inblaasopeningen wanden en plafonds		H
	•	Schoonmaken (stofzuigen) filter eenmaal per maand (zie gebruikershandleiding)		H
	•	Vervangen van filters die door UMF geleverd worden		H
Warmwatertoestellen				
	•	Onderhoud en reparatie bij normaal gebruik van de boiler of combiketel indien eigendom van UMF	V	
	•	Onderhoud, reparatie of vervanging van zelf aangebrachte warmwatervoorziening		H
Wastafels				
	•	Onderhoud, reparatie of vervanging van wastafels als gevolg van beschadiging		H
	•	Vervangen wastafels bij normaal gebruik als gevolg van slijtage	V	
Waterleiding				
	•	Onderhouden, repareren of vervangen van waterleidingen vanaf de watermeter	V	
	•	Voorkomen van bevriezing van de waterleidingen		H

	•	Herstel na bevroering en/of beschadiging bij woonwagens of bij woningen waarbij bevroering door constructiefout niet voorkomen had kunnen worden	V	
	Wespennesten (zie "Ongediertebestrijding")			
	•	Wespennesten verwijderen uit woning, schuur of tuin		H
	Windhaken			
	•	Reparatie of vervanging van windhaken ten behoeve van buitendeuren	V	
Z	Zeepbakjes			
	•	Vervanging van zeepbakjes		H
	Zekering			
	•	Onderhoud en vervanging van zekeringkast	V	
	•	Vervangen van zekering		H
	Zonwering (buitenzijde)			
	•	Verwijderen van zelf aangebrachte zonwering bij onderhoudswerkzaamheden aan de gevels		H
	•	Aanbrengen, reparatie, onderhoud en verwijdering van zelf aangebrachte zonwering.		H
	•	Reparatie en vervanging van zonwering (aangebracht door UMF) indien dit is opgenomen in de servicekosten	V	
	Zonnepanelen			
	•	Onderhoud en reparatie van door UMF aangebrachte zonnepanelen	V	
	•	Controle op werking (vlg. bijgeleverde instructie)		H
	•	Storing	V	

3 Schade en aansprakelijkheid

3.1 Soorten schade

Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee soorten schade: de opstalschade en de inboedelschade. Opstalschade is schade aan (een deel van) de woning. Schade aan uw spullen of die van een ander is inboedelschade.

3.2 Aansprakelijkheid huurder

Degene die een wanprestatie pleegt, of een onrechtmatige daad begaat, is aansprakelijk. Dit betekent dat een huurder aansprakelijk is als er schade ontstaat doordat hij nalatig is. De huurder moet in dit geval de schade betalen, zowel de inboedel- als de opstalschade. De huurder heeft bovendien de plicht om storingen en/of gebreken tijdig te melden. Doet de huurder dat niet, dan is hij eveneens aansprakelijk.

3.3 Aansprakelijkheid verhuurder

Ook de verhuurder is aansprakelijk als hij een wanprestatie pleegt. De verhuurder is nalatig als bijvoorbeeld het onderhoud is verwaarloosd of dat het herstel niet binnen redelijke termijn is uitgevoerd. In geval van wanprestatie draait de verhuurder voor zowel de inboedel- als de opstalschade op.

De verhuurder heeft een instandhoudingsplicht. Maar zelfs bij regelmatig onderhoud kunnen bijvoorbeeld lekkages ontstaan. De verhuurder kan dan niet aansprakelijk worden gesteld voor de gevolgschade. De huurder zal bij een dergelijke situatie zelf de inboedelschade moeten bekostigen en de verhuurder de opstalschade.

3.4 Geen aansprakelijkheid

Als er sprake is van overmacht, o.a. bij storm, kan niemand aansprakelijk gesteld worden. De verhuurder draait als eigenaar van de woning voor de opstalschade op en de huurder als eigenaar van zijn spullen voor de inboedelschade. Bij inbraak of vandalisme liggen de kosten bij de huurder. We adviseren u een verzekering ter dekking daarvan af te sluiten.

3.5 Wat te doen bij schade aan de woning of inboedel

Geef schade aan uw woning zo snel mogelijk door. Hoe u dit doet leest u in hoofdstuk 1.

Wilt u iemand aansprakelijk stellen, doe dat dan altijd schriftelijk.

Schade aan uw inboedel kunt u het beste direct melden bij uw inboedelverzekering, ook als u meent dat de aansprakelijkheid bij een ander ligt. Een aansprakelijkheidsverzekering vergoedt namelijk slechts de dagwaarde, een inboedelverzekering keert veelal uit op basis van nieuwwaarde.

Deel B) Gebruik van de woning

4 Ventilatie

4.1 Ventileren van de woning

Ventileren is heel belangrijk! Verse lucht is essentieel voor uw gezondheid. Bovendien draagt frisse lucht bij aan het comfort in uw woning. Een mens verbruikt per uur ongeveer 25 m³ verse lucht.

Door voldoende te ventileren kunt u problemen voorkomen. Ventileren is in het kort gezegd: 'lucht toevoeren en afvoeren'. Wanneer er onvoldoende wordt geventileerd zijn schimmelvorming en vochtproblemen te verwachten. Behalve de verontreinigde gebruikte lucht moet ook het zogenaamde woonvocht uit de woning worden afgevoerd. Woonvocht ontstaat door transpireren, ademen, koken, baden, wassen, was drogen, enz. In onderstaande tabel kunt u aflezen wat de gemiddelde vochtproductie in liters is per etmaal voor een huishouden bestaande uit 2 en 4 personen.

bron	2 personen	4 personen
koken op gas	2,0	2,0
vaat wassen	0,5	0,5
kleding wassen	0,5	1,0
was drogen	0,1	0,3
douchen en baden	1,0	2,0
zitten en slapen	1,2	2,4
actief bezig zijn	1,8	3,0
planten	0,5	0,5
aquarium	1,0	1,0
huisdier	0,3	0,3
totaal	8 liter	12 liter

De kwaliteit van de lucht in uw woning wordt in belangrijke mate bepaald door de kwaliteit van de toegevoerde frisse buitenlucht, maar raakt ook vervuild door:

- productie van kooldioxide door ademen;
- de afgifte van stoffen uit bouwmaterialen, meubelen, vloerbedekking, schoonmaakmiddelen, lijmen, kunststoffen, verven, enz.;
- rook door roken van tabak;
- gebruik van kaarsen en waxinelichtjes;
- gebruik van gaskooktoestel (open verbrandingstoestel);
- aanbranden van voedsel;
- diverse stoffen, bacteriën, schimmels, huismijt, gebruik spuitbussen, enz.

Het is van belang dat de ventilatieroosters in de gevel en in de woning regelmatig goed schoon gemaakt worden om de ventilatiecapaciteit te behouden.

4.2 Ventileren en energiebesparing

De veel gehoorde opmerking: "Wanneer ik ventileer, dan stook ik natuurlijk voor de buitenlucht!" is maar gedeeltelijk waar. Als u niet ventileert, ontstaat er een hogere relatieve luchtvochtigheid in de

woning en deze wordt als onaangenaam ervaren. U hebt het eerder koud met als gevolg dat u de verwarming hoger draait dan nodig. Bovendien vraagt lucht met een hogere luchtvochtigheid meer energie om tot een aangename temperatuur te komen, met hogere stookkosten tot gevolg. Als u goed ventileert, ook tijdens het verwarmen, houdt u droge lucht en een droge woning. Wat u door goed te ventileren aan warmte kwijtraakt, wordt weer ruimschoots goedge maakt doordat u de verwarming een streepje lager kunt zetten. Zelfs als uw woning goed is geïsoleerd, verdwijnt er meer warmte door de dichte ramen en deuren dan bij goed ventileren.

4.3 Mechanische ventilatie

Wanneer uw woning is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem dan wordt lucht afgezogen in de keuken, het toilet en de badkamer. Via roosters in de gevels wordt verse lucht aangevoerd. Dit is onverwarmde buitenlucht, wat tot gevolg heeft dat dit voelbaar zal zijn in de nabijheid van de roosters. De mechanische ventilatie wordt geregeld door een schakelaar die meestal is aangebracht in de keuken.

Werking

De ventilatielucht komt door ventilatiegaten, ramen, roosters en ventielen in de verschillende ruimten. Door de afzuiging stroomt verse lucht vanuit de slaapkamers en woonkamer via de lichtspleet onder de deuren naar de andere vertrekken. Zonder het openen van deuren en ramen zorgt deze methode ervoor dat de lucht in alle vertrekken voldoende ventileert.

Voor een goede werking van het ventilatiesysteem is het van groot belang dat de lucht vrij kan circuleren. Alle binnendeuren hebben daarom een kier van enkele centimeters aan de onderkant. Bij het leggen van dikke vloerbedekking of parket dient deze kier minimaal anderhalve centimeter te blijven.

De roosters voor het aan- en afzuigen van lucht moeten vrij gehouden worden; plaats dus ook geen meubels voor een rooster of ventiel.

Regelen mechanische ventilatie

De mechanische ventilatie is regelbaar. Wij adviseren het gebruik zoals in onderstaande tabel. Tijdens het douchen en koken plus gedurende zo'n twintig minuten daarna kunt u het beste de ventilatie in de hoogste stand zetten, dat voorkomt vochtproblemen.

	stand 1	stand 2	stand 3	uit
overdag bewoond		x		
overdag onbewoond	x			
's nachts bewoond		x		
's nachts onbewoond	x			
gebruik douche/bad			x + 20 minuten	
koken			x + 20 minuten	
vakantie	x			
tijdens uitvoering stoffige werkzaamheden				x

Tips voor optimaal gebruik van de mechanische installatie

- Zet de mechanische ventilatie nooit uit, ook niet als u op vakantie gaat;
- Laat de installatie voor de mechanische ventilatie altijd tenminste op de laagste stand staan. Het stroomverbruik van de mechanische ventilatormotor is minimaal;
- Het regelmatig of tijdelijk uitzetten van de mechanische installatie kan leiden tot vocht- en schimmelproblemen;

- Indien de installatie voor de mechanische ventilatie in de hoogste stand is ingeschakeld, moeten de ventilatieroosters en een raam(pje) openstaan;
- Zet de mechanische ventilatie op de hoogste stand op momenten dat er water gebruikt wordt (koken, douchen). Ook na afloop nog enige tijd op de hoogste stand laten staan;
- Voor een optimale ventilatie kunt u het beste douchen met de badkamerdeur en het badkamerraam dicht;
- Reinig het ventilatiesysteem regelmatig conform de beschrijving.

Ventilatie- en vochtproblemen bij mechanische ventilatie

Vochtproblemen in de woning kunnen veroorzaakt worden door gebreken in het ventilatiesysteem. Hieronder is een overzicht weergegeven van mogelijke gebreken. Hierbij wordt uitgegaan van een individueel mechanisch ventilatiesysteem met afzuigventielen en handbediende luchttoevoerroosters in de gevel.

Ventilatieproblemen

Het ventilatiesysteem functioneert niet goed als gevolg van:

- vervuiling in de motor, in de afzuigventielen of in de luchttoevoerroosters;
- vervuiling van het filter van de op het systeem aangesloten (motorloze) wasemkap;
- onvoldoende gebruik van het systeem: de ventilatieroosters zijn niet geopend of de motor is niet in de hoogste stand ingeschakeld tijdens koken of douchen;
- defect in de elektrische installatie, geen spanning op de contactdoos of de stekker is niet aangesloten;
- de mechanische ventilatormotor is defect;
- onvoldoende afzuigcapaciteit als bijv. de hoogste stand staat ingeschakeld en er onvoldoende luchttoevoer is door onvoldoende geopende ventilatieroosters. Dan ontstaat een onderdruk in de woning;
- ontregeling van de afzuigcapaciteit, bijv. wanneer afzuigventielen worden verwijderd, verwisseld of als de instellingen worden gewijzigd.

Vochtproblemen

We spreken van vochtproblemen wanneer:

- het klimaat in huis als 'drukkend' ervaren wordt: een te hoge luchtvochtigheid en een te hoge temperatuur.
- het klimaat in huis 'bedompt' is: de luchtvochtigheid is te hoog, de verontreinigde lucht blijft hangen, de temperatuur is te laag en het huis voelt kil en koud aan;
- wanden en vloeren vochtig zijn en het meubilair en de stoffering 'klam' aanvoelt;
- zwarte schimmelvorming op behang, gipsplaten, sierpleister, kitvoegen, enz.;
- ruiten beslagen zijn, condensvorming op ventilatieroosters, brievenbus e.d.

Er is een misverstand over vochtproblemen: als tijdens het douchen of koken de tegels en/of spiegel beslaan, wil dat niet zeggen dat de ventilatie niet goed werkt. De warme, vochtige waterdamp condenseert op de relatief koude oppervlakken en vormt daar druppels. Door de ventilatie zal deze condens na verloop van tijd verdampen en worden afgevoerd.

Het schoonhouden van het ventilatiesysteem

Mechanische ventilatie is voorzien van afzuigventielen in plafond en/of wand. Het verdient aanbeveling deze periodiek goed schoon te maken. Let op dat bij het losdraaien van het ventiel dat de instelling niet verandert. De ventielen kunt u met een draaiende beweging naar voren trekken en vervolgens reinigen.

U reinigt de ventielen door deze in een handwarm sopje af te borstelen en daarna te laten drogen. Na het reinigen kan het ventiel weer met een draaiende beweging worden teruggezet.

Het UMF heeft voor sommige woningen een onderhoudscontract afgesloten met een gespecialiseerd bedrijf om minimaal eens in de vijf jaar de ventilatiekanalen te laten reinigen. U kunt in uw huurovereenkomst zien of dit voor uw woning het geval is. Is dat niet het geval, dan adviseren we u om zelf minimaal eens in de vijf jaar de ventilatiekanalen en motor te laten reinigen door een gespecialiseerd bedrijf. Na reiniging wordt de installatie opnieuw ingesteld. De fabrikant van de installatie kan u informeren over deze gespecialiseerde bedrijven.

Afzuigkap

Indien er meer dan één afzuigpunt in de keuken aanwezig is, is het mogelijk om op één daarvan een afzuigkap *zonder* motor aan te sluiten. Steek de pijp van de afzuigkap niet te diep in het mondstuk, want dan is de kans groot dat het kanaal wordt afgesloten. Voor het gebruik van de afzuigkap moet de ventilator in de keuken op de hoogste stand staan.

Via een motorloze afzuigkap wordt maximaal 150 m³ per uur afgezogen, terwijl een afzuigkap met motor vaak het dubbele kan afzuigen. Een afzuigkap met motor kan *niet* op de mechanische ventilatie worden aangesloten, hij heeft een aparte afvoer naar buiten de woning.

5 Elektrische installatie

5.1 Storing

Als de elektriciteit in uw woning uitvalt, moet u eerst controleren of u de storing zelf kunt opheffen. Controleer eerst of de stroom overall in uw woning is uitgevallen. Ga dan naar de plaats waar elektriciteitsmeters zitten, dit is meestal de meterkast. Boven de elektriciteitsmeter zitten twee onderdelen waar u bij storing zelf iets aan kunt doen: meestal een aardlekschakelaar en twee of meer schakelaars met bijbehorende zekeringen ('stoppen'). Het schakeldeel wordt groepenkast genoemd.

Deel van de woning zonder elektriciteit

Begin met de controle van de zekeringen / stoppen (afbeelding 1) of, bij moderne installaties, de schakelaars (afbeelding 2). Daarvan zijn er in elk huis meerdere, die ieder een deel van het huis beveiligen. Zo'n deel noemen we een groep.



Afbeelding 1



Afbeelding 2

Wanneer u ziet dat bij één groep het kleurplaatje van de zekering is gesprongen (of dat een deel van de schakelaar uit is gesprongen), handelt u als volgt:

1. Doe de groep uit door de groepsschakelaar uit te zetten;
2. Haal vervolgens alle stekkers van lampen en apparaten die op de groep zitten uit de stopcontacten;
3. Optie 1: Bij een stoppenkast (afbeelding 1): draai de houder van de zekering los en vervang de zekering. Let erop dat u een zekering gebruikt met hetzelfde kleurplaatje. Schakel de groep weer in door de groepsschakelaar weer aan te zetten;
Optie 2: Bij een moderne groepenkast (afbeelding 2): zet de schakelaar van de uitgeschakelde groep weer aan;
4. Wanneer de zekering weer springt of de aardlekschakelaar weer uit gaat, dan is er binnenshuis iets niet in orde. Haal alle stekkers van de apparaten die vallen binnen de uitgeschakelde stroomgroep uit het stopcontact. Doe dan één voor één de stekkers in de stopcontacten en schakel dan één voor één de apparaten van die groep weer aan. Zodra de elektriciteit weer uitvalt, weet u dat één van uw apparaten of lampen defect is. Dit kunt u dan (laten) repareren. Wanneer u alles heeft gecontroleerd en

er is nog steeds geen elektriciteit in een deel van uw woning, neem u dan direct contact op met het UMF.

Hele woning geen elektriciteit

Als u een installatie heeft met een aardlekschakelaar, dan moet u daar eerst naar kijken. Deze kan zijn uitgeslagen.

1. Schakel alle groepsschakelaars uit en schakel dan de aardlekschakelaar in;
2. Doe nu één voor één de groepen weer aan. Zodra de aardlekschakelaar weer uitvalt, heeft u de groep waarin de storing zit te pakken;
3. Volg vervolgens voor de groep waarin de storing zich bevindt het stappenplan zoals hierboven is beschreven bij 'deel van de woning geen elektriciteit'.

Wanneer u alles heeft gecontroleerd, en er is nog geen elektriciteit, neem dan contact op met het UMF.

5.2 Maandelijkse ontrolere aardlekbeveiliging

Het UMF adviseert u om maandelijks uw aardlekbeveiliging te controleren. Dit doet u door de testknop op uw aardlekschakelaar, vaak aangeduid met de letter 'T' of het woord 'TEST', in te drukken.

5.3 Wijzigen installatie

Uw elektrische installatie voldoet aan de wettelijke (veiligheids-)voorschriften (NEN 1010). In het algemeen geldt het advies de installatie ongemoeid te laten. Wijzigingen of uitbreidingen aan de installatie moeten altijd door een erkend elektrotechnisch installatiebedrijf worden uitgevoerd in opdracht van het UMF.

5.4 Telecommunicatie

Bij de meeste woningen is standaard een aansluiting voor telefoon en kabel, meestal in de meterkast, aanwezig. Voor de telefoon- en internetaansluiting moet u zich wenden tot de telefoonexploitant, voor de kabelaansluiting moet u zich wenden tot de kabelexploitant. Bij storing, niet veroorzaakt door uw toestel of kabel, moet u contact opnemen met de betreffende telefoon- of kabelexploitant.

6 Waterinstallatie

De waterinstallatie bestaat uit een koud- en een warmwaterleidingnet. De stopkraan bevindt zich vaak direct naast de watermeter in de meterkast, maar kan ook elders in de woning aanwezig zijn.

6.1 Lekkage

Bij lekkage moet de stopkraan bij de watermeter dichtgedraaid worden, daarmee is de hele waterinstallatie in de woning afgesloten. Daarna kunt u onderzoeken of u gedeeltelijk iets kunt afsluiten, zodat u bij bepaalde punten water houdt. Bij een overlopend closetreservoir kunt u bijvoorbeeld het stopkraantje bij het closet afsluiten.

Ontdekt u een lekkage, dan kunt u zelf controleren of het de waterleiding betreft. Sluit eerst alle kranen. Wanneer het radertje van de watermeter blijft ronddraaien, is het aannemelijk dat het een lek in de waterleiding betreft.

6.2 Waterslag

Kranen in wasapparatuur en snel sluitende kranen kunnen de watertoevoer abrupt afbreken met als gevolg dat er in de waterleiding een zogenaamde 'waterslag' ontstaat, dat is een hoorbare 'klap'. Deze waterslag is niet te voorkomen. De installatie is echter zo aangelegd dat de waterslag geen nadelige gevolgen heeft voor de installatie. De geluidsoverlast is een stuk minder als u de kranen minder snel sluit.

6.3 Hygiëne waterleiding

Bij regelmatig gebruik wordt het water in de installatie voldoende verversd. Het gehalte aan opgelost koper en bacteriën in het drinkwater is daardoor te verwaarlozen. Als de woning meer dan een week niet gebruikt is, moet de drinkwaterinstallatie worden doorgespoeld om het water te verversen. Op alle tappunten spoelt u dan gedurende 1 minuut voor het koude water en gedurende 5 minuten voor het warme water (de 5 minuten gaan in als het water een temperatuur van 60°C heeft bereikt). Eventueel aangebrachte thermostatische mengkranen moeten dan dus in de hoogste temperatuurstand worden gedraaid.

De temperatuur in het warmwaternet moet tenminste 60°C bedragen. Dit kan bereikt worden door het warmwatertoestel op tenminste 60°C af te stellen. Deze regel houdt verband met de legionellabacterie, deze kan niet leven bij een temperatuur van 60°C en hoger.

6.4 Vorstvrij houden van leidingen

Indien de woning een buitenkraan heeft dan dient u deze in de winter af te tappen, om bevroering van de leiding te voorkomen.

7 Riolering

7.1 Verstoppingen

De gootsteenafvoer raakt meestal verstopt door afzetting van vet- en/of zeepresten op de binnenzijde van de sifon of van de afvoerpijp. Giet daarom nooit gesmolten vet of boter in de gootsteen. Verstopping door vetaanslag in de sifon en afvoerpijp kan men voorkomen door minstens twee maal per jaar door te spoelen met heet water of te ontvetten met soda. Ook de overstort van de cv-ketel moet regelmatig gecontroleerd worden. Daarnaast kunnen de afvoeren van wasmachine en vaatwasser verstopt raken door zeepresten, textielvezels en vetresten van de afwas. Dit vraagt dan ook om regelmatig onderhoud zoals bij de gootsteenafvoer.

De wastafel- en doucheafvoer kan verstopt raken door zeepresten en haren die zich in de bekersiston oplopen. De beste manier om verstopping te voorkomen is de beker van tijd tot tijd af te schroeven en schoon te maken. Het verdient aanbeveling de sifon een keer per jaar geheel te demonteren en schoon te maken en daarbij, zo nodig, de pakkingringen te vernieuwen.

Gooi nooit maandverband, tampons, kattenbakgrind en/of slecht oplosbaar (toilet)papier in de closetpotten. Deze zaken kunnen in de sifons/zwanenhalzen van de closetpotten of in het rioleringsstelsel blijven steken en verstoppingen veroorzaken. Verstoppingen in het rioleringsstelsel kunnen zeer kostbaar worden!

Rioolontstopper is ook een uiterst effectief middel om de leidingen open te houden maar beperk het gebruik tot het verhelpen van ontstoppingen, want milieuvriendelijk is het middel niet. U kunt ook van tijd tot tijd de sifon demonteren en schoonmaken.

Bij hardnekkige verstoppingen kunt u een professioneel rioolontstoppingsbedrijf inschakelen. Deze bedrijven beschikken over speciale apparatuur, waardoor het probleem snel verholpen is.

7.2 Stankoverlast riolering

Watersloten in sifons van afvoeren die zijn aangesloten op de riolering voorkomen stankoverlast. Als een afvoer langere tijd niet wordt gebruikt, kan het water in de sifon verdampen, waardoor stankoverlast kan ontstaan. Als u een beetje slaolie in deze sifons giet, gaat het verdampingsproces veel langzamer zodat stankoverlast wordt voorkomen.

8 Verwarmingsinstallatie

Veel woningen van het UMF hebben centrale verwarming. Wanneer de centrale verwarming in uw woning het niet meer doet, kunt u daar in veel gevallen zelf wat aan doen. Voor uitgebreidere informatie over het gebruik en onderhoud van de cv-installatie verwijzen wij u naar de door de ketelfabrikant meegeleverde informatie.

8.1 De kamerthermostaat

In de woonkamer zit een thermostaat. Hiermee kunt u de gewenste temperatuur instellen. De thermostaat zorgt er ook voor dat de gewenste temperatuur gehandhaafd blijft. Zodra de temperatuur onder het gewenste niveau daalt, zal de cv-ketel aanslaan.

De kamerthermostaat kan de installatie alleen goed regelen als:

- De kranen van de radiatoren in de woonkamer geheel geopend zijn;
- De kamerthermostaat niet is ingesloten of afgedekt door bijvoorbeeld een wandmeubel of schilderij;
- De kamerthermostaat niet beïnvloed wordt door bijvoorbeeld de warmte van een schemerlamp of televisietoestel.

Tip: Zet de kamerthermostaat niet lager dan 15°C. Het kost veel energie (en geld) om de woning steeds helemaal te verwarmen.

Tip: Wanneer u de woning in de winter bij (langdurige) afwezigheid niet wordt bewoond, dan kunt u de kamerthermostaat lager zetten, maar nooit lager dan 10°C. Dit om stukvriezen van de installatie te voorkomen. Zet alle radiatoren open.

8.2 Inschakelen van de cv-ketel

Het is raadzaam om, voordat u de cv-ketel inschakelt, te controleren of:

- de installatie en cv-ketel goed gevuld (ongeveer 2 bar) en ontlucht zijn;
- de waterdruk in koude toestand minimaal 1 bar is (dit is af te lezen op de manometer bij de ketel of bij een van de radiatoren);
- het elektra ingeschakeld is;
- de gaskranen bij de cv-ketel en bij de gasmeter in de meterkast geopend zijn.

Nieuwe modellen cv-ketels zullen automatisch aangaan zodra de stekker in het stopcontact gedaan wordt. Oudere modellen cv-ketels moeten handmatig ingeschakeld worden.

Dit gaat als volgt te werk:

- Zet de kamerthermostaat laag;
- Vervolgens drukt u de grijze knop op het gasblok (links onderin de ketel) geheel in en drukt u enkele malen krachtig op de zwarte ontstekingsknop (ook links onder in de ketel). De waakvlam zal dan gaan branden;
- Heeft de ketel geen automatische ontsteking, dan steekt u de waakvlam met een lucifer aan, terwijl u de knop ingedrukt houdt. U houdt de grijze knop nog 30 tellen ingedrukt. Daarna kunt u hem langzaam loslaten;
- De ketel is nu klaar voor gebruik. De kamerthermostaat kan weer hoger.

8.3 Uitschakelen van de cv-ketel

Als u de ketel tijdelijk wilt uitschakelen, dan kunt u dit doen door de kamerthermostaat op de laagste stand te zetten. In de zomermaanden, wanneer u geen verwarming nodig heeft, moet u eveneens de kamerthermostaat laag zetten. Haal *nooit* voor lange tijd de stekker van de ketel uit het stopcontact. De pomp van de ketel gaat dan vastzitten waardoor de ketel bij inschakeling kapot kan gaan.

8.4 Bijvullen en ontluchten van de cv-installatie

De verwarmingsinstallatie moet worden bijgevuld als de druk onder de 1 bar komt (rode naald). De druk kunt u aflezen op de manometer. Bij een te lage waterdruk wordt de gastoevoer geblokkeerd. U mag de cv-ketel nooit bijvullen als het ketelwater warmer is dan 40°C. Het inbrengen van koud water in een hete cv-ketel kan tot gevolg hebben dat deze scheurt. Het vullen gaat als volgt:

1. Zet de kamerthermostaat op de laagste stand en wacht tot de thermometer op de ketel minder dan 40°C aanwijst;
2. Trek de stekker van de verwarmingsketel uit het stopcontact zodat het water niet meer circuleert;
3. Zet alle radiatorkranen open;
4. Draai de vulslang op de kraan en vul de slang langzaam met water;
5. Zodra er water uit de slang komt kunt u de kraan dichtdraaien. De lucht is nu uit de slang;
6. Haal de dop van de vulkraan van de cv-ketel en draai het andere eind van de slang hierop;
7. Nu kunt u de kraan langzaam open zetten;
8. Draai vervolgens de vulkraan van de ketel open. Er stroomt nu water in de installatie;
9. De druk loopt nu op en zodra de 2 bar bereikt is op de meter sluit u eerst de vulkraan en dan de toevoerkraan;
10. De slang koppelt u weer los en de dop kan weer op de vulkraan;
11. Ontlucht daarna alle radiatoren. Lucht in de installatie kan hinderlijke geluiden (borrelen, ruisen, enzovoorts) veroorzaken en is schadelijk voor de circulatiepomp. De lucht is afkomstig uit het verse water dat gebruikt is voor het bijvullen van de installatie. Ontlucht na het bijvullen en bij hinderlijke geluiden. Dit gebeurt met een ontluchtingsleutel, zie onderstaande afbeelding;



12. In een woning met meer dan één verdieping begint u met de radiatoren op de laagste verdieping;
13. Het ontluchten gebeurt door het ontluchtingspunt (boven aan de zijkant van de radiator) een kwart slag open te draaien. Zodra er water uit komt kan het ontluchtingspunt weer dicht gedraaid worden;
14. Het is handig om een doekje te gebruiken in verband met morsen. Het water kan zwart zijn. Let op: er kunnen ook ontluchtingspunten op leidingen aanwezig zijn;

15. Na het vullen en ontluchten kunt u de stekker van de ketel weer in het stopcontact steken en is de installatie weer klaar voor gebruik. De kamerthermostaat kan weer op de gewenste temperatuur worden gezet.

Tip:

Laat de slang nog even aangesloten zitten, wacht even met stap 10 totdat het ontluchten gereed is. Het kan namelijk zijn dat door het ontluchten de waterdruk weer zakt. Waar lucht zit kan namelijk geen water zitten. U kunt dan heel gemakkelijk nog even de kranen openzetten en de druk weer opvoeren tot 2 bar.

8.5 Onderhoud cv-ketel

Het UMF heeft een onderhoudscontract afgesloten met een erkend installatiebedrijf voor al haar panden met een cv-installatie. Periodieke controle en onderhoud van de ketel is nodig, kan veel problemen voorkomen en de levensduur van uw installatie verlengen.

8.6 Opheffen van storingen

Een uitgebreide lijst met voorkomende storingen en mogelijke oplossingen is te vinden in de documentatie van de ketelleverancier. Enkele storingen kunt u zelf verhelpen door na te gaan of:

- de stekker van de ketel goed in het stopcontact zit;
- de installatie goed ontlucht is, anders ontluchten zoals omschreven;
- de druk in orde is, minimaal 1,0 bar, anders bijvullen zoals omschreven;
- de zekering van de elektra in orde is.

8.7 Kleine lekkages

Verbindingen in de leidingen van de verwarmingsketel naar de verschillende radiatoren zijn gemaakt met zogenaamde knelkoppelingen. Soms lekt zo'n verbinding een klein beetje. Dit is snel te verhelpen door de verbinding met behulp van twee steeksleutels een beetje strakker te draaien.

8.8 Reinigen radiatoren

Voor een goede afgifte van warmte is het nodig de 'ribben' van de radiatoren aan de onderzijde regelmatig te ontdoen van stofoppeenhoping. Het volstaat als u de zuigmond van een stofzuiger langs de onderzijde van het verwarmingselement haalt.

9 Geluidsoverlast

Niets is zo hinderlijk als geluidsoverlast van de buren. Hieronder enkele aandachtspunten waarmee u problemen over geluidsoverlast met uw buren kunt voorkomen.

1. Plaats de boxen van een stereo-installatie niet tegen de woningscheidende wand;
2. Hang de boxen van de stereo-installatie zo mogelijk met trillingvrije beugels op;
3. Wanneer u de boxen op de vloer plaatst, breng dan onder de boxen stukjes schuimrubber aan;
4. Een koptelefoon gebruiken is dikwijls een prima oplossing om geluidsoverlast te voorkomen;
5. Maak in ieder geval tussen 10 uur 's avonds en 7 uur 's morgens buiten en binnen zo min mogelijk lawaai;
6. Stel uw buren vooraf op de hoogte wanneer in uw woning activiteiten gaan plaatsvinden die veel lawaai met zich meebrengen, zoals een feest;
7. Wanneer u een muziekinstrument bespeelt dat veel geluid maakt, probeer dan een regeling met uw buren te treffen over de tijdstippen waarop u gaat oefenen;
8. Door met uw buren te praten kan vaak onderling veel meer geregeld worden dan u in eerste instantie dacht. Waarom zouden uw buren niet van goede wil zijn?;
9. *Harde* afwerkingen van vloeren en wanden en een ongestoffeerde trap vergroten de kans op geluidsoverlast aanzienlijk.

Meer informatie over het voorkomen en beperken van geluidshinder is te vinden op de website van de Nederlandse Stichting Geluidshinder.

10 Gemeenschappelijke ruimtes

10.1 Gebruik algemene ruimte (vluchtroutes)

De gemeenschappelijke ruimtes (vluchtroutes) dienen vrij te blijven van belemmerende en/of losse materialen. Hieronder vallen ook kapstokken, jassen en post.

10.2 Schoonhouden algemene ruimtes

Het schoonhouden van gemeenschappelijke trappenhuis en gangen is de verantwoordelijkheid van huurder, tenzij dit anders is opgenomen in de huurovereenkomst.

11 Zelf onderhoud uitvoeren

Hierna zijn korte beschrijvingen opgenomen van een aantal eenvoudige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan uw woning. Deze werkzaamheden kunt u desgewenst zelf uitvoeren. Over het algemeen is hier geen specifieke vakkennis of speciaal gereedschap voor nodig. Het zijn vaak klusjes die weinig tijd vragen, maar zo nu en dan toch nodig zijn om de woning in een goede conditie te houden.

11.1 Veiligheid

Dit onderwerp lijkt zo vanzelfsprekend. Juist tijdens allerhande doe-het-zelf activiteiten wordt nogal eens onveilig gewerkt. Ons advies is: WERK ALTIJD VEILIG. Gebruik het juiste materieel en gebruik dit verstandig. En onderken dat u sommige activiteiten, zoals werken op grote hoogte, beter aan professionals kunt overlaten.

11.2 Gevels

Metselwerk

Scheuren in gevelmetselwerk kunnen vele oorzaken hebben. Afhankelijk van de oorzaak is herstel al dan niet mogelijk en zinvol. Wanneer u scheurvorming constateert, meld dit dan schriftelijk liefst voorzien van een foto of tekening aan het UMF. Het UMF schakelt indien nodig een deskundige in om de oorzaak vast te stellen en hersteladvies te geven.

Witte uitslag verwijderen

Een chemisch proces in de muur kan witte uitslag veroorzaken, zogenaamde zout-uitbloeiingen. De witte uitslag is niet schadelijk en kan gemakkelijk verwijderd worden: wacht tot de muur goed droog is en borstel de muur enige keren met een harde borstel of bezem. Gebruik beslist geen staalborstel; daarmee kunt u het metselwerk beschadigen.

Ventilatieroosters kruipruimte

Aan de onderzijde van de gevels zijn roosters aangebracht voor de noodzakelijke ventilatie van de kruipruimte onder de woning. Houd deze roosters voor een goede ventilatie schoon en verwijder zo nodig (klim)planten die voor een rooster groeien.

Klimplanten, bomen en struiken

Een aantal klimplanten kan het voegwerk, de afwerklaag van gevelbekledingen en de kozijnen beschadigen en ventilatieroosters afdekken. Om te voorkomen dat klimplanten de woning beschadigen is het niet toegestaan klimplanten tegen de gevel te laten groeien. Indien u constateert dat een klimplant tegen uw gevel groeit dient u deze met wortel en al te verwijderen.

Bomen en struiken welke dicht bij de gevel zijn geplaatst kunnen de fundering aantasten en daarmee de constructie van de woning. Deze beplanting dient minstens twee meter uit de gevel te staan.

Metaalwerk

Metalen onderdelen die gecoat of geanodiseerd zijn, bijvoorbeeld metalen hekjes of roosters, hebben ook onderhoud nodig. Minimaal tweemaal per jaar moeten deze gereinigd worden om het inwerken van de allerlei agressieve stoffen te beperken.

Kunststoffen

Kunststof onderdelen, zoals beplatingen, hebben ook onderhoud nodig. Minimaal tweemaal per jaar moeten deze gereinigd worden om het inwerken van allerlei agressieve stoffen te beperken.

11.3 Houtwerk

De levensduur van schilderwerk wordt verlengd door het tenminste twee keer per jaar schoon te maken met water waaraan een schoonmaakmiddel zonder ammonia is toegevoegd.

11.4 Daken en goten

Platte daken

Platte daken vragen meer onderhoud dan hellende daken. Ze zijn vaak voorzien van een (losliggende) dakbedekking met grind als ballast. Platte daken mogen niet belopen worden. Als grind is opgewaaid en de dakbedekking niet overal meer is afgedekt, dan is het toegestaan het dak even te betreden en kunt u het grind zelf weer egaal verspreiden.

Verwijder bladeren en begroeiing van het dak en controleer of de uitlopen niet vervuild zijn. Een trap of ladder kunt u niet op de dakbedekking plaatsen zonder voorzieningen onder die trap of ladder.

Een plantenbak veroorzaakt altijd extra vervuiling van het dak, waardoor de waterafvoer naar de uitloop belemmerd kan worden. Het is dan ook niet toegestaan om planten(bakken) of andere zaken op het dak te plaatsen.

Bij schade moet u dit zo spoedig mogelijk melden aan het UMF. Wij zullen indien nodig een dakdekker of loodgieter laten komen om het dak te herstellen en lekkages te voorkomen.

Hellende daken

Na een flinke storm moet u altijd het dak controleren. Beschadigde dakpannen kunt u verwijderen door de boven en links aangrenzende pannen op te tillen. Een nieuwe dakpan kunt u op dezelfde wijze op zijn plaats leggen. Liggen de pannen niet meer in een rechte lijn, dan moet u dit corrigeren door de pannen iets aan te duwen of uit elkaar te trekken.

Goten en hemelwaterafvoer

Zink wordt aangetast door zuren uit rottende bladeren en andere in vuil voorkomende agressieve stoffen. U bent verplicht om in ieder geval voor de winter de goten schoon te maken. Als er in de buurt van uw woning veel bomen staan, is het soms nodig om in het najaar tweemaal schoon te maken.

Schuif voor het schoonmaken de onderste pannen zo nodig wat omhoog:

- schep het vuil in een emmer (bijvoorbeeld met een klein schepje);
- veeg met een borstel de goot schoon;
- werk hierbij naar de hemelwaterafvoer (regenpijp) toe.

11.5 Ramen, deuren en beglazing

Binnendeuren

Schoonmaken kan met niet-bijtende of niet-schurende huishoudelijke schoonmaakmiddelen.

Hang- en sluitwerk smeren

Sloten die stroef open en dicht gaan kunt u behandelen door een speciaal voor sloten bestemd smeermiddel tussen de bewegende delen te spuiten. *Gebruik geen olie of vet*, want deze middelen houden stof en vuil vast.

De scharnieren van ramen en deuren kunt u af en toe wel van een druppeltje olie voorzien.

Tochtrubbers

De levensduur van deur- en raamrubbers kunt u aanzienlijk verlengen door deze 1 keer per jaar in te wrijven met talkpoeder. Dit is eenvoudig aan te brengen door de talkpoeder te vermengen met spiritus en dit aan te brengen met een kwast. Beschadigde rubbers kunt u uit de sponning trekken en vervangen.

Beglazing

Glas vervuult ten gevolge van regenwater waarin allerlei stoffen uit de atmosfeer en van bouwmaterialen zijn opgelost. Zeer regelmatig reinigen van de beglazing kan hardnekkige aanslag voorkomen.

Het UMF heeft voor sommige panden een contract met een glazenwasser voor periodieke glasbewassing. Of dit voor uw woning geldt is terug te vinden in uw huurovereenkomst. Indien u dit niet heeft bent u verplicht minimaal 2 maal per jaar uw ramen te wassen om kwaliteit van het schilderwerk te behouden.

Thermische breuk

Zogenaamde thermische breuk doet zich voor als in een ruit om wat voor reden dan ook een relatief groot temperatuurverschil ontstaat. Indien ergens in de ruit een temperatuurverschil van ongeveer 30° Celsius optreedt, bestaat de kans dat de ruit springt.

Een dergelijk temperatuurverschil kan zich voordoen als er een:

- straalkachel, blaasconvector, föhn, brander of ander verwarmingsapparaat op het glas is gericht of te dichtbij is geplaatst. Bijv. een kaars of verwarmingsradiator op minder dan 20 cm afstand van het glas;
- een koude waterstraal (plaatselijk) wordt gericht op een warme ruit, bijvoorbeeld door de inwerking van de zon;
- er op de ruit posters e.d. worden geplakt.

Andere situaties waar men niet zo direct bij stilstaat, maar die toch vermeden moeten worden, zijn:

- overgordijnen of jaloezieën te dicht bij het glas of rondom afgesloten, waardoor de lucht bij de ruit niet meer kan circuleren;
- grote voorwerpen (zoals planten, kastjes, boeken, ordners) op de vensterbank, in het kozijn of te dicht bij het glas, waardoor een gedeelte van de ruit een afwijkende temperatuur krijgt;
- grote voorwerpen zoals struiken of bomen buiten voor het glas, waardoor een deel van het glas in de schaduw komt en minder warmte krijgt van de zon;
- beplakt of beschilderd glas.

11.6 Tegelwerk

Keramische tegels

Schoonmaken kan met niet-bijtende of niet-schurende, huishoudelijke schoonmaakmiddelen. Wij raden u af om hiervoor kalkoplossende producten te gebruiken. Deze producten tasten op den duur het voegwerk aan. Wanneer u iets aan betegelde wanden wilt ophangen, adviseren wij u de voeg te gebruiken, ruim te boren en de pluggen circa 10 mm dieper dan de tegel aan te brengen. Schade aan tegels wordt verhaald.

Kitvoegen

Wanneer de kitvoeg los laat, kunt u dat als volgt repareren:

- loszittende kit verwijderen;
- voeg schoon, stof- en vetvrij maken en goed laten drogen;
- de naad aan weerszijden van de voeg afplakken met plakband;
- kit aanbrengen en met een kit afstrijker of natte vinger glad strijken;
- plakband direct daarna verwijderen.

Hoewel in de woning door het UMF schimmelwerende kit wordt toegepast, komt het voor dat in de voegen schimmelvorming optreedt. Deze schimmelvorming is herkenbaar aan donkere vlekken die bij normale reiniging niet zijn te verwijderen. Het functioneren van de kitvoeg wordt hierdoor niet beïnvloed, maar mooi is het niet. Het al of niet optreden van schimmels wordt bepaald door de condities waaraan de kit wordt blootgesteld. Doeltreffende maatregelen zijn:

- voldoende ventileren, zie het hoofdstuk Ventilatie. Zet de mechanische ventilatieschakelaar op de hoogste stand tijdens en na gebruik van de douche;
- regelmatig reinigen van de kit.

Er zijn producten te koop die schimmelvlekken op kit verwijderen, hiermee worden hiermee goede resultaten bereikt. Zij geven echter geen duurzame bescherming tegen nieuwe schimmels.

11.7 Keukenapparatuur

In sommige woningen heeft het UMF volledig ingerichte keukens inclusief apparatuur geplaatst. In dat geval is met de huurder een verbruiksovereenkomst afgesloten voor de apparatuur. De gebruiksaanwijzingen bij de apparatuur geven voorschriften voor het gebruik. Het goed schoonhouden van de apparatuur voorkomt gebreken. Eventuele gebreken aan de keukenapparatuur kan rechtstreeks worden gemeld bij SOM 0900 – 4324321.

11.8 Gasinstallatie

Wanneer u werkzaamheden laat uitvoeren aan de gasleiding, let er dan op dat de gastoevoer afgesloten is. Als de gaskraan weer opengedraaid is, kan het enige tijd duren voordat er weer gasdruk is.

12 Wijzigen van de woning (zelf-aangebrachte voorzienigen)

12.1 Toestemming

Omdat u in een monumentaal pand woont worden ook aan de binnenzijde van u woning eisen gesteld, maar uit ervaring weten wij dat veel huurders hun woning graag willen aanpassen aan hun specifieke woonwensen.

Wanneer u iets (tijdelijk) aan uw woning wilt veranderen, dient u tevoren toestemming te vragen aan het UMF. Voert u aanpassingen door zonder dat u vooraf toestemming heeft gekregen van het UMF, dan kan het UMF de verandering laten herstellen. De kosten komen dan voor uw rekening.

12.2 Tijdelijke en permanente aanpassingen

Wij maken het onderscheid tussen tijdelijke en permanente aanpassingen. Tijdelijke aanpassingen verwijderd u bij het einde van de huurovereenkomst, zoals bijv. vloerbedekking. Permanente aanpassingen wilt u niet wilt weghalen bij uw verhuizing, zoals het plaatsen of verwijderen van niet-dragende wanden. Het is niet toegestaan om permanente aanpassingen aan uw woning uit te voeren. In hele zeldzame gevallen zal het UMF zelf permanente aanpassingen laten aanbrengen.

12.3 Veranderen van de kleur van wanden, plafonds en houtwerk

Het is niet toegestaan de kleurstelling van wanden, plafonds en houtwerk te veranderen.

12.4 Onderhouden/bijwerken van schilder- en lakwerk interieur woning

Als huurder bent u verantwoordelijk voor het onderhouden/bijwerken van het schilder- en lakwerk aan het interieur van uw woning. Let op: het is niet toegestaan om latexverven te gebruiken! Er dient altijd een dampdoorlatend product gebruikt te worden. Het gaat hierbij om een zogenaamde 'silicaatverf'. Vraag voordat u verf koopt en aan de schilderwerkzaamheden begint ook altijd het kleurnummer en aanbevolen verf-/laksoort op bij het UMF.

Wanden

Wanneer u de wanden gaat schilderen, dan kunt u dit als volgt doen:

1. Verwijder vooraf wandcontactdozen, knoppen en beslag en plak deze goed af.
2. Plak kozijnen, deurposten etc. goed af en dek de vloer en ramen af om verfspetters te voorkomen.
3. Maak alles goed schoon om zo vet en vuil te verwijderen. Als u hier overheen schildert kan de verf niet goed binnen aan de wanden en kunnen er (na verloop van tijd) lelijke plekken ontstaan.
4. Maak voor het openen van de verfpot de rand goed schoon. Hierdoor voorkom je dat er vuil en/of stof in de verft komt.
5. Zorg voor voldoende ventilatie bij binnenschilderwerk.
6. Als u een nieuwe kwast gebruikt kunt u deze voor gebruik over schuurpapier wrijven. Hierdoor verwijderd u eventuele losse haren.
7. Schilder randen met een kwast en grote oppervlakken met een roller. Zorg ervoor dat de vlakken aangebracht met kwast en roller goed in elkaar overlopen om verschil in schilderwerk te voorkomen.
8. De wand dient in één keer geschilderd te worden om een egaal resultaat te bereiken.
9. Verwijder afplaktape meteen als u klaar bent met schilderen. Als u het te lang laat zitten, is het moeilijk los te krijgen en heeft u kans verf van de wand af te trekken.
10. Als de verf is opgedroogd kunt u de wandcontactdozen, knoppen en beslag weer monteren.

Plafond

Wanneer u het plafond gaat schilderen, dan kunt u dit als volgt doen:

1. Maak de kamer leeg en verwijder de lampen.
2. Dek de vloer en ramen af om verfspetters te voorkomen.
3. Maak het plafond goed schoon om zo vet en vuil te verwijderen. Als u hier overheen schildert kan de verf niet goed binden aan het plafond en kunnen er (na verloop van tijd) lelijke plekken ontstaan.
4. Plak de wanden van het plafond af.
5. Maak voor het openen van de verfpot de rand goed schoon. Hierdoor voorkom je dat er vuil en/of stof in de verf komt.
6. Zorg voor voldoende ventilatie bij binnenschilderwerk.
7. Als u een nieuwe kwast gebruikt kunt u deze voor gebruik over schuurpapier wrijven. Hierdoor verwijdert u eventuele losse haren.
8. Verdeel het plafond denkbeeldig in vlakken van 1 tot 1,5 m².
9. Start met het schilderwerk het dichtste bij het raam en schilder af van de lichtbron.
10. Schilder eerst de randen met een kwast. Verf daarna een vlak van 1 tot 1,5 m² met de verfröller. Schilder de vlakken in de breedte van het plafond. Overlap hierbij de vlakken met één breedte van de verfröller.
11. Als u de breedte van het plafond heeft geschilderd begint u aan de volgende strook. Begin weer naast het vlak waar u als eerste bent begonnen met schilderen (dit vlak is al het langste aan het drogen). Overlap weer met één breedte van de verfröller.
12. Het plafond dient in één keer geschilderd te worden om een egaal resultaat te bereiken.

Houtwerk

Wanneer u het houtwerk gaat lakken, dan kunt u dit als volgt doen:

1. Ontvet het houtwerk eerst met een goed reinigingsmiddel. Als er vet op een oppervlakte zit bindt de verf niet goed.
2. Schuur het houtwerk. Dit zorgt ervoor dat de nieuwe verflaag meer contactoppervlak heeft en kan het zich beter hechten.
3. Verwijder na het schuren het vrijgekomen stof met een borstel. Gebruik hiervoor een zachte borstel.
4. Plak indien nodig randen af.
5. Maak voor het openen van de pot met lak de rand goed schoon. Hierdoor voorkom je dat er vuil en/of stof in de lak komt.
6. Als u een nieuwe kwast gebruikt kunt u deze voor gebruik over schuurpapier wrijven. Hierdoor verwijdert u eventuele losse haren.
7. Zorg voor voldoende ventilatie bij binnenlakwerk.
8. Bij het lakken werkt u van boven naar beneden. Strijk af in één richting. Voor grotere oppervlakken kunt u een roller gebruiken.
9. Heeft u randen en oppervlakken afgeplakt, verwijder dan de afplaktape.

12.5 Het bevestigen van voorwerpen

Buitengevel

Bij het bevestigen van voorwerpen aan de buitengevel dient zoals gezegd eerst toestemming gevraagd te worden aan het UMF. Uiteraard kunnen er ook voorschriften gelden van de gemeente.

Interieur

Voor sommige woningen gelden bijzondere gebruiksbeperkingen, deze zijn opgenomen in uw huurovereenkomst.

Pas op: leidingen!

- Vaak zijn de leidingen voor riolering, gas, warm en koud water, centrale verwarming en elektra weggewerkt in de wanden, plafonds en vloeren. Let op dat u hier niet in schroeft, spijkt of boort!;
- Let ook op met het boren in de lichte/dunne scheidingswanden. Boor niet te diep: vanwege de geringe dikte (vaak 7 cm) is het mogelijk dat bijvoorbeeld leidingen die aan de andere kant van de wand zijn ingefreesd, beschadigd raken;
- De leidingen voor elektra lopen meestal min of meer recht omhoog in de wand boven de schakelaars en wandcontactdozen. Dit is echter geen wetmatigheid!;
- Er zijn (voordelige) apparaatjes te koop die weggewerkte (metalen) leidingen kunnen detecteren. Deze apparaatjes zijn ook geschikt voor het lokaliseren van metalen profielen van gipsplaatwanden. Cv-leidingen en waterleidingen kunnen ook zijn uitgevoerd in kunststof. Kunststof leidingen zijn niet altijd met dit apparaatje te detecteren, afhankelijk van de uitvoering;
- Wanneer de cv-leidingen in de afwerkvloer zijn gelegd, moet u het boren in vloeren vermijden. Bij noodzakelijke bevestigingen is lijmen, bijvoorbeeld met montagekit, een veiliger methode;
- Wanneer onverhoopt een leiding wordt geraakt, schakel dan onmiddellijk de betreffende installatie uit en waarschuw - afhankelijk van de situatie – het UMF, en/of een installateur. Mocht u onderburen hebben, waarschuw hen dan ook.

12.6 Tuinaanleg

Toestemming

Het bouwen van schuren, kennels, duiven- en kippenhokken en andere bouwsels in uw tuin is aan regels gebonden. Ook hier heeft u vooraf toestemming nodig van het UMF. Informeer daarnaast altijd vooraf bij de afdeling bouw- en woningtoezicht van uw gemeente wat wel en wat niet is toegestaan. Ook voor sommige soorten erfafscheiding is soms een bouwvergunning vereist.

Erfafscheiding

Conform de wet (burenrecht) wordt elke erfafscheiding (die precies op de eigendomsgrens staat) geacht gemeenschappelijk te zijn. Beide burens zijn verantwoordelijk voor het aanbrengen en onderhoud van de erfafscheiding en de daaraan verbonden kosten. Overleg met uw burens is dus noodzakelijk bij het vervangen en onderhouden van de erfafscheiding.

Gevels

- Breng bij voorkeur geen grond aan tegen de gevel;
- Leg een bestrating of terras altijd zo aan dat het regenwater van de gevel wegloopt;
- Zorg dat de ventilatieopeningen van de kruipruimte aan de onderzijde van de gevels vrij blijven.

Afwatering

Bij de inrichting van een tuin behoort eveneens het treffen van maatregelen voor een goede afwatering. Voor de te beplanten gedeelten betekent dit de grond omwoelen tot voldoende diepte en zo nodig het verbeteren van de waterdoorlatendheid van de bodem. Daar waar bestratingen worden aangebracht, kan het water nauwelijks in de bodem wegelopen en is het noodzakelijk om straatkolken of grindputten op te nemen.

Beplanting

- Houd er rekening mee dat in principe binnen twee meter van de erfafscheiding met uw burens geen hoog opschietende bomen mogen worden geplant;
- Plant bij voorkeur geen bomen of grote struiken binnen de gedeelten in uw tuin waar leidingen lopen. Dit geldt met name voor de riolering;
- Plant bomen minimaal 2 meter van uw woning vandaan. Wanneer bomen groter worden, is het mogelijk dat de wortels op den duur de gevel plaatselijk ontzetten;
- Let bij de aanleg van uw tuin op de toegankelijkheid van de gevel en het dak voor onderhoudswerkzaamheden. Kan een ladder nog makkelijk neergezet worden?;
- Klimplanten mogen niet tegen de gevel groeien.

Leidingen

Let bij graafwerkzaamheden in de tuin goed op de leidingen die in de grond zijn aangebracht. Van uw woning lopen leidingen naar de openbare weg.

Regenton

Een regenton, waarmee u de planten water geeft, spaart schoon drinkwater uit. Het handigst is een ton op een verhoging en voorzien van een kraantje. Zorg voor een overloop die op de riolering is aangesloten.