



Handleiding eigen onderhoud binnen het appartement t.b.v. een lid van een VvE in beheer bij VvE Metea

Als VvE-beheerder doen we ons uiterste best om onze VvE's zo goed mogelijk van dienst te zijn. Een deel van de storingen en meldingen die wij dagelijks verwerken hebben te maken met het slecht onderhouden van de woning zelf (en dus ook niet altijd door de VvE dienen te worden opgelost!). In deze handleiding geven we u handige tips en adviezen over belangrijk onderhoud in uw woning waar u zelf verantwoordelijk voor bent. Zo houdt u uw woning in goede staat en worden problemen in plaats van opgelost juist voorkomen!

Inhoudsopgave

1. Het voorkomen en oplossen van verstoppingen
2. Zelf uw badkamer, wc of keuken lekkage opsporen
3. Zelf uw CV lekkage opsporen
4. Lekkage opsporen via lekdetectie
5. Gezonde lucht in huis
6. Het reinigen en nalopen van kozijnen, roosters en hang & sluitwerk
7. Overige handige tips

Versie: 04-11-2025



1. Het voorkomen en oplossen van verstoppingen

Heeft u een **verstopping** in de afvoer van uw gootsteen, wastafel, bad of douche?

Vaak ontstaan deze verstoppingen door het **niet regelmatig reinigen** van de betreffende afvoeren. De afvoer van een gootsteen raakt meestal verstopt door afzetting van zeep- en vetresten. Daarom kunt u gesmolten vet en boter beter niet door de gootsteen spoelen, maar in de vuilnisbak gooien. Ook zeepresten en haren kunnen de afvoer van uw bad en douche verstoppem.

Een verstopping in een afvoer in uw appartement komt meestal door bovenstaande en de kosten voor het verhelpen hiervan door een gespecialiseerd bedrijf zijn over het algemeen voor uw rekening.

Wilt u echter niet direct voor hoge kosten komen te staan om de verstopping te laten verhelpen, hou dan rekening met het volgende:

- 1) Ter voorkoming van verstopping door vet- en zeepaanslag dient u de afvoeren **minimaal 2 x per jaar door te spoelen met heet sodawater***. Indien u andere middelen wilt gebruiken, denk dan aan de samenstelling van het product. Zuren kunnen uw afvoer beschadigen. Sommige ontstoppingsmiddelen zijn zeer agressief en kunnen buizen beschadigen door de hitte die bij de chemische reactie plaatsvindt.

** U kunt een koffiekopje of handjevol* baksoda** in de afvoer gooien en het wegspoelen met kokend heet water, sommigen combineren dit met een scheutje azijn. Let op, een grotere hoeveelheid is niet nodig en gebruik echt heet in plaats van koud water, anders verergert u mogelijk de verstopping. Er is een belangrijk verschil tussen baksoda (ook wel: baking soda, zuiveringszout, natriumbicarbonaat) en 'gewone' soda (ook wel: huishoudsoda, schoonmaaksoda, natriumcarbonaat). Voor het verhelpen van ontstoppingen moet u dus de baksoda hebben.*

- 2) Als dit de verstopping nog niet verhelpt, kunt u met een **klassieke plover** aan de slag. Plaats het rubberen gedeelte volledig over het putje, zodat het helemaal afgesloten is. Beweeg vervolgens de steel stevig op en neer. Pas echter wel op wanneer u dit direct na stap 1 doet! Zorg dat u het putje hebt nagespoeld met voldoende koud water, om te voorkomen dat u bij al te fanatiek 'ploppen' hete spetters in uw gezicht of op uw lichaam krijgt. Werkt dit, voer dan stap 1 nog een keer uit en uw putje kan weer een tijdje mee.
- 3) Indien er zich toch een verstopping voordoet **draai dan de sifon van uw wastafel of gootsteen los** (plaats er een emmer onder voor het vuil en water wat eruit komt) en maak deze goed schoon. Voel met uw vingers of er nog eventueel vuilresten in de afvoer zit waar u de sifon van heeft afgedraaid. Laat eventueel de kraan even lopen (denk om de emmer).
- 4) Bij een douche of bad is de sifon niet te zien, omdat deze onder de douchebak of het bad zit. Vaak zitten deze afvoeren verstopt door zeepresten en haren. Tegenwoordig is een douche vaak uitgerust met een draingoot. Deze kunt u schoonmaken door het rooster op te lichten en eruit te pakken. **Het rooster zit vaak al vol met haren en zeep, maak dit goed schoon.** Op de sifon van de draingoot zit vaak een dekseltje.



Deze kunt u verwijderen en schoonmaken. Dit klepje is een stankafsluiter. Sifons van een douchebak zijn vaak van bovenaf bereikbaar door het dekseltje er vanaf te halen, maar pas op als die schroef ook het kommetje onder de douchebak vasthoudt.

- 5) Mocht u toch ontstoppingsmiddelen willen gebruiken, hou dan rekening met het volgende:
- Gebruik een kleine hoeveelheid ontstoppingsmiddel
 - Draag handschoenen en een veiligheidsbril
 - Spoel na het gebruik van het middel de leidingen goed door
 - Zet een raam open zodat de ruimte goed geventileerd is
- 6) Is de verstopping nog niet verholpen, informeert u dan bij uw boven- of onderburen of zij ook last hebben van een verstopping. Mogelijk zit de verstopping dan in de hoofdafvoer van de VvE. Daarnaast hebben afvoeren van appartementen soms veel bochten en/of zijn afvoeren vanaf de bouw niet goed op afschot geïnstalleerd.

Overige tips m.b.t. uw afvoeren:

- Voorbeeld van stoffen, welke niet door het riool mag worden weggespoeld: Etensresten, bak- en braadvet, bouwafval, maandverband (riool slibt dicht en raakt verstopt), aceton, jodium, ether (tasten de pvc-leidingen van de riolering aan), geneesmiddelen, olie, chemicaliën, verfresten, kwastenreinigers, fotochemicaliën (zijn zeer slecht voor het milieu).
- Gootsteenafvoeren, bad- en doucheputjes, CV afvoeren kunnen ook voor stankoverlast zorgen. Dit komt vaak voor na een vakantie, omdat het water in de hals van de afvoer is verdampt. De oplossing is de kraan enige tijd te laten lopen.

Lukt het niet om de verstopping op te lossen, neemt u dan gerust contact op met VvE Metea indien u vermoedt dat dit een VvE aangelegenheid betreft. Wanneer er sprake is van een verstopping in een afvoer in de woning zelf, worden deze kosten vrijwel altijd doorbelast wanneer wij namens de VvE de opdracht verstrekken en er geen sprake is van een collectief ontstoppingscontract. Dit contract is iets wat we sowieso als VvE Metea adviseren om af te sluiten indien een VvE veel last heeft van verstoppingen.

2. Zelf uw badkamer, wc, keuken lekkage opsporen

Heeft u een lekkageprobleem in uw badkamer of vermoedt u een lekkage in uw douche? Wilt u echter niet direct voor hoge kosten komen te staan om de lekkage op te laten sporen? Hieronder vindt u een eenvoudig stappenplan waarmee u zelf GRATIS uw douche lekkage kunt opsporen zonder gebruik van dure apparatuur.

Voor het volgen van dit stappenplan hoeft u geen technische kennis of technische apparatuur te hebben. De enige gereedschappen die u nodig heeft zijn een platte schroevendraaier en een aardappelschilmesje. De stappen staan op volgorde van meest naar minst voorkomende oorzaken van lekkage in de douche. Wij raden u aan om alle stappen in het stappenplan te doorlopen. Bij twijfel of complexe lekkages raden wij altijd aan om contact te zoeken met een gespecialiseerd lekdetectiebedrijf.

Kitwerk controleren

Algemene opmerking: de levensduur van kitvoegen is zeer afhankelijk van de gebruikte kwaliteit kit en hoe de kit is aangebracht. Kitvoegen gaan tussen 8 en 15 jaar mee indien juist aangebracht. Daarna gaan bijna alle kitvoegen uitdrogen en ouderdomsverschijnselen vertonen waardoor de hechting en flexibiliteit verloren gaat. Zelfs als er geen duidelijk probleem te zien is, kan het wel lekken en is het dus aan te raden om (preventief) te vervangen.

1. **Bekijk uw kitwerk goed**
 - **Ziet u een scheur in uw kitwerk?** Dan is dit hoogstwaarschijnlijk de oorzaak van uw lekkage. Laat uw kitwerk vervangen. U kunt de overige stappen van de kitwerkcontrole overslaan. Wij raden u aan om de overige stappen in dit stappenplan ook te volgen om andere oorzaken van lekkage uit te sluiten. Ga hieronder verder met de volgende stap: voegen controleren.
 - **Ziet u geen scheuren in uw kitwerk?** Neem het aardappelschilmesje in uw hand. ga verder naar stap 2.
2. **Probeer voorzichtig met de punt van het mesje tussen de tegel en de kitnaad te komen.** Doe dit bij voorkeur daar waar u vermoedt dat de lekkage vandaan komt of waar u vermoedt dat tegelwerk los zit.
 - **Kunt u uw mes tussen tegel en kitnaad brengen?** Dan is dit hoogstwaarschijnlijk de oorzaak van de lekkage. Laat in dat geval uw kitnaden vervangen.
 - **Kunt u uw mes niet tussen tegel en kitnaad brengen?** Ga dan verder naar de volgende stap: voegen controleren.

Voegen controleren

1. **Bekijk uw voegwerk goed.**
 - **Ziet u een scheur in uw voegwerk?** Dan is dit hoogstwaarschijnlijk de oorzaak van uw lekkage. Laat uw voegwerk vervangen. U kunt de overige stappen van de voegwerkcontrole overslaan. Wij raden u aan om de overige stappen in dit stappenplan ook te volgen om andere oorzaken van lekkage uit te sluiten. Ga hieronder verder met de volgende stap: rozetten controleren.
 - **Ziet u geen scheuren in uw voegwerk?** Neem het aardappelschilmesje in uw hand. Ga verder naar stap 2.
2. **Probeer voorzichtig met de punt van het mesje tussen de tegel en de voegnaad te komen.** Doe dit bij voorkeur daar waar u vermoedt dat de lekkage vandaan komt of waar u vermoedt dat voegwerk loszit.



o **Kunt u uw mes tussen tegel en voegnaad brengen?** Dan is dit hoogstwaarschijnlijk de oorzaak van uw lekkage. Laat in dat geval uw voegnaden vervangen.

o **Kunt u uw mes niet tussen tegel en voegnaad brengen?** Ga dan verder naar de volgende stap: rozetten controleren.



Rozetten controleren

1. **Controleer of u uw rozetten minimaal 2 cm los kunt schroeven.** De rozetten bevinden zich achter uw douchemengkraan.

o **Kunt u de rozetten niet minimaal 2 cm losschroeven?** Dan houdt het stappenplan om zelf uw lekkage op te sporen hier op. Zonder expertise en professionele apparatuur kunt u verder geen controle doen. Wij raden u aan om de overige stappen in dit stappenplan ook te volgen om andere oorzaken van lekkage uit te sluiten. Ga hieronder verder met de volgende stap: tegelwerk controleren.

o **Kunt u de rozetten 2 cm losschroeven?** Controleer of rondom het schroefdraad en de tegel kitwerk aanwezig is. Dit kitwerk moet de volledige ruimte vullen tussen het schroefdraad en de tegel. Ga verder naar stap 2.

2. **Is het kitwerk niet volledig aanwezig of heeft het kitwerk losgelaten?** Laat nieuw kitwerk aanbrengen.

Rozetten controleren

Nieuw kitwerk aanbrengen achter rozetten



Tegelwerk controleren:

1. **Bekijk uw tegelwerk goed.**

o **Ziet u een scheur in uw tegelwerk?** Dan is dit hoogstwaarschijnlijk de oorzaak van uw lekkage. Laat de kapotte tegel vervangen. U kunt de overige stappen van de tegelwerkcontrole overslaan. Wij raden u aan om de overige stappen in dit stappenplan ook te volgen om andere oorzaken van lekkage uit te sluiten. Ga hieronder verder met de volgende stap: doucheput controleren.





o **Ziet u geen scheuren in uw tegelwerk?** Neem de platte schroevendraaier in uw hand. Ga verder naar stap 2.

2. Tik met de metalen punt van schroevendraaier in het midden van de tegel. Doe dit bij voorkeur daar waar u vermoedt dat de lekkage vandaan komt of waar u vermoedt dat het tegelwerk los zit. Tegels die los zitten klinken vaak 'hol', een tegel die vast zit klinkt 'dof'.

o **Heeft u een of meer holle tegels geconstateerd?** Dan is dit hoogstwaarschijnlijk de oorzaak van uw lekkage. Laat de losse tegels vervangen.

o **Heeft u geen holle tegels geconstateerd?** Ga dan verder naar de volgende stap: doucheput controleren.

Doucheput controleren

1. Bekijk uw doucheput goed.

o **Ziet u een scheur in het voeg- of kitwerk rondom uw doucheput?** Dan is dit hoogstwaarschijnlijk de oorzaak van uw lekkage. Laat uw voeg- en/of kitwerk vervangen. U kunt de overige stappen van de doucheputcontrole overslaan. Wij raden u aan om de overige stappen in dit stappenplan ook te volgen om andere oorzaken van lekkage uit te sluiten. Ga hieronder verder met de volgende stap: waterleiding controleren.

o **Ziet u geen scheuren in het voeg- of kitwerk rondom uw doucheput?** Neem het aardappelschilmesje in uw hand. Ga verder naar stap 2.

2. Bekijk de naden rondom uw doucheput. Deze naden kunnen gevoegd of gekit zijn.

3. Vermoedt u dat het voeg- en/of kitwerk loszit? Probeer dan voorzichtig met de punt van het mesje tussen de doucheput en de tegel te komen.

o **Krijgt u het mesje niet tussen doucheput en tegel?** Dan is uw voeg- en kitwerk in orde. Ga hieronder verder met de volgende stap: waterleiding controleren.

o **Kunt u uw mes wel tussen tegel en doucheput brengen?** Dan is dit hoogstwaarschijnlijk de oorzaak van de badkamer lekkage. Laat in dat geval uw voeg- en kitwerk vervangen.

Wij raden u aan om de overige stappen in dit stappenplan ook te volgen om andere oorzaken van lekkage uit te sluiten. Ga hieronder verder met de volgende stap: waterleiding controleren.

Waterleiding controleren

1. Ga op zoek naar uw watermeter. Deze bevindt zich meestal in uw meterput of meterkast.

2. Controleer uw watermeterstand voordat u gaat slapen en meet de watermeterstand de volgende ochtend nogmaals. Hierbij is het belangrijk dat er in de tussenliggende tijd totaal geen water wordt verbruikt.

o **Als u de volgende ochtend op de watermeter toch waterverbruik constateert, is dit vrijwel zeker te wijten aan een lekkage van de waterleiding.** Bij een grote lekkage ziet u dat ondanks dat alle watertappunten gesloten zijn, de watermeter toch blijft doorstromen. U ziet dan een van de radertjes in uw watermeter doorlopen. Neem contact op met een loodgieter.

o **Constaateert u geen waterverbruik?** Dan houdt het stappenplan om zelf uw lekkage op te sporen hier op.



3. Zelf uw CV lekkage opsporen

Druk controleren

1. **Controleer de waterdruk bij de manometer.** De manometer bevindt zich aan de voorzijde van de CV-ketel. Bij sommige moderne ketels staat de druk weergegeven op het digitale display. De druk moet tussen de 1,8 en 2,1 staan.

- **Geeft de manometer een druk aan tussen de 1,8 en 2,1?** Dan heeft u geen lekkage aan uw CV.
- **Geeft de manometer geen druk aan tussen de 1,8 en 2,1?** Dan heeft u drukverlies. Ga verder naar de volgende stap om uw radiator te ontluchten.

Radiator ontluchten

1. Zet de thermostaat laag.
2. Draai de kraan op de radiator dicht en haal de stekker van de CV-ketel uit het stopcontact.
3. Wacht een kwartier.
4. Pak de ontluchtingssleutel erbij en steek deze in het ontluchtingsventiel op de radiator.
5. Pak een handdoek erbij en houd deze onder het ontluchtingsventiel.
6. Draai de ontluchtingssleutel langzaam tegen de klok in. Doe dit ongeveer een halve slag. De lucht kan nu uit de radiator stromen. Als u gesis hoort betekent dit dat er lucht uit de radiator ontsnapt.
7. Ziet u water uit het ventiel komen? Vang dit op met de handdoek.
8. Als alle lucht ontsnapt is en het sissen stopt, dan kunt u het ontluchtingsventiel weer dicht draaien.

CV-ketel bijvullen

1. Bij de CV-ketel bevindt zich een waterkraan. Schroef de vulslang op de waterkraan.
2. Houd met uw duim het andere uiteinde van de slang dicht.
3. Draai de waterkraan nu een klein beetje open zodat de hele slang zich met water vult.
4. Sluit de waterkraan.
5. Sluit het nu andere uiteinde van de vulslang aan op de vulkraan van de CV-ketel.
6. Draai eerst de waterkraan weer langzaam open.
7. Draai daarna de vulkraan van de CV-installatie open.
8. Houd de manometer in de gaten.
9. Ziet u dat de drukmeter tussen de 1,8 en de 2,1 staat? Draai dan eerst de vulkraan dicht en draai daarna de waterkraan dicht.
10. Verwijder de vulslang.
11. Steek de stekker van de ketel weer in het stopcontact en draai de kraan op de radiator weer open.



Nogmaals druk controleren

1. Wacht eerst een aantal dagen voordat u aan deze stap begint.
2. Controleer nogmaals de waterdruk bij de manometer. Zie: druk controleren.
- **Geeft de manometer nog steeds een waterdruk aan tussen de 1,8 en 2,1?** Dan is er geen drukverlies. Er heeft lucht gezeten in de radiator en dit heeft u zelf verholpen door de CV-ketel te ontluchten.
- **Meet u een waterdruk die niet tussen de 1,8 en 2,1 ligt?** Kijk dan uw leidingen, radiatoren en verdeler na op lekkages. Kijk hierbij goed of u ergens vocht en/of verroesting tegenkomt. Ga verder naar stap 3.
3. **Ziet u vocht of verroesting bij uw leidingen, radiatoren of verdeler?** Dan heeft u uw lekkage gevonden. Laat in dat geval uw leiding of radiator vervangen of uw verdeler repareren.
4. **Ziet u geen vocht of verroesting bij uw leidingen, radiatoren of verdeler?** Dan is het mogelijk dat uw warmtewisselaar in de ketel lek is. Dit kunt u niet zelf controleren. Het stappenplan om zelf uw lekkage op te sporen houdt hier op.

4. Lekkage opsporen via lekdetectie

Wanneer er een lekkage is, maar men weet niet waar deze vandaan komt, dan is het zaak om hier als gezamenlijke eigenaars achter te komen. Namens de VvE kan er wel een loodgieter ingeschakeld worden, maar als deze ook niet weet waar de lekkage vandaan komt en kosten moet maken om dit in de woningen te onderzoeken, dan kan dit voor de VvE of de eigenaar een kostbare zaak worden. Als een lekkage echt niet traceerbaar is kan er ook een **lekdetectiebureau** ingeschakeld worden. Een lekdetectie is echter een laatste redmiddel, want deze kost ongeveer **€ 750,- / € 1.250,-** per keer. En indien de lekkage zich uiteindelijk **in** het appartement bevindt, dan worden deze kosten doorbelast aan de eigenaar van de betreffende woning. Voordat er dus een loodgieter ingeschakeld kan worden of er een lekdetectie kan worden uitgezet, is het verstandig om het **volgende** nog te bekijken wanneer u alles zoals in het hierboven beschreven stuk heeft uitgevoerd:

- Wilt u bij de bovenburen nagaan of er een sanitaire ruimte (douche, toilet, badkamer, keuken, washok) zit ten hoogte van de lekkage?
- Wilt u nagaan of het niet lekt via de kitvoegen van de badkamer, afvoer van de wasmachine, afvoer in de keuken van spoelbak of vaatwasser?
- Wilt u kijken of achter de kraan kit zit? Zo niet, dan kan dit ook lekkage veroorzaken.

Vermoedelijke oorzaken zijn:

- **Slechte (kit)voegen:** door slechte (kit)voegen kan er tijdens het douchen of het laten leeglopen van het bad water doorsijpelen. Vraag de bovenburen wanneer ze voor het laatst de douche of het bad hebben gebruikt. Houdt u er rekening mee dat als de (kit)voegen maar een beetje openstaan, het een paar dagen kan duren voordat het water beneden zichtbaar is.
- **Kranen op een verkeerde wijze aangesloten,** waardoor het water achter de rozetten van de kraan langs loopt. Vraag de bovenburen wanneer ze voor het laatst de douche of het bad hebben gebruikt. Houdt u er rekening mee dat als de kitvoegen maar een beetje openstaan, het een paar dagen kan duren voordat het water beneden zichtbaar is.
- **Verkeerde aansluiting van de sifon:** doordat de sifon niet meer goed op zijn plaatst zit, kan er tijdens het douchen of het laten leeglopen van het bad water langs de sifon sijpelen. Vraag de bovenburen wanneer ze voor het laatst de douche of het bad hebben gebruikt.
- **Lekkage in een leiding van de wasmachine of een verkeerde aansluiting van de afvoer van de wasmachine.** Vraag de bovenburen wanneer ze de wasmachine hebben laten draaien, om te kunnen constateren of de lekkage op dat moment verergerde.
- **Lekkage in een leiding van de vaatwasser of een verkeerde aansluiting van de afvoer van de vaatwasser.** Vraag de bovenburen wanneer ze de vaatwasser hebben laten draaien, om te kunnen constateren of de lekkage op dat moment verergerde.
- **Een fout aangesloten loshangend of staand toilet,** of een **lekkend kraantje** of **lekkend reservoir** (ingebouwd reservoir) van toilet, ook dit laten controleren.





Wanneer blijkt dat al het bovenstaande is onderzocht, maar de lekkage niet traceerbaar is, dan kan er via de VvE een **Lekdetectie** worden uitgevoerd of de loodgieter laten kijken. Indien de lekkage uiteindelijk wel voortkomt uit een defect in het privé appartement, dan zullen alle kosten worden doorbelast aan de eigenaar.

Indien de loodgieter verzoekt om een lekdetectie, omdat er een leiding in de vloer lekt en niet traceerbaar is, dan zullen deze kosten **vergoed** kunnen worden door een opstalverzekeraar.

Uiteraard ligt het er wel aan waar de lekkage zich bevindt, of er gevolgschade is ontstaan en hoe de VvE verzekerd is.

Dan bestaat er nog de mogelijkheid, dat het appartement direct onder het dak zit. In dat geval kan er ook een lekkage van het dak zijn.

Door het volgen van deze procedure kan de lekkage gerichter onderzocht worden en eventueel met foto's kenbaar gemaakt worden, waar de lekkage zich uit. Is de oorzaak van de lekkage gevonden en er is sprake van gevolgschade, dan kunnen wij een offerte opvragen voor het herstellen van deze schade. De offerte wordt ter beoordeling voorgelegd aan de verzekeringsmaatschappij.

Is de lekkage zonder tussenkomst van lekdetectie en/of loodgieter gestopt en is er alleen nog maar gevolgschade. Dan ontvangen wij graag van u:

- 1 De datum waarop de schade is geconstateerd
- 2 De oorzaak waardoor de schade is ontstaan
- 3 Foto's van de schade.

Wij kunnen een offerte opvragen voor het herstellen van de gevolgschade. De offerte wordt ter beoordeling voorgelegd aan de verzekeringsmaatschappij. Dit kan gemaild worden naar verzekeringen@vvemetea.nl.



5. Gezonde lucht in huis

In veel huizen is de lucht binnen slechter dan buiten. Een vieze lucht binnenshuis kan vervelende gevolgen hebben. Het kan bijvoorbeeld (ergere) luchtwegklachten, geïrriteerde ogen en hoofdpijn, maar ook schimmel veroorzaken. Daarom is een gezonde lucht binnenshuis heel belangrijk, zeker voor kwetsbare groepen zoals kinderen en ouderen. In 1 op de 7 woningen is de luchtkwaliteit meer dan 12 uur per dag slecht. Dat blijkt uit onderzoek van het Longfonds.

Met een goed geventileerd huis voorkomt u schimmelvorming. Goede ventilatie kan ook stookkosten besparen, want daarmee houdt u de luchtvochtigheid in de woning laag. Hoe minder vocht in de lucht, hoe minder energie het kost om die ruimte verwarmen. Daarom adviseren we ook de ventilatieroosters permanent open te zetten en schoon te maken bij bijvoorbeeld de halfjaarlijkse ronde. Zo voorkomt u dat de bewegende delen van de ventilatieroosters vast komen te zitten en dat de afdichtingrubbers van de ventilatieroosters niet goed afsluiten door vuil en stof dat door de lucht zweeft. De meeste appartementen van na 1975 zijn uitgerust met mechanische ventilatie. Zo wordt continu lucht afgevoerd en verse lucht binnengelaten. Het is herkenbaar aan de ventielen in de keuken, badkamer en wc en de ventilatieroosters (en soms klepramen) in de woonkamer en slaapkamers waardoor schone lucht binnenkomt. Die ventilatie zorgt dat minstens twee personen in de woning constant gezonde lucht hebben.

Veel oudere woningen zijn nog niet goed geïsoleerd en hebben daardoor geen problemen met de vochthuishouding. Vaak zit er nog enkel glas in een (deel) van de ramen en zorgen gaten en kieren voor de ventilatie. Maar als de luchtvochtigheid in de woning toch stijgt, bijvoorbeeld door douchen, koken en veel mensen, ziet u condens ontstaan op het koudste punt; het enkel glas. Ventilatie is dus belangrijk voor uw wooncomfort, maar wordt vaak vergeten bij werkzaamheden. Zeker als u gaat isoleren, moet u ook goed ventileren. Dan voorkomt u allerlei problemen en zorgt u dat het binnen aangenaam blijft. Gaat u enkel glas vervangen door dubbel of, nog beter, isolerende HR++ beglazing? Dan worden vaak ook meteen kieren gedicht. Hierdoor kan er minder vocht weg en worden de kozijnen of de gevels voortaan het koudste punt. Dat betekent dat daar condensatie kan komen. Hoe meer u dus gaat isoleren, hoe beter u moet ventileren om de luchtvochtigheid laag te houden en condensatie te voorkomen. Dat kan gewoon met mechanische ventilatie.

Bewoners van een appartement kunnen het volgende zelf doen (minimaal 2x per jaar):

- **Ventilatieroosters schoonmaken.** Zuig of borstel de ventielen en roosters voorzichtig af (zowel in de keuken, badkamer, toilet als woonkamer). Gebruik een vochtige doek, geen agressieve schoonmaakmiddelen.
- **Filters reinigen of vervangen** (indien mogelijk). Raadpleeg altijd de handleiding.
- **Afzuigkap (zonder recirculatie) schoonhouden.** Vetfilter reinigen; zorgt ervoor dat de luchtstroom niet belemmerd wordt.
- **Ventilatiebox controleren.** Luister of de motor abnormaal veel geluid maakt. Controleer of de standen (laag/midden/hoog) nog werken. Stofvrij houden aan de buitenkant (nooit openmaken als u geen ervaring hebt).
- **Doorluchten.** Regelmatig ramen openzetten om het systeem te ondersteunen, zeker bij koken of douchen.



6. Overige handige tips

Wie periodiek de woning doorloopt en allerlei zaken checkt kan een hoop trammelant voorkomen. Ook voor de VvE. Dus denk ook aan de volgende zaken:

- **Kranen en koppelingen.** Controleer twee keer per jaar de afsluitkraan van de waterleiding en de koppelingen van de water- en cv-leidingen in uw appartement en let daarbij op eventuele lekkage. Geef een draai aan alle radiatorkranen.
- **Kozijnen en hang & sluitwerk.** Loop alle ramen en deuren van uw appartement na: gaan ze nog goed open en dicht? Draai loszittende deurklinken en scharnieren vast. Smeer scharnieren, sloten en raamkrukken jaarlijks met zuurvrije vaseline of slotenspray in. Verwijder eventueel vuil en haal een doekje over de kozijnen – dat kan ook bij het zemen van de ramen. Die kleine moeite zorgt dat onderhoud pas later nodig wordt. Want wie zijn kozijnen keurig onderhoudt, zorgt dat het schilderwerk langer meegaat. Zo kan een regelmatige poets- en checkbeurt uiteindelijk ook de VvE geld besparen. De ramen, voordeur, balkondeur in de buitengevel en het hang- en sluitwerk daarvan zijn meestal gemeenschappelijke delen van de VvE, al is dat wel afhankelijk van het modelreglement.
- **Bij schuifpuien.** De rails dienen regelmatig schoongemaakt te worden. Zand en vuil moet verwijderd worden om de werking van de schuifpui te waarborgen. Als dit niet correct en regelmatig gedaan zou worden, is het denkbaar dat de rollers in de schuifpui na verloop van tijd vast gaan zitten en dit is een kostbare reparatie.
- **Afwatering kozijnen.** Regelmatig worden meldingen gemaakt van lekkageklachten (vochtplekken of schimmel onder de vensterbank) die eigenaren zelf kunnen voorkomen, het betreft hier namelijk het volgende: de onderkant van het kozijn heeft vaak een gootje. Hier zitten gaten in die het regenwater naar buiten af laten lopen. Dit gootje en zeker de gaten zitten soms verstopt waardoor bij zware regenval op het raam het water naar binnen kan lopen met allerlei problemen van dien. Geadviseerd wordt, en u bent hier zelf verantwoordelijk voor, dit gootje (incl. gaten) en de rubbers van het kiepraam regelmatig goed schoon te maken en de kitrand tussen kozijn en vensterbak te controleren. Als deze niet meer goed is dient u over de hele lengte een nieuwe kitrand aan te brengen.
- **CV-ketel.** Wellicht heeft u de verwarming al aangezet tijdens de eerste koude dagen, of misschien stelt u het liever nog even uit. Als u de verwarming pas inschakelt wanneer het buiten flink kouder is, moet de cv-ketel hard aan de slag – net als die van velen. Om te voorkomen dat uw ketel na een lange zomerperiode niet goed opstart, is het verstandig op tijd te testen. Zo weet u zeker dat alles goed werkt wanneer het écht nodig is. Hoe doet u dat? Heel eenvoudig: draai de kamerthermostaat hoger dan de huidige kamertemperatuur, bijvoorbeeld naar 25 graden. Controleer vervolgens of de radiatoren warm worden. Worden ze warm? Zet de thermostaat dan weer lager. Gebeurt er niets? Dan is er nog voldoende tijd om dit probleem op te lossen, voordat de kou echt inzet. Dit is ook een goed moment om de waterdruk van uw cv-ketel te controleren. Staat de druk tussen de 1.5 en 2.0 bar? Dan is alles in orde. Is de druk lager dan 1.5 bar? Vul dan de ketel bij tot ongeveer 1.8 bar, zet hier een emmer onder en draai vervolgens de kraan weer dicht!
- **Putjes en sifons.** Loop alle afvoerputjes en sifons na: op balkon en galerij, in de badkamer, wc en in de keuken. Bij VvE Metea krijgen we namelijk regelmatig meldingen van lekkages die achteraf makkelijk te voorkomen waren. Spoel elk halfjaar elke sifon en elk putje een paar keer door met heet water en baksoda.

- 
- **Heeft u stadsverwarming?** Zorg dan dat de condensafvoer met enige regelmaat ontstopt wordt – vaak zit deze afvoer in de betonvloer onder de stadsverwarmingsunit in de meterkast. Daarmee voorkomt u lekkages naar onderburen. Stankklachten in de zomermaanden in de hal kunnen komen doordat deze condensafvoer droogstaat. Giet dan af en toe (voorzichtig) wat water door de afvoer (beetje olijfolie erbij helpt). Het stankprobleem (rioollucht) is dan meestal verholpen.
 - **Elektra.** Het testen van een aardlekschakelaar is belangrijk om elektrische risico's zoals stroomschokken en brand te voorkomen. U kunt de schakelaar zelf testen door op de testknop (vaak met een 'T') te drukken. Als de stroom uitvalt, is de test succesvol; als dit niet gebeurt, moet een elektricien worden ingeschakeld. Het wordt aangeraden om dit minimaal twee keer per jaar te doen, bijvoorbeeld tijdens de overgang naar de winter- en zomertijd. Controleer ook kabels en stopcontacten, ziet alles er nog goed uit?
 - **Brandveiligheid.** Controleer rook- en CO-melders maandelijks en vervang batterijen jaarlijks (indien nodig). Volg hierbij altijd de gebruiksaanwijzing! Check ook mogelijk brandblusmateriaal conform de voorschriften.