



Onderhoud en herstellingen
in de huurwoning
(Vlaams Gewest)



Inhoud

Inleiding	5
Wie is verantwoordelijk bij schade: algemene principes	6
Lijst van kleine herstellingen	8
Verwittigingsplicht	12
Algemene onderhoudstips	13
Wat als u gas ruikt?	15
Het onderhoud van toestellen en apparatuur	16
Problemen met de verwarming	16
Condensatie, een bijzonder aandachtspunt	18
Condensschimmel voorkomen	18
Hoe verwijdert u schimmel?	19
Wat als bovenstaande aanpak niet werkt?	19

Inleiding

Bij schade in een huurwoning ontstaat soms discussie over wie de kosten voor een reparatie moet betalen. In deze brochure vindt u de basisprincipes die in de Vlaamse huurwetgeving zijn uiteengezet en een lijst met concrete verplichtingen. Deze zijn overgenomen uit de overheidsbrochure "Het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019". U vindt de volledige brochure en meer info over de huurwetgeving op de website van de Vlaamse overheid: <https://www.woninghuur.vlaanderen/> Verder nemen we ook een aantal algemene onderhoudstips op.

Wij raden u aan om tijdens de eerste twee weken in uw nieuwe huurwoning na te gaan of alles naar behoren werkt. Contacteer ons meteen als u een probleem opmerkt, zeker als het gaat om lekken, vochtschade, ongedierte, condensschimmel of structurele problemen. Als u deze problemen niet meldt, kunnen ze grote proporties aannemen en lopen de kosten snel op. Onze raadgevingen kosten u niets. Stuur dus zeker een e-mail naar support@ifacservice.be of bel ons op 02 767 14 14 bij vragen of technische problemen.

Onze contactgegevens:

e-mail: support@ifacservice.be

telefoon: 02 767 14 14

Wie is verantwoordelijk bij schade: algemene principes

Herstellingen zijn ten laste van de verhuurder, behalve als het gaat om:

- kleine herstellingen
De Vlaamse Regering heeft een lijst van kleine herstellingen en onderhoudswerken opgesteld. U vindt deze verder in deze brochure. De lijst is niet limitatief: ze geeft dus geen volledig overzicht van alle mogelijke gevallen.
- herstellingen die nodig zijn door het verkeerd gebruik of slecht onderhoud van de woning door de huurder
- herstellingen die nodig zijn omdat de huurder problemen niet of te laat heeft gemeld

De volgende artikelen uit het huurdecreet beschrijven de verantwoordelijkheden in detail.

Artikel 25. Onderhouds- en herstellingsplicht verhuurder

De verhuurder is verplicht het goed zo te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is.

De verhuurder doet gedurende de huurtijd alle herstellingen die nodig zijn uitvoeren, behalve de herstellingen die ten laste van de huurder zijn.

Artikel 26. Onderhouds- en herstellingsplicht huurder

De huurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen. Daarnaast moet de huurder instaan voor enerzijds de herstellingen die nodig zijn door een gebruik in strijd met de bestemming of met een gebruik als een goede huisvader en anderzijds voor de herstellingen die nodig zijn door een tekortkoming aan zijn meldingsplicht bedoeld in artikel 28, §2, tenzij hij aantoont dat de verhuurder zonder melding tijdig kennis had van de nodige herstellingen. Herstellingen die alleen nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn echter ten laste van de verhuurder.

De Vlaamse Regering stelt een lijst vast van kleine herstellingen, die in elk geval als kleine herstellingen moeten worden beschouwd.

De partijen kunnen overeenkomen om de herstellingsplicht van de huurder, vermeld in het eerste lid, te beperken of uit te sluiten.

Artikel 27. Dringende herstellingen

Als het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, ongeacht de ongemakken die daardoor bij hem worden veroorzaakt, ook als hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moet derven.

Als die herstellingen langer dan 30 dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd waarvoor en van het gedeelte van het goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven. Als de herstellingen de normale bewoning onmogelijk maken, kan de huurder de huur doen ontbinden.

Artikel 28. Gebruik van het goed als goed huisvader

§1. De huurder is gehouden het gehuurde goed te gebruiken als een goed huisvader en volgens de bestemming die bij de huurovereenkomst daaraan gegeven is, of volgens de bestemming die, bij gebrek aan overeenkomst daarover, naargelang van de omstandigheden vermoed wordt.

Als de huurder het goed niet gebruikt conform de bestemming, vermeld in het eerste lid, of het een bestemming geeft die nadelig is voor de verhuurder, kan de verhuurder, naargelang van de omstandigheden, de huur doen ontbinden.

§2. De huurder is ertoe gehouden de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en ten laste van de verhuurder vallen.

Artikel 29. Aansprakelijkheid voor brand

§1. De huurder is aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.

Hij is verplicht zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade te verzekeren door een verzekering waarvan de werking niet is geschorst.

§2. De verhuurder is verplicht zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade te verzekeren door een verzekering waarvan de werking niet is geschorst.

§3. De verzekeringen, vermeld in paragraaf 1 en 2, moeten zijn gesloten bij een verzekeraar die daarvoor een toelating heeft of van toelating is vrijgesteld conform de wet van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op de verzekerings- of herverzekeringsondernemingen.

Artikel 30. Aansprakelijkheid voor huisgenoten of onderhuurders

De huurder is ten aanzien van de verhuurder aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of zijn onderhuurders.

Lijst van kleine herstellingen

De volgende lijst van herstellingen die tot de verantwoordelijkheid van de huurder behoren, is overgenomen uit de overheidsbrochure "Het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019". U vindt deze op de website van de Vlaamse overheid: <https://www.woninghuur.vlaanderen/>

1. Algemene beginselen bij de toepassing van de onderstaande lijst:

- Herstellingen die nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn altijd voor rekening van de verhuurder.
- Herstellingen die nodig zijn door foutief gebruik door de huurder, zijn altijd voor rekening van de huurder.
- Onderhoud en reinigen is altijd voor rekening van de huurder.
- Technische installaties die een specifiek onderhoud vragen, zoals domotica, zonneboilers, warmtepompen, ... moeten worden onderhouden volgens de instructies van de fabrikant, die aan de huurder ter beschikking worden gesteld door de verhuurder.
- De huurder is verplicht om de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en door de verhuurder moeten worden uitgevoerd. Als de huurder deze meldingsplicht niet respecteert, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening.
- Herstellingen door de huurder moeten altijd vakkundig worden uitgevoerd. Als de huurder onvakkundige herstellingen uitvoert, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening.
- De herstellingsplicht voor de huurder is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn (gebruik van een ladder van een redelijke afmeting, maar niet van een steiger).
- De lijst hieronder is niet-limitatief. Herstellingen die niet op de lijst staan, moeten toebedeeld worden aan de huurder of de verhuurder volgens het algemene verdelingsprincipe van artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet.
- Van de lijst kan altijd afgeweken worden in het voordeel van de huurder.

2. Buitenzijde van de woning

2.1. Afsluiting

- loskomende elementen vastzetten en oliën van sloten

2.2. (Voor)tuin

- bomen en struiken snoeien volgens de regels van de kunst
- grasperk maaien en verticuteren
- voorkomen dat buitenkranen, waterbekkens, fonteinen, ... bevroren

2.3. Balkon/terras

- voorkomen dat de afvoer verstopt

2.4. Brievenbus

- hengsels en sloten oliën
- sleutels vervangen bij verlies

2.5. Ramen

Glas

- gebroken glas vervangen

- ontbrekende stopverf en silicone vervangen

Raamkader

- afvoerkanaal voor condensatie vrijhouden
- verluchttingsroosters of -systemen vrijhouden
- hengsels en sloten oliën
- scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën
- schrammen bijwerken

Rolluiken

- instaan voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken
- rolluiklint vervangen indien nodig
- smeren

2.6. Deuren

- scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën
- sleutels vervangen bij verlies
- batterijen van de bel, parlofoon, videofoon of beveiligingssysteem vervangen

2.7. Garagepoort

- instaan voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken
- gleuven oliën
- batterijen van de afstandsbediening vervangen
- sleutels of afstandsbediening vervangen bij verlies

2.8. Dak

Dakgoot en afvoerpijp

- voorkomen dat ze verstopen door ophoping van dode bladeren

Schouwen

- periodiek vegen van de schoorsteen

Extensieve groendaken

- periodiek onderhoud (spontaan gegroeide planten verwijderen, bijmesten, ...)

Lichtkoepels

- hengsels en sloten oliën
- scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën

2.9. Regenwaterput en septische put

- ruimen indien nodig

3. Binnenzijde van de woning

3.1. Lokalen

3.1.1. Muren/plafonds

- nagels, krammen en vijzen verwijderen en de schade herstellen

- schade door onvoldoende ventilatie herstellen (als er voldoende ventilatiemogelijkheden voorhanden zijn)
- het schilderwerk in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen, ... verwijderen en schade aan de muur (putten, gaten,...) Kleurverschil door meubels of kaders valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder moet herschilderen als hij moeilijk overschilderbare kleuren heeft gekozen.
- het behangpapier in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen, ... verwijderen). Kleurverschil door meubels of kaders valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder moet opnieuw behangen als hij onredelijke kleuren heeft gekozen.

3.1.2. Binnendeuren

- scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën
- sleutels vervangen bij verlies

3.1.3. Parketvloer

- plasticeren mag niet zonder de toestemming
- kleurverschil door meubels of tapijten valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder

3.1.4. Ventilatie(srooster)

- niet afdekken

3.2. Trap

- loskomende leuning of balustrade vastzetten, tenzij de leuning of balustrade moet vervangen worden

3.3. Technische installaties

3.3.1. Elektriciteit

Zekeringkast

- defecte zekeringen vervangen

Stopcontacten

- niet behoorlijk werkende stopcontacten vervangen

Verlichting

- niet behoorlijk werkende schakelaars vervangen
- elektriciteitsdraden van het lichtpunt afschermen met klemmen als ze niet gebruikt worden
- wachtdraden niet inkorten

Zonneboiler/warmtepomp

- periodiek laten nakijken
- specifieke onderdelen reinigen en werkingsvloeistof bijvullen of vervangen

3.3.2. Verwarming/warm water/airco-installatie

(Centrale) verwarmingsketel/waterverwarmer

- periodiek laten reinigen volgens wettelijke verplichting (zie het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater, BS 27 april 2007)
- ontkalken
- gasmonden en kranen reinigen

Radiatoren/convectoren

- radiatorcranen regelmatig gebruiken
- ontluchten

Airco-installatie/ventilatiesystemen

- periodiek laten nakijken
- filter reinigen en koelvloeistof bijvullen of vervangen

3.3.3. Rookmelders/branddetectiesysteem/ beveiligingssysteem

- batterijen rookmelders vervangen
- brandblusapparaten periodiek laten nakijken
- beveiligingssysteem periodiek laten nakijken

3.3.4. Leidingen

Waterleidingen

- voorkomen dat waterleidingen bevriezen

Riolering, afvoerbuizen en sifons (waterslot)

- voorkomen dat ze verstopen

3.4. Sanitair

Bad/douche/lavabo(meubel)

- kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken
- lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden
- ontbrekende silicone tussen bad/douche/ lavabo en de muur vervangen

Toilet

- bij lekkend toilet: vlotter vervangen, tenzij die niet toegankelijk is
- trekkoord en hendel vervangen
- scharnieren en vijzen van toiletbril en deksel vastschroeven
- ontbrekende silicone tussen toilet en muur of vloer vervangen
- voorkomen dat het toilet verstopt

3.5. Keuken

Gootsteen

- kalkaanslag verwijderen, geen bijtende producten gebruiken
- voorkomen dat gootsteen verstopt
- lekkende kranen herstellen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden
- ontbrekende silicone tussen gootsteen en de muur vervangen

Fornuis

- gasdarm van het fornuis vervangen bij vervaldatum als het fornuis geplaatst is door de huurder

Dampkap

- filter en lampen vervangen

3.6. Ongedierte

- ongedierte bestrijden, tenzij het al aanwezig was bij aanvang van de huur

Verwittigingsplicht

U hebt als huurder de wettelijke verplichting de verhuurder, en in dit geval, ons kantoor, dat uw huurpand voor de verhuurder beheert, te contacteren bij technische problemen. Breng ons dus meteen op de hoogte als u een probleem opmerkt. Laat u het bijvoorbeeld na om een probleem met een afvoerbuis te melden, en ontstaat daardoor onomkeerbare waterschade, dan moet u zelf de schade vergoeden.

Algemene onderhoudstips

U bent als huurder verplicht "als goede huisvader" voor uw huurhuis of -appartement te zorgen. Hieronder vindt u enkele belangrijke aandachtspunten voor een optimaal onderhoud.

Activeer de verwarmingsketel 's zomers al eens ter controle



In de meeste woningen staat de **verwarmingsketel** gedurende de warme zomermaanden uit, en wordt hij pas bij de eerste koude dag weer geactiveerd. Ontstaat op dat ogenblik een probleem, dan moet u rekenen op lange wachttijden bij de verwarmingsspecialisten, die het bij de eerste koude dagen altijd erg druk hebben. Zet uw verwarming dus tijdig eens aan en kijk na of alle **radiatoren** voldoende opwarmen. Zo is er indien nodig voldoende tijd om de herstellingen in te plannen en uit te voeren.

Bovendien is het een goed idee om de verwarmingsinstallatie ook in de zomer af en toe eens te laten draaien om blokkering van de pomp te voorkomen. Laat **thermostatische radiatorknoppen** tijdens de zomer in open stand staan, zodat de kranen niet blokkeren.

Bestel tijdig stookolie



Het is vervelend om bij de eerste koude avond op te merken dat de verwarming niet werkt omdat de **stookolietank** leeg is. Ook stookolieleveranciers hebben het aan het begin van de winter bijzonder druk, zodat u vaak niet op een snelle levering kunt rekenen. De meeste leveranciers hanteren een voordeeltarief bij levering van minstens 2000 liter.

Verder moet u ook voorkomen dat de tank helemaal leeg raakt. Het sediment onderaan de tank kan de werking van uw ketel verstoren, zodat een volledige reiniging noodzakelijk wordt. U voorkomt dit probleem door altijd voldoende stookolie in de tank te voorzien.

Bij de **levering van stookolie** moet u op volgende punten letten:

- 1) Vóór levering schakelt u de elektriciteit van de verwarmingsinstallatie uit (door middel van de schakelaar die zich meestal naast de installatie bevindt).
- 2) Na de levering wacht u 3 à 4 uur vooraleer u de installatie door middel van dezelfde schakelaar weer aanzet.

Houd dakgoten en afvoeren vrij



Verwijder van bij het begin van de herfst regelmatig **afgevallen bladeren** van paden, terrassen en gazon om mosvorming te voorkomen. Maak de **dakgoten** regelmatig vrij en kijk, als uw woning een plat dak heeft, ook de afvoergaten van het dak na. Verstopte dakgoten en afvoeren zorgen voor wateroverlast bij de eerste felle regenbui en kunnen vochtschade aan muren en plafonds veroorzaken.

Eén keer per jaar moet u zeep- en vetresten verwijderen uit **afvoerbuizen**, **controleputten** en **sifonputten** (vaak bereikbaar via een deksel in de oprit, garage, het terras). Is er een **pomp**, check dan of die goed werkt. Bij een stortbui moeten pomp en putjes het regenwater vlot kunnen opvangen en afvoeren.

Sluit voor de eerste vorst **buitenkraantjes** af, zodat ze niet bevroren.

Wieden, snoeien en maaien



Verwijder regelmatig **onkruid** uit bloembedden en houd ook paden en terrassen onkruidvrij. **Maai het gras** in de lente en de zomer regelmatig en verwijder het gemaaide gras. **Snoei** hagen en bomen twee keer per jaar, één keer in het voorjaar en één keer in het najaar. Plan de snoeibeurten net voor de ophaaldata voor snoeihout in uw gemeente. Zo raakt u het snoeiafval makkelijk kwijt. U kan uiteraard ook een professional inschakelen. U kan bij ons terecht voor de contactgegevens van tuiniers met wie we regelmatig samenwerken.

Kalk bestrijden



Het water in onze regio is bijzonder hard. Om harde kalkafzet die nog nauwelijks te verwijderen is te voorkomen, moet u **toiletten, wastafels, bad, douche en kraanwerk** regelmatig schoonmaken. Glazen **douchewanden en tegels** maakt u best na elk gebruik schoon (aftrekken met een ramenwisser of afdrogen). Let altijd goed op met bijtende producten, die de dichtingsranden van de douchedeur, de voegen tussen de tegels en de siliconenranden aan bad, douche en wastafels kunnen beschadigen. Kijk om waterinfiltratie te voorkomen de siliconenranden regelmatig na en laat ze indien nodig bijwerken door een vakman.

Ontkalk af en toe ook de zogenaamde "perlator": het **zeefje** onderaan de kraan dat ervoor zorgt dat er lucht in de waterstraal komt, zodat u minder water verbruikt. Meestal kan u het onderste kraandeeltje losschroeven om het filtertje eruit te halen. Het volstaat om het filtertje enkele uren in azijn te leggen.

Verwijder haar en zeepresten regelmatig uit de **bad- of doucheafvoer** om verstoppingen te voorkomen. Loopt het water slecht af, maak dan gebruik van een rubberen ontstopper, eventueel in combinatie met een niet-agressief ontstoppingsproduct. Belangrijk! Maak het ronde afvoerroostertje dat met een schroef vastzit nooit zelf los. Doet u dat wel, dan bestaat de kans dat de afvoeronderdelen die er onderaan aan vastzitten wegzakken en niet meer te herstellen zijn.

Vet verwijderen



Gebruik voor uw **vaatwasmachine** de door de fabrikant aanbevolen producten en zorg dat er altijd voldoende onthardingszout en spoelmiddel in de machine zit.

Merkt u dat uw machine niet meer optimaal werkt, dan kan u ze op de volgende manier reinigen:

1. Haal de machine leeg, reinig alle filters en haal alle etensresten weg.
2. Start een normaal programma. De machine zal steeds eerst al het water dat nog aanwezig is uit de afvoer wegpompen. Open de machine als u hoort dat deze fase is afgelopen.
3. Giet een halve liter azijn op de bodem en laat het toestel het programma afwerken.

Vervang of reinig de **filters van de afzuigkap** regelmatig. Metalen filters kan u meestal in de vaatwasmachine reinigen. Kijk de schoonmaakinstructies van de fabrikant vooraf even na.

Stof verwijderen



Verwijder af en toe het stof uit de **ventilatieroosters** in badkamer of toilet. Zo verzekert u de optimale werking. Maak ook de **filters** van uw wasmachine en droogtrommel zeer regelmatig schoon om stof te verwijderen.

Aandacht voor veiligheid



Een koolstofmonoxidevergiftiging (CO-vergiftiging) wordt veroorzaakt door verbrandingsgassen van **geisers of gasverwarmingstoestellen** in slecht verluchte ruimtes, of door een slecht trekkende schoorsteen. Sla de controle van het toestel en de schoorsteen dus zeker niet over en sluit geen verluchtingsroosters af in ruimtes waarin zich een gastoestel bevindt.

Ga regelmatig na of de **batterijen in de rookmelders** in uw huurwoning nog werken en vervang ze indien nodig. Wij raden u ook aan **brandblussers** te plaatsen. Meer informatie hierover vindt u in het deel Vastgoedinfo op onze website.

Kijk regelmatig na of alle stopcontactdoosjes nog goed bevestigd zijn in de muur. Loshangende **elektriciteitsdraden** vormen een reëel gevaar. Zijn de contactdozen losgekomen, laat ze dan door een vakman weer bevestigen.

Vertrekt u **op reis**, laat uw huurwoning dan veilig achter. Vraag burens of familie om een oogje in het zeil te houden. U kan hiervoor ook een beroep doen op de politie via de website www.police-on-web.be

Wat als u gas ruikt?

bron: website van de overheidsdienst Civiele veiligheid (<http://www.civieleveiligheid.be>)

Wat u niet mag doen

- Veroorzaak geen vlam of vonk
- Druk niet op de deurbel. Klop liever op de deur
- Zet geen schakelaars aan
- Rook niet
- Steek geen aansteker of lucifer aan
- Telefoon niet, noch met een GSM, noch met een vast toestel
- Zoek niet naar een lek met behulp van een vlam

Wat u moet doen

- Open ramen en deuren
- Zet het toestel uit of sluit het hoofdventiel van de gasfles
- Waarschuw de bewoners en verlaat het huis
- Ga naar buiten en bel de brandweer (100) en de netbeheerder in uw regio (Eandis, Infrac, Sibelga, meestal vermeld op uw gasteller)

Ook bij een stroomonderbreking of als u een overspanning van het elektriciteitsnetwerk opmerkt, neemt u best meteen contact op met uw netbeheerder.

Het onderhoud van toestellen en apparatuur



De meeste installaties in uw huurwoning moeten jaarlijks aan een **professionele controle** onderworpen worden. Plan deze controles voor het komende jaar, zodat u de kosten kunt spreiden. Met het onderhoud van de verwarming wacht u beter niet tot de winter, want de verwarmingsspecialisten zijn dan druk bezet.

Technische installaties die u jaarlijks moet laten controleren zijn onder meer: de verwarmingsinstallatie, schoorsteen en haard, waterverzachter en alarminstallatie.

Maakt u gebruik van een alarminstallatie die niet aangesloten is op een alarmcentrale, dan moet u als bewoner het systeem via de website www.police-on-web.be registreren. U vindt hierover meer informatie in het deel **Vastgoedinfo** op onze website.

Kijk zelf af en toe uw **watermeter** ook eens na. Merkt u een plotse stijging in verbruik op, probeer de oorzaak dan op te sporen en contacteer ons kantoor (bij beheer) of de eigenaar. Doe hetzelfde voor **elektriciteits- en gasmeters** en kijk ook de overdrukkleppen van de verwarmingsinstallatie of boiler na. Loopt er water uit, dan sluit u best de hoofdkraan af en contacteert u ons kantoor.

Als er een **septische put** is, moet die aan het eind van de huurperiode leeggemaakt worden.

Er zijn mogelijk nog andere toestellen waarvoor een jaarlijkse onderhoudsverplichting geldt. U vindt deze opgelijst in uw huurovereenkomst. Laat het onderhoud steeds correct uitvoeren. Doet u dat niet, dan kunnen u kosten worden aangerekend voor herstellingen die mits een goed onderhoud voor rekening van de verhuurder hadden kunnen zijn.

Problemen met de verwarming

Als uw verwarming het niet doet, zijn er een aantal eenvoudige controles die u kan doorlopen vooraleer u ons contacteert. Op die manier kunnen wij de verwarmingsspecialist die we indien nodig voor u zullen bellen alle nodige info bezorgen en krijgen we uw verwarming snel weer in orde. Wat u best nakijkt bij verwarmingsproblemen:

De thermostaat

Is de thermostaat goed ingesteld? Stel even een hogere temperatuur in en kijk na of de verwarming aanslaat. Het is mogelijk dat de thermostaatbatterij aan vervanging toe is of dat de thermostaatklok niet meer de juiste tijd aangeeft. Als u een gebruiksaanwijzing hebt, kan u de instellingen indien nodig aanpassen. Vervang de batterij om er zeker van te zijn dat het probleem niet door een lege batterij veroorzaakt wordt. Gebruik uitsluitend alkaline-batterijen. Aarzel niet ons te contacteren als u merkt dat de thermostaat niet naar behoren werkt.

De radiatoren

Staan de radiatorcransen open? (tegenwijzerszin draaien = openen, wijzerszin draaien = sluiten)
Laat thermostatische radiatorknoppen tijdens de zomer in open stand staan, zodat de cransen niet blokkeren.

De ketel

Voor gasketels

- Staat de gastoevoer open?
- Ketels met waakvlam, zonder elektronische ontsteking: brandt de waakvlam niet meer? Als u een gebruiksaanwijzing hebt, kan u de waakvlam misschien zelf weer aansteken.
- Bel ons anders om de beste aanpak te bespreken.
- Ketels met elektronische ontsteking: als de thermostaat de ketel activeert en er elektronische ontsteking hoorbaar is, maar het toestel niet aanslaat, belt u ons om de beste aanpak te bespreken.
- Neemt u een gasgeur waar, volg dan de aanwijzingen op pagina 15 op!

Voor elektrische ketels

- Elektrische ketels: kijk na of er geen probleem is met de elektriciteitsvoorziening van de ketel (een elektriciteitspanne, een probleem met het stopcontact of de stekker).
- Kijk op de ketel zelf na of er een lampje brandt dat een storing aangeeft, en of er geen storingsbericht op het schermpje verschijnt. Als u een gebruiksaanwijzing hebt kan u de ketel misschien zelf weer opstarten. Bel ons anders om de beste aanpak te bespreken.

Voor stookolieketels

- Is er nog voldoende stookolie in de tank? Op de website <http://optitank.be/bereken-uw-mazoutvoorraad> vindt u een module om zelf uw tankinhoud te berekenen. Is uw tank leeg, contacteer dan een mazoutleverancier voor een levering. Goed om te weten: de meeste leveranciers hanteren een voordeeltarief bij leveringen vanaf 2000 liter.



Op de brander zit vaak een ontstekingsknop, die u enkele seconden ingedrukt houdt. Na het loslaten start de brander op. Gebeurt dit niet, contacteer ons dan om de beste aanpak te bespreken.

Waterdruk

De waterdruk moet 1 tot 2 bar zijn. U kan de druk meestal nalezen op de drukmeter op of nabij de ketel. Als de druk te laag is en u over een instructieboekje of handleiding beschikt, dan kan u de druk misschien zelf verhogen. Bel ons anders om de meest geschikte aanpak te bespreken.

Het is ook mogelijk dat de installatie ontlucht moet worden en dat er water moet bijgevoerd worden. Als dat het geval is, hoort u een ruisend of borrelend geluid in de radiatoren. Meestal warmt dan ook slechts een deel van de radiator nog goed op. Na het ontluchten moet u de druk in de installatie weer tot 1 à 2 bar brengen. Neem gerust contact op met ons kantoor zodat we u kunnen vertellen hoe u tewerk kan gaan.

Condensatie, een bijzonder aandachtspunt

U hebt een woning gehuurd die bij intrede vochtvrij en netjes was, en nu merkt u dat er op bepaalde plaatsen een zwarte schimmel is ontstaan. Enkele eenvoudige ingrepen kunnen het probleem meestal verhelpen. Hieronder leest u er meer over.

Condensatie is een van de belangrijkste oorzaken van plots opduikende schimmelproblemen. Condensatie ontstaat als de luchtvochtigheid in de woning te groot is. Een gemiddeld gezin produceert per dag zo'n 10 tot 15 liter water: koken, een douche nemen, de was laten drogen, de lucht die we uitademen, ... het zorgt allemaal voor extra vocht in de lucht.

Als warme, vochtige lucht op een koud oppervlak komt, zoals een ruit, tegels of een muur, koelt de lucht snel. Het vocht in de lucht condenseert en vormt waterdruppeltjes op het koude oppervlak. Worden de muren regelmatig vochtig door condens, dan verschijnt na verloop van tijd een zwarte schimmel. Verder kan er ook een muffe geur ontstaan, problemen met de afwerking van de muren, met houten schrijnwerk en zelfs met isolatiemateriaal. Het is dus belangrijk de luchtvochtigheid goed op peil te houden en snel in te grijpen als u een probleem opmerkt.

Condensschimmel voorkomen



1. Gebruik bij het koken altijd de dampkap. Laat de dampkap nog even nadraaien zodat alle vochtige lucht weg kan.



2. Maak in de badkamer gebruik van een ventilator of open na het douchen of baden het badkamerraam tot alle condens is verdwenen. Als u na het baden of douchen de warme, vochtige lucht uit de badkamer naar een koude slaapkamer of hall laat stromen, dan loopt u een hoog risico op condens: de warme lucht zal immers aan de koude oppervlakken gaan kleven, en waterdruppeltjes vormen die op termijn condensschimmel kunnen veroorzaken. Verlucht dus de badkamer, en houd de deur naar de slaapkamer of andere frisse ruimtes gesloten.



3. Droog de was zo veel mogelijk buiten. Als u was droogt in huis, doe dat dan alleen in een goed geventileerde ruimte: het water uit de was (kan oplopen tot 2 liter voor een wasrekje) moet ergens heen kunnen.



4. Zorg dat het temperatuurverschil tussen de leef- en slaapkamers niet te groot is. Als uw slaapkamer erg koud is zal de vochtige lucht uit uw woning daar gaan condenseren. Zet de slaapkamerramen elke ochtend minstens een kwartier open en verwarm daarna de ruimte voldoende.



5. Plaats meubels (kasten, zetels, ...) niet vlak tegen koudere buitenmuren. Laat een 10-tal cm vrije ruimte zodat lucht voldoende kan circuleren achter de meubels.



6. Verwarm alle ruimtes in de woning zodat de muren voldoende warm zijn om koude condensoppervlaktes te voorkomen.

Goed ventileren helpt niet alleen om condens te voorkomen, maar zorgt ook voor gezondere lucht in huis. Zo daalt de hoeveelheid CO2 tijdens het verluchten, en vinden ook allerlei minder gezonde stoffen uit allerlei materialen hun weg naar buiten. U hebt er dus alle belang bij goed te verluchten.

Hoe verwijdert u schimmel?

U gebruikt best een product dat hier specifiek voor is bedoeld. Lees de gebruiksaanwijzing goed na, respecteer de veiligheidsvoorschriften en berg het product op buiten het bereik van de kinderen.

Wat als bovenstaande aanpak niet werkt?

Als u bovenstaande maatregelen hebt genomen, en het probleem blijft bestaan, contacteert ons dan gerust via support@ifacservice.be of op het nummer 02 767 14 14, zodat wij kunnen langskomen om het probleem samen met u te evalueren.

©Ifac Service bvba 2019

Deze brochure bevat een reeks richtlijnen en moet in geen enkel geval beschouwd worden als een juridisch document. Bij twijfel primeren de huurwetgeving en de bepalingen in het huurcontract. Dit document wordt ter algemene informatie aangeboden en houdt geen verbintenis in vanwege Ifac Service.