

WOONWIJZER HUURWONINGEN TIWOS



Opdrachtgever

Naam: Tiwos Tilburgse Woonstichting
Adres: Stationsstraat 24
5038 ED Tilburg
Telefoon: 013 – 549 07 00

Ontwikkelaar

Naam: Novaform Vastgoedontwikkelaars
Adres: De Waal 38
5684 PH BEST

Bouwbedrijf

Naam: Moeskops' Bouwbedrijf BV
Adres: Kennedylaan 10
5571 KC Bergeijk

Inhoudsopgave

Vooraf.....	3
Service adressen	4
Nutsbedrijven	7
Ingebruikname: droogstoken en schoonmaken	8
Ventilatie: waarom ventileren en luchten	12
Centrale verwarming	13
Riolering en hemelwaterafvoeren	16
Waterinstallatie.....	17
Gasinstallatie.....	19
Ventilatie.....	20
Waterbesparing	21
Praktijktips	23
Electro technische installatie.....	24
Geluidsoverlast	24
Kozijnen, ramen en deuren.....	24
Kozijnen, draai-Kiepramen	25
Kozijnen, Beglazing	25
Kozijnen, diversen	26
Het schilderen van hout	26
De buitenruimte	27
Afvalinzameling.....	28
Reparatieverzoeken.....	29

18 hofwoningen Hoge Hoek Berkel Enschoot, woonwijzer bij oplevering

Vooraf

Hartelijk gefeliciteerd met uw nieuwe woning. Wanneer u uw woning goed gebruikt en onderhoudt kunt u uw woongenot vergroten en vaak kunt u eventuele ongemakken voorkomen. Om u daarbij te helpen hebben wij in deze woonwijzer een aantal nuttige zaken met betrekking tot o.a. oplevering, gebruik en onderhoud van uw woning voor u op een rijtje gezet.

Een aantal aandachtspunten in de woonwijzer heeft betrekking op de periode direct na oplevering. Wij adviseren u daarom de inhoud van deze woonwijzer goed door te nemen voordat u aan de slag gaat met het schoonmaken en inrichten van uw woning. Aan de inhoud van deze woonwijzer kunnen geen rechten ontleend worden.

De groepenkaart voor de elektrische installatie hangt in de meterkast. Documentatie met betrekking tot andere specifieke zaken in uw woning kunt u bij oplevering vinden bij de betreffende onderdelen of in de keukenkastjes. Voor zover deze zich niet bevinden in een speciaal daarvoor bedoeld bewaarvakje adviseren wij u deze documentatie op een centrale plaats te bewaren, samen met deze woonwijzer. Uiteraard is het nuttig ook deze documentatie goed door te nemen voor ingebruikname van de betreffende zaken.

Service-adressen

Reparatieverzoeken over uw woning

Reparatieverzoeken kunt u telefonisch of via de website melden aan Tiwos:

Reparatielijn Tiwos:

tel: (013) – 54 90 700

Verwarmingsinstallatie, ventilatiesysteem, WTW

Klachten betreffende verwarming en ventilatie kunt u rechtstreeks melden bij Feenstra (013-5424529)

Elektrotechnische installatie, waterleiding

Klachten betreffende de elektrotechnische installatie of waterleiding welke onder de garantie vallen dienen aan Tiwos gemeld te worden.

Huurdersonderhoud

Welke onderhoudswerkzaamheden door u en welke door Tiwos uitgevoerd moeten worden kunt u nalezen op www.tiwos.nl. De reparatiewijzer kunt u inzien door te klikken op "bewoner" en vervolgens klikt u op "reparatie" (staat onder het kopje "woning").

Wijzigingen aan de buitenzijde van uw woning

De buitenzijde van de woning is van Tiwos. Wij dragen zorg voor het in goed staat houden van het casco. Een klant kan een beperkt aantal wijzigingen aan de buitenzijde aanbrengen.

- De klant kan binnen de spelregels (let op schade en mogelijk onderhoud te plegen) kleine zaken (roerende goederen) aan de gevel bevestigen. Deze zaken moeten vertrek weer verwijderd worden en de schade hersteld. Denk aan een ornamentje bij de voordeur, een zonnenscherm.
- Voor een aanbouw moet de klant wel toestemming vragen en wil Tiwos meekijken bij het plan en de uitvoer. binnen de spelregels zijn aanbouwen aan de tuinzijde toegestaan. Een aanbouw volgens de spelregels gezet en in goede staat mag blijven bij mutatie en komen in aanmerking voor een vergoeding.
- Ivm mogelijke schade door ondeskundig werken mogen gevels en buitenkozijnen niet geschilderd worden. Gevelschilderwerk is deel van het planmatige onderhoud dat Tiwos uitvoert
- In een aantal buurten zijn restricties voor rolluiken aan de gevel vanuit regelgeving of veiligheid

Wijzigingen aan de binnenzijde van uw woning

Maak van uw huis een thuis

U voelt zich pas echt thuis in uw woning, als de woning helemaal aan uw woonwensen voldoet. Daarom kunt u wat ons betreft in en aan uw woning veranderingen aanbrengen die passen bij uw persoonlijke wensen. Hieronder leggen wij uit hoe u het beste kunt handelen en met welke spelregels u rekening moet houden.

Zelf uw woning aanpassen? Dat mag!

Er zijn een heleboel aanpassingen denkbaar in en aan een woning. Tiwos wil hierbij zo min mogelijk regels en beperkingen opleggen. U hoeft daarom vooraf geen toestemming te vragen aan Tiwos. Wel zijn er een

18 hofwoningen Hoge Hoek Berkel Enscht, woonwijzer bij oplevering

aantal **spelregels** waaraan u zich moet houden. Deze hebben betrekking op:

1. De **veiligheid** van de bewoner en de omgeving: aanpassingen aan bijvoorbeeld constructie of elektrische installatie moeten professioneel en volgens de normen worden uitgevoerd. De woning moet daarnaast brandveilig en gezond blijven.
2. De **verhuurbaarheid** van de woning: de woning moet als u verhuist, weer goed verhuurd kunnen worden aan de doelgroep waarvoor de woning bestemd is.
3. De **wet- en regelgeving**: voor sommige aanpassingen moet u een omgevingsvergunning aanvragen en indien nodig moeten de aanpassingen voldoen aan de welstandseisen van de gemeente.
4. De **waarde** van de woning: aanpassingen mogen niet leiden tot waardedaling van de woning.
5. De **technische staat** van de woning: aanpassingen mogen geen schade aan de woning veroorzaken of (toekomstige) onderhoudswerkzaamheden van Tiwos belemmeren.

Tiwos kijkt graag met u mee

Hoewel u geen toestemming hoeft te vragen om iets in of aan uw woning te veranderen, wil Tiwos wel graag vooraf met u meekijken. Wij willen dit om u:

- te adviseren over hoe een aanpassing beter (en veiliger) kan worden aangebracht;
- al in een vroeg stadium duidelijkheid te bieden of en onder welke voorwaarden een aanpassing mag blijven zitten als u verhuist;
- duidelijkheid te bieden of u als u verhuist een vergoeding ontvangt voor de aanpassing die u zelf heeft aangebracht.

Hebt u Tiwos niet laten meekijken bij de aanpassing? Dan moet u als u gaat verhuizen bewijzen dat de aanpassingen volgens de spelregels van Tiwos zijn aangebracht. Dat kan door tekeningen, vergunningen, facturen van erkende installatiebedrijven te laten zien. Als u de aanpassing als u gaat verhuizen moet weghalen, is dat zonde van het geld en alle moeite. Betrek Tiwos daarom vooraf bij uw plannen. Aanpassing die aan onze spelregels voldoen, mogen als u verhuist gewoon blijven zitten.

Wie betaalt de aanpassing?

Tiwos faciliteert aanpassingen in en aan uw woning, maar neemt de kosten niet voor haar rekening. Elke woning van Tiwos heeft een goede basiskwaliteit. Alles wat u meer wilt is voor eigen rekening en kunt u zelf of tegen betaling door Tiwos laten aanbrengen.

'Woonproducten'

Woonproducten zijn aanpassingen die Tiwos voor u kan laten aanbrengen. Deze rekent u in één keer of in termijnen af. De kosten van woonproducten kunnen **niet** betaald worden in de vorm van een huurverhoging. Er zijn hierbij drie uitzonderingen:

18 hofwoningen Hoge Hoek Berkel Enscht, woonwijzer bij oplevering

- Het aanbrengen van zonneschermen bij hoogbouwcomplexen.
- Het aanbrengen van cv-installaties.
- Het aanbrengen van energetische maatregelen bij groot onderhoud.

‘Verrijkt wonen’

Als u extra faciliteiten nodig heeft vanuit een fysieke beperking, helpt Tiwos u graag. Hoe, is afhankelijk van de beperking en de noodzakelijke aanpassingen. Tiwos helpt door de weg te wijzen naar de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), door de aanpassing aan te brengen (kosten voor huurder of Tiwos) of door advies te geven hoe u de aanpassing zelf kunt aanbrengen.

Verhuizen, en dan?

Als u gaat verhuizen mogen de aanpassingen die volgens de spelregels van Tiwos zijn aangebracht blijven zitten. U mag de aanpassingen meenemen naar uw nieuwe woning, maar u moet de woning wel opleveren zoals u deze heeft geaccepteerd.

Vergoedingen

Voor een goede, deugdelijke aanpassing die ook voor Tiwos een waardevermeerdering betekent, geeft Tiwos een vergoeding op basis van de afschrijving. Als u vooraf wilt weten of u een vergoeding krijgt als u verhuist, is het verstandig Tiwos vooraf mee te laten kijken. Doet u dit niet, dan moet u achteraf bewijzen dat de aanpassingen volgens de spelregels van Tiwos zijn aangebracht.

Onderhoud

In de woningen die Tiwos verhuurt kunnen huurders goed wonen, met alle basisvoorzieningen die nodig zijn. Elke woning is heel, bruikbaar en veilig. Het kan echter altijd gebeuren dat er iets stuk gaat of niet meer goed functioneert. Ingewikkelde en meer ingrijpende reparaties worden door Tiwos uitgevoerd. Met uitzondering van schades die het gevolg zijn van foutief gebruik of moedwillige vernieling. Hier bent u zelf verantwoordelijk voor. Net zoals voor kleine reparaties en schade aan voorzieningen die u zelf heeft aangebracht of aan ‘woonproducten’. In de ‘onderhoudswijzer’ ziet u heel gemakkelijk wat Tiwos repareert en wat u zelf moet doen. Zo zorgen we samen voor het onderhoud van uw woning.

Verzekering

Tiwos is niet aansprakelijk voor schade aan uw eigen aanpassingen als gevolg van brand, storm of inbraak. U moet hiervoor zelf een verzekering afsluiten.

Aan de slag!

18 hofwoningen Hoge Hoek Berkel Enscht, woonwijzer bij oplevering

Bent u van plan zelf aanpassingen in of aan uw woning te gaan aanbrengen? Neem dan contact op met Tiwos via telefoonnummer (013) 5490 700

Wijzigingen die nooit worden geaccepteerd zijn:

- kattenluikjes en dergelijke;
- schilderwerk op kunststof of aluminium kozijnen;
- schilderwerk op wandtegels;
- tegelvloer;
- schotels aan de voorgevel

Nutsbedrijven

Gas en elektra

Voor levering van gas en elektriciteit dient u zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze. Bij storingen in de gas- of elektriciteitslevering kunt u contact opnemen met het Nationaal Storingsnummer Gas en Stroom 0800 - 9009 (24 uur per dag gratis bereikbaar). De hoofdkraan van het gas en de gas- en elektrameter zitten in de meterkast. Hier bevinden zich ook de zekeringen en de aardlekschakelaars. De aardlekschakelaars beveiligen de installatie.

Water

Levering van water wordt verzorgd door Brabant Water. Zij zullen u rechtsreeks benaderen voor het afsluiten van een leveringsovereenkomst. Bij storingen in de watertoevoer kunt u contact opnemen met de afdeling Klantenservice van Brabant Water, telefoonnummer 073 - 683 80 00.

Kabelaansluiting en glasvezel

De kabelaansluitingen worden verzorgd door Ziggo en Glashart (glasvezel). U dient zelf contact op te nemen met Ziggo of Reggefibre om uw aansluiting in gebruik te kunnen nemen. Heeft u vragen over uw glasvezelaansluiting dan kunt u contact opnemen via telefoonnummer 088 – 006 37 11 of via email: nieuwbouw@glashart.nl. Heeft u vragen over Ziggo of wilt u zich aanmelden als klant dan kunt u gratis bellen naar 1200 (vanaf uw vaste telefoonaansluiting van Ziggo) of 0900-1884 (€ 0,10 per minuut). Kijk op ziggo.nl/verhuisinfo voor meer informatie.

KPN

De telefoonaansluiting wordt verzorgd door KPN. U dient zelf contact op te nemen met KPN om uw aansluiting in gebruik te kunnen nemen. Bij storingen: Bel gratis 0800-0407. Zeven dagen per week, 24 uur per dag bereikbaar. Voor meer informatie over de mogelijkheden van glasvezel via KPN bel 0900 – 0747 of kijk op www.kpnglasvezel.nl.

Ingebruikname: Droogstoken en schoonmaken

Bouwvocht

Iedere nieuw gebouwde woning bevat een grote hoeveelheid bouwvocht. Gemiddeld wel zo'n 4.000 liter. Dat is normaal. Het vocht is afkomstig van 'natte' bouwmaterialen, zoals beton, cement, spuitwerk op het plafond en lijm van het tegelwerk. Ook regen die tijdens de bouw is gevallen, maakt de bouwmaterialen nat. Vaak duurt het wel een jaar voordat al dit overtollige vocht uit het huis is verdwenen. U dient er rekening mee te houden dat droging altijd leidt tot krimp (en dus scheurvorming) van de toegepaste bouwmaterialen. Dit is niet te voorkomen en ook niet gevaarlijk. Ook kan er soms enige verkleuring van het spuitwerk ontstaan. Tiwos zal hier niets aan doen.

Tip:

Voordat u wanden of plafonds gaat schilderen kunt u krimpscheurtjes spaarzaam vullen met overschilderbare kit. Vraag uw verfhandel om een goed advies.

Indien u de wanden gaat behangen dan deze eerst voorstrijken.

Advies is om de eerste 2 jaren de wanden niet te stukadoren met granol o.i.d. omdat de eerste 2 jaren de meeste krimp optreedt waardoor er grote kans op scheurvorming is in uw stucwerk.

Gezondheid

Voor de gezondheid is het belangrijk om het huis zo snel mogelijk droog te stoken. Door te veel vocht in huis kan uiteindelijk ongezonde schimmelgroei ontstaan. Vocht is bovendien een goede voedingsbodem voor huisstofmijt. Carapatiënten zijn hier allergisch voor.

Vocht verwijderen door stoken en ventileren

Het bouwvocht verdwijnt door alle vertrekken het eerste half jaar te verwarmen en goed te ventileren. Zet de verwarming in het begin echter niet te hoog; ongeveer 20 °C is voldoende. Door te snelle uitdroging kan namelijk onnodige krimp ontstaan waardoor schade in de bouwconstructie optreedt. Goed ventileren doet u door regelmatig alle ramen een tijdje open te zetten. Zet de mechanische ventilatie regelmatig op de hoogste stand.

Als er condensvocht op de ruiten ontstaat of op de vensterbanken komt te liggen, adviseren wij u dit regelmatig met een spons of doek te verwijderen. Stook in het winterseizoen de net opgeleverde ruimten niet te warm (15 graden).

Meubilair en stoffering

Kasten en meubels kunt u het eerste half jaar beter niet tegen de muren zetten, maar er ongeveer vijf centimeter vanaf. De lucht achter de meubels moet kunnen circuleren om het vocht uit de muur af te voeren. Indien u een kast te dicht tegen de wand plaatst, dan zal er op de wand achter die kast zeker schimmelvorming ontstaan. Dit geldt ook voor de zogenaamde 'dode hoeken' achter bijvoorbeeld een hoekbank of achter lange overgordijnen.

Als uw huis erg vochtig is, kunt u beter een tijdje wachten met het leggen van vloerbedekking en het aanbrengen van wandbekleding (behang, plaatmateriaal, spuitwerk). Als u parket wilt leggen, wordt altijd eerst het vochtgehalte van de vloer gemeten. Als de vloer te vochtig is (bijvoorbeeld bij anhydrietvloeren), kan de lijm niet hechten of kunnen planken krom trekken.

Schoonmaken

De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Een grote schoonmaak is dus noodzakelijk.

Schoonmaken kan met bijvoorbeeld de volgende schoonmaakmiddelen:

- Water en zachte of vloeibare zeep of een allesreiniger. Gebruik zeep echter niet in gebieden met hard water. Bij een waterhardheid groter dan 10o DH werkt zeep niet. Gebruik dan allesreiniger. De waterhardheid kunt u navragen bij uw waterleidingbedrijf.
- Afwasmiddel.

18 hofwoningen Hoge Hoek Berkel Enscht, woonwijzer bij oplevering

- Schuursponsjes of schuurpoeder zonder bleekmiddel.
- Huishoud- of schoonmaakazijn voor het verwijderen van kalkaanslag.
- Soda.
- Spiritus.

Uw huis wordt goed schoon met deze schoonmaakmiddelen. Andere, soms agressieve schoonmaakmiddelen, zoals chloor en ammonia, en speciale reinigers als bad- en wastafelreiniger, Glassex, vlekkenreinigers en chemische ontstoppingsmiddelen zijn meestal overbodig. Ze zijn schadelijk voor uw gezondheid en voor het milieu.

Keukenblok

Fronten

Schoonmaken

Fronten, die met kunststof zijn bekleed, kunnen met normale schoonmaakmiddelen worden gereinigd. Dat gaat het beste met een zachte doek, lauwwarm water en een beetje afwasmiddel. Gebruik spaarzaam water en droog het oppervlak na reiniging goed af. Gebruik nooit schuursponzen en schuurmiddelen!

Hardnekkige vlekken, zoals vetspatten, lak- of lijmresten kunnen eventueel met een normale kunststofreiniger worden verwijderd. Als u dat voor het eerst doet, raden wij u aan dit op een niet zichtbare plaats uit te proberen!

Gebruik bij het reinigen geen stoomreiniger en geen schoonmaakmiddelen die oplosmiddelen bevatten!

Gebruik

Koffiezetapparaten, waterkokers, fritespannen en dergelijke nooit direct onder de bovenkasten gebruiken. Laat een (inbouw)oven en (inbouw)vaatwasser nooit afkoelen met open deur. Stoomafgifte kan schade en verkleuring aan front en kast veroorzaken.

Onderhoud

Het stellen van deurtjes en lades na oplevering valt onder het huurdersonderhoud en zal door u of voor rekening van u moeten worden uitgevoerd.

Kunststof werkblad

Schoonmaken

Kunststof werkbladen kunt u reinigen met een handwarm sopje met afwasmiddel of allesreiniger. Gebruik nooit schuurpoeder of staalwol. De toplaag wordt hierdoor aangetast. Hardnekkig vuil is eventueel te verwijderen bij voorzichtig gebruik van een vloeibaar (geen poeder) schuurmiddel en veel water.

Gebruik

Nooit rechtstreeks op het werkblad snijden. U moet altijd een snijplank gebruiken, anders ontstaan er krassen in het werkblad. Grote hitte kan het kunststof werkblad niet verdragen, dan ontstaan er blazen of brandvlekken. Hete pannen dus nooit rechtstreeks op het werkblad zetten, maar altijd een goede onderzetter gebruiken.

Zorg ervoor dat de bovenkant van uw kookplaat of kooktoestel altijd hoger is dan uw aanrechtblad. Als dit te laag is kan het kunststof werkblad verkleuren of verbranden. U bent dan voor de schade aansprakelijk.

Onderhoud

De aansluiting van het keukenblad op de wandtegels is afgedicht met schimmelwerende kit. Als de kitvoeg niet meer goed afdicht kan er water tussen het blad en het tegelwerk komen. Hierdoor kan schade aan het blad en de onderkastjes ontstaan. Als de kitvoeg niet meer goed afsluit verzoeken wij u om Tiwos te bellen (reparatieverzoek).

18 hofwoningen Hoge Hoek Berkel Enscht, woonwijzer bij oplevering

RVS spoelbak

Schoonmaken

Voor het dagelijks onderhoud kunt u de RVS spoelbak afnemen met een spons en wat afwasmiddel. Bij vlekken van agressieve stoffen of voor meer glans kunt u schuurmiddelen (bijvoorbeeld Jif) en/of schuursponsjes gebruiken (Staalfix). Het gebruik van roestvrijstaalreinigers wordt afgeraden. Zoutzuur en chloor moet u niet in het gootsteenkastje opbergen. De dampen die van deze middelen afkomen, kunnen het RVS onherstelbaar beschadigen.

Tegels (wand en vloer)

Schoonmaken

Wandtegels regelmatig afnemen met water en een mild schoonmaakmiddel. Eventueel een kalkverwijderaar toevoegen in een lage dosering. Gebruik nooit schuurmiddelen of schuursponsen. Deze tasten de glazuurlaag aan en de tegels worden dof.

Vloertegels

Regelmatig reinigen met water en een mild schoonmaakmiddel. Bij achtergebleven kalk- en zeepresten mag de vloer worden gereinigd met een licht "zuur" product (sanitairreiniger). Mengverhouding en opbrengen volgens voorschriften van de fabrikant. De vloer licht opschrobben is toegestaan.

Onderhoud

Kitvoegen (badkamer)

De aansluitingen tussen de hoeken en tussen vloer en wand zijn waar nodig afgedicht met schimmelwerende kit. Als de kitvoeg niet meer goed afdicht kan er water tussen het tegelwerk komen. Hierdoor zullen lekkages en bijhorende vochtschade ontstaan. Als de kitvoeg niet meer goed afsluit verzoeken wij u om Tiwos te bellen (reparatieverzoek).

Tip

Indien u iets aan betegelde wanden wilt ophangen, adviseren wij u ruim te boren. 1 centimeter dieper dan de pluglengte. Zo voorkomt u het barsten van de tegel bij het indraaien van de schroef. Tevens is het raadzaam het boorgat af te tekenen waarna u een stukje plakband op het markeerpunt plaatst. Zo voorkomt u tijdens het boren kapot springen van de glazuurlaag. Het boren is altijd op eigen risico! Als u leidingen raakt zijn de herstellkosten altijd voor uw rekening!

Voorkom krassen

Wees voorzichtig met 'vers' schilderwerk, sanitair, tegelwerk, keukenkastjes en ruiten. Er kunnen nog restjes cement of zand op zitten. Als u ze met een vochtige doek wilt schoonmaken, kunnen krassen ontstaan. Als er cement of zand opzit, kunt u dat er het beste droog afborstelen. Vastgekleefd cement kan eerst voorzichtig worden afgekrabd.

Watergebruik

Gebruik bij het schoonmaken niet te veel water. Er zit namelijk al veel bouwvocht in uw huis en extra water doet daar geen goed aan.

Voor u muren gaat schilderen

Voordat u muren gaat schilderen moeten oneffenheden in de muren worden weggewerkt en moet de muur vetvrij, schoon en droog zijn.

Voor het glad afwerken en herstellen van beschadigingen in pleisterwerk zijn vele reparatie- en vulmiddelen verkrijgbaar. Vulmiddelen zonder organische oplosmiddelen zijn de beste keus.

Ontvetten kan met een sopje van afwasmiddel of allesreiniger, groene zeep en soda. Hierna moet de

18 hofwoningen Hoge Hoek Berkel Enscht, woonwijzer bij oplevering

ondergrond worden afgenomen met water. Gebruik liever geen ammonia: inademen van ammoniadampe is slecht voor de gezondheid.

Muren voor het schilderen voorlijmen. Dit bespaart een hoop verf en hechting is beter.

Jaarlijkse grote schoonmaak

Er zijn in Nederland veel mensen die last hebben van CARA. Onder andere zijn zij allergisch voor de uitwerpselen van de huisstofmijt, ofwel stof.

Huisstofmijten zijn hele kleine beestjes die wij met het blote oog niet kunnen zien. Deze beestjes vermenigvuldigen zich vooral goed in een vochtige en warme omgeving. 's Winters gedijt de huisstofmijt minder. Om de huisstofmijt in huis (ook in bed textiel, matrassen e.d.) te beperken, is het aan te raden om juist 's winters een grote schoonmaak te houden. Hoe minder huisstofmijten er na de winter zijn, des te minder het er in de zomer kunnen worden!

Ventilatie: Waarom ventileren en luchten ?

Vuile binnenlucht

De lucht in huis raakt vervuild door bijvoorbeeld kookluchtjes. De lucht wordt vochtig door de aanwezigheid van mensen, huisdieren en planten. Ook douchen, afwassen, de was drogen, koken en schoonmaken zorgen voor extra vocht in huis. Per dag wordt er ongeveer 10 liter vocht in een huis geproduceerd! Het is daarom nodig dat er voortdurend wordt geventileerd. Zeker omdat uw huis goed is geïsoleerd en kierdicht is gemaakt om tocht en warmteverlies te voorkomen, moet u er extra op letten dat u voldoende ventileert. De vervuilde, vochtige lucht moet het huis uit, en de schone verse lucht moet het huis binnenkomen. Gebeurt dit niet, dan kan de binnenlucht ongezond worden en kunnen er bijvoorbeeld vochtproblemen ontstaan. In dit klimaat treedt schimmelvorming op en voelt allerlei ongedierte zoals huisstofmijt en zilvervisjes zich thuis.

Ventileren

'Goed ventileren' betekent dat u ervoor moet zorgen dat er voortdurend frisse lucht het huis kan binnenkomen, en dat er ook voortdurend lucht wordt afgevoerd. Vroeger, toen woningen nog niet zo goed geïsoleerd en kierdicht waren, werd er vanzelf geventileerd door de vele kieren. In moderne, kierdichte woningen moet u daar zelf voor zorgen. Extra ventileren is belangrijk als er tijdelijk extra vocht en schadelijke stoffen in de woning geproduceerd worden, zoals tijdens het koken, douchen, verven of als u veel mensen op bezoek heeft. Vaak kunt u dit zien omdat de ramen aan de binnenzijde beslaan. U kunt voor extra ventilatie zorgen door de mechanische ventilatie in de hoogste stand te zetten.

Luchten

Goed luchten is noodzakelijk als u heeft geveerd, of als u een feestje heeft gehad. Vocht in de lucht en schadelijke stoffen zoals oplosmiddelen en rook verdwijnen zo het snelst. Luchten doet u door de ramen en deuren een kwartiertje helemaal open te zetten, nadat u de verwarming laag heeft gezet.

Wat te doen bij vochtproblemen?

Als u last heeft van incidentele vochtproblemen, kunt u in de betreffende ruimte het beste tijdelijk extra ventileren en de verwarming aanzetten. Dan trekt het vocht het snelste weg. Dit kan soms nodig zijn in kamers waar veel vocht wordt geproduceerd en/of weinig wordt gestookt. Beslagen ramen zullen na een kwartiertje luchten of extra ventileren verdwenen zijn.

Hardnekkige en langdurige vochtproblemen uiten zich onder andere in schimmelplekken. Deze vochtproblemen kunnen op de koudste plek in huis optreden, bijvoorbeeld in een slaapkamer, omdat daar vocht neerslaat dat elders in huis geproduceerd wordt. Meestal is de keuken, bad- of woonkamer de bron van het vocht, zonder dat daar een vochtprobleem zichtbaar hoeft te zijn. Voer daar het vocht af door extra ventilatie zodra het vocht geproduceerd wordt. Het vocht kan zich dan niet meer verplaatsen en ophopen in de woning.

Centrale verwarming

Algemene systeemomschrijving

Uw appartement is uitgerust met een individuele gasgestookte hoogrendements combi-ketel met een CW-klasse 4 (tapwatercapaciteit). De combi-ketel is in uw appartement geplaatst in de technische ruimte/berging.

De combi-ketel voorziet zowel in de warmtapwater- als in de verwarmingsbehoefte.

Aan de instellingen van de cv-ketel hoeft u niets te veranderen.



cv-ketel Intergas HR eco 36



De centrale verwarming *Kamerthermostaat* in uw appartement bestaat uit vloerverwarming in woonkamer/keuken en radiatorenverwarming in de slaapkamers/badkamer.

De woonkamer is uitgerust met een kamerthermostaat welke de cv-ketel aanstuurt (zie afbeelding boven). Met deze thermostaat stelt u dus de temperatuur in de woonkamer in.

Let op! Wanneer deze thermostaat niet vragend staat kan er elders in de woning (bijvoorbeeld op de slaapkamers en badkamer) geen warmte geleverd worden. De instelling op deze thermostaat is dus leidend voor de gehele woning.

Voor een goede werking van de vloerverwarming is het verstandig dat er geen nachtverlaging wordt ! Met andere woorden, zet s' avonds als u naar bed gaat de kamerthermostaat niet naar beneden!

Vloerverwarming is een traag verwarmingssysteem wat wil zeggen dat het een lange tijd duurt voordat de ruimte op temperatuur is en ook weer afkoelt. Dit komt omdat vloerverwarming de warmte afgeeft aan de vloer, welke het vervolgens uitstraalt naar de ruimte. Dit proces neemt een langere tijd in beslag (in tegenstelling tot conventionele radiatorenverwarming waarbij rechtstreeks aan de lucht een hoge temperatuur wordt afgegeven). Als er wel nachtverlaging wordt toegepast dan kan het 's morgens nooit snel genoeg op temperatuur komen. Het systeem is het zuinigst en efficiëntst als er **GEEN** nachtverlaging wordt toegepast.

Om te waarborgen dat de vloerverwarming voldoende warmte afgeeft om de beoogde capaciteit te behalen is het van belang dat de warmteweerstand van de vloerafwerking niet hoger is als 0,13m²K/W. Of de gekozen vloerafwerking geschikt is om toe te passen in combinatie met vloerverwarming is door de vloerleverancier te bepalen.

Wanneer er op een tappunt (bijv. douchekraan) warm water wordt gevraagd zal de combi-ketel automatisch omschakelen en voorzien in de warm waterbehoefte. Het warm tapwater krijgt dus altijd voorrang op de centrale verwarming.

18 hofwoningen Hoge Hoek Berkel Enscht, woonwijzer bij oplevering

Lees altijd de gebruikshandleiding en de aanwijzingen van de fabrikant van de cv-ketel. Hierin staan zaken als gebruik, onderhoud en garantie omschreven.

Als de druk in de ketel te laag is, kan onherstelbare schade aan de ketel ontstaan. Controleer de druk regelmatig en vul de installatie bij als dat nodig is (zie paragraaf 1.2). Daarvoor is een vulslang bijgeleverd die u aansluit op de vulnippel van de cv-installatie én op de kraan. Als blijkt dat de ketel niet voor de gewenste temperatuur in huis kan zorgen, dan ligt dit zelden aan de capaciteit van de ketel. Bijna altijd is er dan sprake van een probleem in de cv-installatie. Neem dan contact op met de installateur.

Voordat u de verwarming inschakelt (als dit niet al gebeurt is) controleert u eerst onderstaande zaken:

- de installatie en de ketel goed gevuld (tussen 1,5 en 2 bar) en ontvlucht zijn;
- of de waterdruk in koude toestand minimaal 1,5 bar is (dit is af te lezen op de manometer bij de ketel);
- of de elektrische stroom ingeschakeld is;
- of de gaskraan onder het toestel en bij de gasmeter in de meterkast geopend zijn.

Bijvullen en ontvluchten van de installatie

Veel problemen met de cv-installatie worden veroorzaakt door een te lage waterdruk in het systeem. Hiernaast loopt de druk ook gedurende het jaar langzaam terug door ontsnappen van zuurstof uit het water in de leidingen. De cv-ketel kan door drukverlies minder gaan functioneren, op storing springen en zelfs onherstelbaar beschadigen. Schade door onderdruk is uw eigen risico en verantwoordelijkheid. Een te lage druk kunt u zelf makkelijk verhelpen door de installatie bij te vullen. Voor goed functioneren van het systeem moet de druk tussen 1,5 – 2,0 bar zijn. Het vullen gaat als volgt:

- Laat de netspanning op het toestel staan (het digitale display dient afgelezen te kunnen worden);
- Zorg ervoor dat alle radiatoren en de vloerverwarming open staan, door de knoppen helemaal open te draaien;
- Sluit het uiteinde van de vulslang aan op de vulkraan (welke u vindt onder de ketel) en vul de slang zo ver als mogelijk met water. De lucht is nu uit de slang;
- Sluit het andere uiteinde van de vulslang aan op het vulpunt welke u vindt nabij de ketel;
- Draai eerst het vulpunt open;
- Draai vervolgens de vulkraan onder de ketel langzaam open. Er stroomt nu water in de installatie;
- Vul de installatie totdat het display van de ketel +/- 2 bar aangeeft;
- Sluit de tapkraan en sluit vervolgens het vulpunt;
- Controleer of u warm water heeft en of de verwarming functioneert;
- Daarna ontvlucht u alle radiatoren en de vloerverwarmingsverdeler in de woning met het bijgeleverde ontvluchtings sleuteltje. Draai de ontvluchter met het sleuteltje een halve slag open en ontvlucht net zo lang totdat er water uit de ontvluchter komt. Houd een doek bij de hand om opspattend water te voorkomen. De cv-ketel hoeft niet ontvlucht te worden, deze is namelijk voorzien van een automatische ontvluchter;
- Hierna controleert u nogmaals de druk op het display van de ketel. Indien de druk is terug gelopen herhaalt u bovenstaand proces nogmaals totdat de gewenste druk ingesteld is;
- Ontkoppel de vulslang;
- Na een dag herhaalt u het ontvluchten nogmaals.

Kleine lekkages

De leidingen van de cv-ketel naar de verschillende verwarmingsbronnen/tappunten zijn vaak bevestigd met snelkoppelingen. Soms kan de verbinding een beetje gaan lekken als de installatie een tijd in gebruik is (door 'werken' van materialen). Indien dit zich voordoet dat kunt u deze klacht melden bij de installateur.

Condensafvoer cv-ketel

De cv-ketel heeft een condensafvoer/overstort. Daarom zit er onder de ketel een afvoer met sifon. Als er rond de ketel een rioollucht hangt, is het water in de sifon verdampt waardoor de stankafsluiter niet werkt. Vul de sifon bij met water en enkele druppels slaolie om het verdampen tegen te gaan. De slaolie drijft op het water en remt zo de verdamping. Vooral in de warme zomermaanden verdampt het water in de sifon

18 hofwoningen Hoge Hoek Berkel Enschoot, woonwijzer bij oplevering

snel.

De sifon kan door kalk na verloop van tijd ook verstopt raken waardoor het water niet meer afgevoerd kan worden. Maak dan de sifon grondig schoon.

Overige storingen

Sommige problemen zijn vaak makkelijk door u zelf te verhelpen, door de volgende zaken na te gaan:

- Of de stekker van de ketel goed in het stopcontact zit, of dat de elektrische stroom eventueel is uitgevallen.
- Of de hoofdgaskraan open is (linksom is open, rechtsom is dicht).
- Of de installatie goed ontlucht is, anders ontluchten zoals in paragraaf 1.2 omschreven.
- Of de druk in orde is, minimaal 1,5 bar, anders bijvullen zoals in paragraaf 1.2 omschreven.
- Of de zekering van de elektra in orde is.

Bij de meeste storingen geeft de ketel via een nummer of code aan welke storing het betreft. De codering correspondeert met de codering in de handleiding. In een tabel staat wat u eventueel zelf aan de storing kunt doen. Is het probleem nog niet verholpen? Neem dan contact op met de installateur.

Onderhoud van de cv-ketel

Periodieke controle en onderhoud van de cv-ketel is nodig, kan veel problemen voorkomen en de levensduur van uw installatie verlengen.

LET OP! Het niet plegen van voldoende onderhoud kan leiden tot een slechte verbranding met als gevolg het vrijkomen van gevaarlijke gassen, zoals koolmonoxide.

Als er geen periodiek onderhoud plaats kan vinden dan zijn wij niet verantwoordelijk voor schade aan de cv-ketel/verwarmingsinstallatie veroorzaakt door achterstallig onderhoud of het totaal ontbreken van periodiek onderhoud!

Riolering en hemelwaterafvoer

Algemeen

De riolering in uw woning bestaat uit een PVC leidingstelsel welke in de betonvloer, wanden en schachten is aangebracht. Ieder afvoerpunt is voorzien van een stankslot in de vorm van een sifon (deze is door ons aangebracht of word later door derden aangebracht, bijvoorbeeld bij de keuken). Deze sifon zorgt ervoor dat rioollucht niet de woning binnen kan dringen. Een stankslot werkt alleen als er water in staat.

Verstoppingen

Bij een verstopte riolering controleert u eerst of de sifon niet is dichtgeslibd.

Bij de wastafels die voorzien zijn van de zogenaamde bekersistons kunt u het onderste gedeelte (beker) losdraaien; zo kunt u vuil verwijderen. Eventueel kunnen de pakkingringen in de bekersiston vervangen worden. Zo kunt u ook met een speciale veer in de afvoer komen en op deze manier ontstoppen. In verband met schade aan de riolering moet u dit nooit doen met een stalen staaf of houten stok.

Is het toilet kort na oplevering verstopt, waarschuw dan de aannemer. Vaak komt dit omdat er bouwvuil in de leiding zit. Gooi nooit maandverband, tampons, kattenbakgrind of slecht oplosbaar toiletpapier in de closetpotten. Deze kunnen in de sifons van de closetpotten of in het rioleringsstelsel blijven steken en verstoppingen veroorzaken. Verstoppingen in het rioleringsstelsel zijn soms lastig op te lossen en kunnen veel tijd en dus geld kosten!

De verstopping kan ook in de zwanenhals van de toiletput zitten. Probeer met de hand (handschoen) of een stuk ijzerdraad waaraan een haak is gebogen, de verstopping los te trekken. Lukt het zo niet, dan zit de verstopping in de afvoerleiding of ergens verder weg in het riool. Schakel in dat geval een professioneel ontstoppingsbedrijf in.

De beste manier om verstopping in de doucheafvoer te voorkomen, is door regelmatig het doucheputje of

18 hofwoningen Hoge Hoek Berkel Enscht, woonwijzer bij oplevering

draingoot schoon te maken. Daarin verzamelen zich de zeepresten en haren. Het rooster van het doucheputje ligt los en is makkelijk te verwijderen. Ook het rooster van de draingoot kan verwijderd worden en vervolgens schoongemaakt worden.

De gootsteenafvoer raakt meestal verstopt door afzetting van vet- of zeepresten in de sifon of de afvoerpijp. Giet daarom nooit gesmolten vet of boter in de gootsteen! Desondanks komen er bij het afwassen toch altijd vetten in de afvoer. Onder het aanrecht en bij de wasmachine draait u daarvoor de zwanenhals los, verwijdert u het grote vuil en spoelt u de onderdelen, op een andere plek, goed uit. Ook de wasmachine- en vaatwasserafvoer kunnen verstopt raken door zeepresten, textielvezels en vetresten. U kunt deze op dezelfde manier onderhouden als uw gootsteenafvoer.

Wij adviseren u alle afvoeren minstens tweemaal per jaar door te spoelen met heet sodawater. Ook de overstort van de cv-ketel moet regelmatig gecontroleerd worden (zie paragraaf 1.4). Bij hardnekkige verstoppingen schakelt u het best een loodgieter in.

Bij de gevel is een ontstoppingsstuk aangebracht. Zo kan de loodgieter verstoppingen aan het einde van uw deel van de riolering goed bereiken.

Droogstand stankslot

Een stankslot kan droog komen te staan doordat het water verdampt, bijvoorbeeld in een vakantieperiode. Laat de kraan even lopen (gootsteen, wastafel, bad en douche) om het stankslot weer met water te vullen. Wanneer u even ventileert, verdwijnt de rioollucht. Blijft de rioollucht toch aanwezig, dan is er mogelijk meer aan de hand.

Bent u lange tijd van huis(vakantie)? Dan kunt u eventueel wat slaolie in de afvoerpunten laten lopen. De slaolie drijft op het water en voorkomt dat het water uit de stanksloten verdampt.

Waterinstallatie

Algemeen

De waterinstallatie bestaat uit een koud- en warmwaterleidingnet. Dit is grotendeels een netwerk van kunststof leidingen, welke zijn aangebracht in de betonvloer en de wanden. Het koudwaternet is gesplitst in meerdere groepen. De stopkraan(en) en de aftapkraan(en) van deze groepen bevinden zich in de meterkast (na de watermeter). Lekt ergens de waterleiding, dan moet u de stopkraan van de betreffende groep dichtdraaien. Hierdoor sluit u een specifieke groep af.

Aan weerszijden van de watermeter zitten hendels die haaks op de waterleiding staan. U kunt het water in uw woning afsluiten door de hendels dicht te draaien.

Zorg ervoor dat bij de aansluiting van een vaatwasser een beluchtungskraan met keerklep wordt aangebracht. Dit is een eis van het waterleidingbedrijf.

Waterslag

Kranen in wasapparatuur en eenhendelmengkranen kunnen de watertoevoer abrupt afbreken. Met als gevolg dat er in de waterleiding een zogenaamde waterslag ontstaat. Deze waterslag is niet te voorkomen. De waterleiding in uw woning is zo aangelegd dat waterslag geen schade veroorzaakt aan de installatie. De klap of slag die daardoor ontstaat is echter onvermijdelijk. De overlast vermindert als u de eenhendelmengkraan minder snel sluit.

Lekkages

Ontdekt u een lekkage in uw woning, dan kunt u zelf controleren of het gaat om de waterleiding. Sluit eerst alle kranen. Wanneer het radertje van de watermeter blijft ronddraaien, ligt het voor de hand dat de waterleiding lekt. Deze klacht melden aan Tiwos.

18 hofwoningen Hoge Hoek Berkel Enscht, woonwijzer bij oplevering

Koudwaterleiding

Om te voorkomen dat u onnodig water verliest, raden we u aan direct bij oplevering te checken of alle aanwezige aftapkranen, afgesloten zijn. Dit kan door te controleren of de watermeter stil staat als alle kranen gesloten zijn.

De waterleiding kunt u per woning afsluiten en ook aftappen. U vindt deze afsluiters in het algemeen in de meterkast of de berging. Als u wilt aftappen, ga dan als volgt te werk:

- Hoofdkraan van het water afsluiten (zo sluit u automatisch ook het warme water af).
- Alle kranen opendraaien, koud en warm.
- WC's doortrekken.
- Wasmachinekraan loskoppelen en opendraaien.
- Aftapkraan opendraaien en een opvangbakje plaatsen.
- Leidingen doorblazen (indien nodig).

Als u de gehele waterinstallatie weer onder druk wilt zetten, werkt u in omgekeerde volgorde. Zo voorkomt u stoten en klapperen in de leidingen. U moet het water flink door laten stromen. Door de aanleg van nieuwe leidingen kan er wat soldeersel of vuil in de leidingen zitten, waardoor er te weinig water uit de kraan komt. Dit vuil verwijdt u door de perlators (het dopje met gaasje aan het uiteinde van de kraan) van de kranen los te draaien en door te blazen. Eventueel kunt u het ontkalken met azijn.

Apparatuur, aangesloten op de waterleiding (zoals afwasautomaat, wasautomaat, toilet), die is voorzien van een klep die dichtstaat als de machine voldoende water heeft kan een klap in de waterleiding veroorzaken. Dit probleem valt buiten de garantie.

Wij adviseren u een waterbegrenzer op de kraan voor de wasautomaat te monteren. Hierdoor voorkomt u dat bij een storing meer water uit de wasmachine stroomt dan op de begrenzer is ingesteld. Als de waterleiding hierdoor geluidsoverlast veroorzaakt, adviseren wij u een waterslagdemper toe te passen.

Warm water

U kunt zomer en winter warm water tappen, onafhankelijk van de verwarming van de ruimte. Komt er geen warm water uit de kraan? Dat komt misschien door te weinig druk in de cv-installatie (zie paragraaf 1.2). Ook kan de cv-ketel uitgevallen zijn. Belangrijk: de meeste kranen zijn met één slag al helemaal open. Draai de warmwaterkranen altijd goed dicht. Druppelende kranen versnellen kalkvorming in leidingen, kranen en tapspiraal.

Legionella

Wanneer een willekeurig tappunt in de woning langdurig niet gebruikt wordt is er sprake van stilstaand water in de leiding. Als de temperatuur van het water in de leiding stijgt en langdurig op een temperatuur tussen de 25 en 45 °C blijft, is er kans op legionella-ontwikkeling. De legionella kan vervolgens vrijkomen als het besmette water wordt getapt. De bacterie kan gevaarlijk zijn wanneer de nevel (ofwel aërosolen) wordt ingeademd, bijvoorbeeld bij de douchekop. In het ergste geval kan de longziekte 'veteranenziekte' optreden. Tijdens het ontwerp van de installatie proberen wij zoveel als mogelijk aan legionellapreventie te doen, bijvoorbeeld door waterleidingen gescheiden te houden van cv-leidingen, aanbrengen van isolatie en het op de juiste temperatuur afstellen van warmwatertoestellen.

Toch heeft u als eindgebruiker de eindverantwoordelijkheid om verstandig met de installatie om te gaan en zo legionellavorming tot een minimum te beperken, danwel uit te sluiten.

Algemeen geldt:

Spoel bij ingebruikname van de woning alle tappunten (koud en warm) aanwezig in de woning, goed door (+/- 1 minuut). Dit geldt ook wanneer u langdurig afwezig bent geweest, bijvoorbeeld bij vakantie.

Enkele adviezen / tips bij het spoelen van de leidingen bij extra risicovolle tappunten:

- De douchekop kunt u het beste doorspoelen door deze zeer dicht bij het afvoerputje te houden, in een emmer water onder te dompelen of het sproeistuk er af te schroeven. Op deze manier is er het minste risico op vorming van nevel. Spoel vervolgens de douche +/- 1 minuut door;

18 hofwoningen Hoge Hoek Berkel Enscht, woonwijzer bij oplevering

- Bij een whirlpool moet u het bad ten allen tijden leeg laten lopen na gebruik en regelmatig schoonmaken met chloor. Indien het bubbelbad lange tijd leeg heeft gestaan, is het advies het bad te vullen met water van 60°C of hoger en dit water vervolgens enige tijd (+/-10min) laten bubbelen. Hierna het bad weer leeg laten lopen.
- Gebruik bij een hogedrukreiniger alleen koud water of water heter dan 60°C.

Gasinstallatie

Algemeen

In de meterkast vindt u de gasmeter en de afsluiter voor het gas. Laat u werkzaamheden uitvoeren aan de gasleiding, let er dan op dat de gastoevoer afgesloten is. De gasleiding loopt via de betonvloer/smeervloer naar de cv-combiketel en naar de gasaansluiting in de keuken.

- De gastoevoer voor de keuken is aangebracht achter het keukenkastje en van binnenuit bereikbaar. Door de sparing in de zijwand van de keuken kunt de gas slang van het fornuis aansluiten op de gaskraan.
- De gastoevoer naar de cv-ketel is middels een gaskraan af te sluiten.

Sanitair

Algemeen

Sanitair en sanitaire toestellen hebben ook regelmatig onderhoud nodig. Per soort zijn deze opgenomen in deze paragraaf. De frequentie van onderhoud is afhankelijk van gebruik en de hoeveelheid kalk in uw drinkwater. Blijf hier dus alert op.

Porseleinen wastafels, closets etc. kunt u met daarvoor geschikte middelen reinigen.

In de bijlage is de fabrieksdokumentatie toegevoegd van het bij u geïnstalleerd sanitair. Hier kunt u ook de nodige onderhoudsinformatie terug vinden.

Mengkranen

Onderhoud:

Als u kalkaanslag wilt verwijderen met huishoudreinigers op basis van mineraalzuren (zoals zoutzuur),

18 hofwoningen Hoge Hoek Berkel Enscht, woonwijzer bij oplevering

agressieve organische zuren (zoals azijnzuur) en/of middelen met een sterk schurende werking, dan doet u meer kwaad dan goed.

Reiniging met een zachte doek en speciale schoonmaakmiddelen is aan te bevelen.

- Reinig regelmatig het zeefje uit de kraanmond door dit los te draaien en schoon te spoelen.
- Schroef desgewenst de zeef of perlator uit de kraan of uitloop en week deze gedurende een aantal uren in schoonmaak azijn. Let op, het chroom kan hiermee aangetast worden.

Douchekop

Onderhoud/storing/ontkalken:

Vooraf de douchekop heeft veel last van kalkaanslag waardoor het douchecomfort kan verminderen. Als de douchekop niet meer goed doorloopt en de straal te hard wordt, komt dat door verstopte gaatjes in de douchekop door kalkaanslag. Ontkalking is dan nodig.

Volg hiervoor de volgende stappen:

- Draai de douchekop los.
- Leg de douchekop in een ontkalkmiddel of in de azijn. Laat het geheel een paar uur in de oplossing liggen.
- Spoel het geheel met warm water schoon en monteer de douchekop weer op de slang.

Als de doucheslang lekt, controleer dan of de aansluitingen zijn voorzien van afdichtingsringen en of deze nog intact zijn. Vervang zo nodig de afdichtingsringen.

Wanneer de doucheslang lekt (niet bij de aansluitingen), moet deze vervangen worden. Rekening huurder

Schoonmaak sanitair

Gebruik nooit chloorhoudende of zure (citroen, azijn, etc.) schoonmaakmiddelen op kit en keramisch materiaal.

Wel toegestaan: Ph-neutrale schoonmaakmiddelen als spiritus, alcohol, Glassex.

Kitvoegen:

In uw huis is sanitair geplaatst en de natte ruimten zijn voorzien van tegels. Op de naden tussen sanitair en tegels en vaak op binnen of buitenhoeken van tegelwerk wordt kit gebruikt om lekkage te voorkomen en uitzetting of beweging op te vangen. Deze kitnaden zijn aangebracht door de aannemer.

Kitwerk is helaas noodzakelijk en vraagt aandacht van de gebruikers. Controleer dan ook regelmatig of de kitvoegen nog vast zitten. (in geval van lekkage door loszittende kitvoegen zal uw verzekeraar de schade niet vergoeden!).

Ventilatie

Mechanische ventilatie

Ventilatie is van groot belang voor een gezond leefklimaat. Ventilatie wordt verkregen door aanwezige lucht mechanisch af te zuigen en aan te voeren. Om dit te bewerkstelligen is uw woning voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. Het mechanische ventilatiesysteem dient altijd in werking te zijn.

Het afsluiten van ventilatie openingen of het uitschakelen van de ventilator zal gezien de hoge isolatie waarde van uw huis niet alleen nadelige gevolgen voor uw gezondheid met zich mee kunnen brengen, maar ook kunnen leiden tot aantasting van het huis zelf. In dit geval vervalt dan ook elke garantieregeling!

Voor een beschrijving en gebruiksaanwijzing over de in uw woning toegepaste installatie, verwijzen wij u naar het instructieboekje van de leverancier (in uw woning of opleveringsmap aanwezig). Wij geven u hierbij wel enkele handige tips.

18 hofwoningen Hoge Hoek Berkel Enscht, woonwijzer bij oplevering

- Reinig tenminste één maal per jaar de mechanische installatie. Raadpleeg hiervoor de gebruiksaanwijzing.
- Maak de ventielen regelmatig schoon. Haal de ventielen niet uit elkaar.
- Ruimte onder binnendeuren ten behoeve van ventilatie toe- en afvoer niet afdichten

Waterbesparing

Water én energie besparen

Het maken van schoon en veilig drinkwater en de zuivering van afvalwater kost geld en energie. Bovendien zijn er steeds minder waterbronnen waaruit drinkwater kan worden gemaakt door de vervuiling van rivieren en de bodem. Daarnaast kost het opwarmen van water energie.

Zuinig omgaan met water spaart dus het milieu op meerdere manieren. En, niet te vergeten, bespaart het u ook tweemaal geld: een lagere waterrekening én een lagere energierekening.

Het drinkwaterverbruik is de afgelopen jaren ongeveer gelijk gebleven, ondanks de gestegen welvaart. Het verbruik is niet gestegen, ondanks de toegenomen hygiëne en comfort waardoor we steeds vaker onder de douche staan. Dit dankzij waterbesparende apparatuur.

Waterbesparende douchekop

Een waterbesparende douchekop, ook wel spaardouche genoemd, laat minder water per minuut door dan een normale douchekop. Per minuut komt er ongeveer 6 liter water door, afhankelijk van de installatie en de waterdruk. Bij een gewone douchekop is dat al gauw meer dan 9 liter. Door de vorm van de douchekop wordt het water in fijnere druppels verdeeld, zodat u bij een spaardouche net zo lekker onder de douche staat als bij een gewone douchekop. Soms heeft de douchekop meerdere standen, bijvoorbeeld voor fijne druppelverdeling of voor een sterkere massagestraal.

Schoonmaken van de douchekop

Bij de zeefjes aan het uiteinde van de douchekop kan kalkaanslag ontstaan. Hierdoor worden de waterdruppels uit de douchekop minder goed verdeeld en wordt het douchen minder comfortabel. De kalkaanslag kunt u verwijderen door de douchekop bijvoorbeeld in azijn te leggen. Bij sommige douchekoppen van kunststof kan de kalkaanslag eenvoudig met de hand of doek van het uiteinde afgewreven worden.

Eengreeps mengkranen en thermostatische mengkranen

Eengreeps mengkranen en thermostatische mengkranen kunnen ook water en energie besparen. De besparing is sterk afhankelijk van het gebruik. Als voor elk wisselwater warm water wordt gebruikt in plaats van koud water, bespaart dat geen energie.

Thermostatische mengkranen worden vooral aangeschaft vanwege comfort en veiligheid. Ze besparen water en energie omdat er geen koud water verspild wordt bij het automatisch mengen tot de ingestelde temperatuur bereikt is.

Juist gebruik van de eengreeps mengkraan

Als u koud water wilt tappen: Zet de hendel helemaal naar rechts en open dan pas de kraan. Als de hendel van de kraan in het midden staat, wordt warm water bijgemengd, terwijl dit vaak niet nodig is.

Als u warm water wilt tappen: Zet de hendel helemaal naar links en open dan pas de kraan. Pas als het water warm is, gaat u koud water bijmengen tot de gewenste temperatuur is bereikt. Als direct koud water zou worden bijgemengd, duurt het langer voordat er water van de juiste temperatuur uit de kraan komt. Ondertussen gaat onnodig water verloren tijdens het wachten op water van de gewenste temperatuur.

18 hofwoningen Hoge Hoek Berkel Enscht, woonwijzer bij oplevering

Juist gebruik van de thermostatische mengkraan

Een thermostatische mengkraan is veilig en gemakkelijk te bedienen, vooral handig als er kleine kinderen zijn. Er komt namelijk nooit gloeiend heet water uit de kraan. Sommige thermostatische mengkranen zijn voorzien van een dubbele temperatuurbegrenzer (38 °C en 45 °C). Een hogere temperatuur is dus niet mogelijk, waardoor optimale veiligheid wordt gegarandeerd.

De thermostaatkraan in de keuken kunt u het beste zoveel mogelijk terugzetten in de koude stand. Daarmee voorkomt u dat (warm) water wordt verspild.

De thermostaatkraan van de douche of het bad kan in het algemeen in de warme stand blijven staan, tenzij u koud water wilt tappen.

Schoonmaken van kranen

Om kalkafzetting te voorkomen, zou u na elk gebruik de kraan moeten schoonwrijven met een handdoek, zodat er geen druppels achterblijven. Kalkaanslag kunt u verwijderen met azijn.

Bij de zeefjes aan het uiteinde van de kraan kan kalkaanslag ontstaan. Hierdoor wordt de waterstraal uit de kraan minder goed verdeeld. De kalkaanslag kunt u verwijderen door de perlator van de kraan af te schroeven en deze bijvoorbeeld in azijn te leggen. Let op: geen agressieve schoonmaakmiddelen gebruiken of schurende schoonmaakmiddelen/schuursponsjes.

Waterbesparend toilet

Een waterbesparend toilet heeft een reservoir van zes liter in plaats van negen liter. Per spoelbeurt wordt dus minder water gebruikt. Het toilet is bovendien uitgevoerd met een waterbesparende spoelknop voor de kleine boodschap. Er bestaan verschillende typen spoelknoppen. Sommige geven voor een 'kleine' spoeling standaard drie liter water, bij andere types kunt u zelf bepalen hoeveel water er voor de spoeling wordt gebruikt door de waterstroom te stoppen.

Sommige waterbesparende toiletten zijn in te stellen op een spoeling van zes of negen liter. Meestal wordt in de fabriek het toilet standaard ingesteld op negen liter. Aan de binnenzijde van het reservoir is te zien op welke spoeling uw toilet is ingesteld. U kunt het toilet zelf instellen op de zuinigste spoelstand.

Tips om water en energie te sparen

- Zorg ervoor dat kranen niet lekken. Een lekkende kraan die tien druppels per minuut laat vallen, verspilt per jaar 1100 liter drinkwater!
- Laat de kraan niet onnodig lopen tijdens het tanden poetsen, afwassen, scheren, enzovoorts.
- Gebruik alleen warm water als het echt nodig is.
- Zet de wasmachine of afwasmachine pas aan als die vol is.
- Gebruik bij een kleine boodschap de spoelonderbreker of de kleine knop op het toilet.

Praktijktips

Ventilatie spouwmuren

De spouwmuur van de woning worden geventileerd door ventilatieroosters om ophoping van gassen en vocht tegen te gaan. Maak deze roosters nooit dicht en zorg ervoor dat planten niet in de roosters groeien of deze afdekken.

Vochtige en vervuilde lucht in de kruipruimte kan via 'luchtlekken' in de begane grondvloer de woning binnendringen. Controleer daarom jaarlijks of afdichtingen rondom kruipluiken en leidingdoorvoeren nog in orde zijn.

Stankoverlast riolering

Watersloten in sifons in afvoerleidingen die zijn aangesloten op de riolering voorkomen stankoverlast. Het

18 hofwoningen Hoge Hoek Berkel Enschat, woonwijzer bij oplevering

water in sifons die niet vaak gebruikt worden, kan verdampen waardoor stankoverlast kan ontstaan. Als u een beetje slaolie in deze sifons giet, gaat het verdampingsproces veel langzamer zodat stankoverlast wordt voorkomen.

Waterleiding

Stop- en aftapkranen in de waterleiding hebben de eigenschap om in de loop van de tijd vast te gaan zitten. Wij adviseren u om deze stop- en aftapkranen minimaal eenmaal per jaar open en dicht te draaien. Verder is het raadzaam het draaiende deel van de kranen in te spuiten met een Teflonspray.

Lekkages

Ontdekt u een lekkage in uw woning, 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. Het radertje van de watermeter beweegt namelijk bij het geringste waterverbruik.

Krimpscheuren

In vrijwel iedere nieuwbouwwoning komen krimpscheurtjes en krimpnaden voor. Krimpscheuren langs plafonds en in hoeken blijft u helaas zien totdat u nieuw behang of een andere wandafwerking neemt. U kunt ze dichtzetten met een overschilderbare acrylaatkit. De naad afkitten en daarna de kit met een vochtige kwast afstrijken.

Elektrotechnische installaties: Diversen

De rookmelder(s)

In uw woning hangen één of meer rookmelders aan het plafond. De rookmelders werken op het lichtnet en hebben een noodbatterij voor het geval de stroom is uitgevallen. U dient het functioneren van de rookmelders in uw woning regelmatig zelf te controleren en indien nodig de rookmelder of de noodbatterij te vervangen. De rookmelders reageren ook op stof. Daarom adviseren wij u tijdens kluswerkzaamheden waarbij veel stof vrijkomt de rookmelders met een plastic zakje en een elastiekje of een bijgeleverd 'mutsje' af te dekken. Vergeet niet na het klussen het 'mutsje' weer te verwijderen. Onderhoud aan rookmelders is voor Tiwos

Geluidsoverlast

Hoe geluidsoverlast voorkomen

In uw woning is veel gedaan om geluidsoverlast te voorkomen. Dit betekent niet dat u en uw burens nooit iets van elkaar zullen horen. Overlast kunt u beperken door zelf het één en ander te doen en te laten.

Hinderlijke burengeluiden

Burengeluiden kunnen erg storend zijn: houdt daarom altijd rekening met de burens. Zorg ervoor dat het geluid in huis binnen redelijke grenzen blijft. Mocht u last hebben van geluid van uw burens, probeer dan met ze te praten. Vaak realiseren mensen zich niet wat de burens kunnen horen. Lukt praten niet, schakel dan de leefbaarheidsconsulent bij Tiwos in.

Voorkom geluidhinder

Bij de inrichting van uw huis kunt u maatregelen nemen om geluidhinder te voorkomen.

- Harde vloerbedekking geeft aanzienlijk meer geluidhinder dan zachte vloerbedekking. Het gaat dan om zogenaamd contactgeluid. **Daarom mogen er geen tegelvloeren worden toegepast.**
- Plaats meubilair, stereoapparatuur en huishoudelijke apparaten (wasmachine, enzovoorts) zo'n 5 centimeter van de muur. Onder stereomeubels en stoelpoten kunt u vilt of rubber aanbrengen.
- Zachte materialen, zoals stoffen gordijnen en meubels dempen geluid. Ze beperken de geluidsoverdracht via de lucht.

Kozijnen, ramen en deuren: Hout

Uw kozijnen zijn gemaakt van hout. De kwaliteit van uw kozijnen is zo goed, dat zij, mits ze goed worden onderhouden, tientallen jaren meegaan. Geverfd hout heeft regelmatig onderhoud nodig. Dit doet Tiwos voor de buitenzijde van de kozijnen.

De binnenzijde van de kozijnen dient u zelf te onderhouden en te schilderen.

Onderhoud

Aantasting van de verf wordt voorkomen door minstens eenmaal per jaar de kozijnen goed schoon te maken met water. U kunt bijvoorbeeld bij het ramen zemen de kozijnen meenemen. Verwijder algen, mos, vogelpoep en klimplanten.

Tip

Bij mutatie worden donkere en 'trendy' kleuren op plafonds en kozijnen niet geaccepteerd. Bij de toepassing van lichte neutrale kleuren voorkomt u deze problemen. Dit geldt ook voor wandafwerking.

Draai- kiepramen

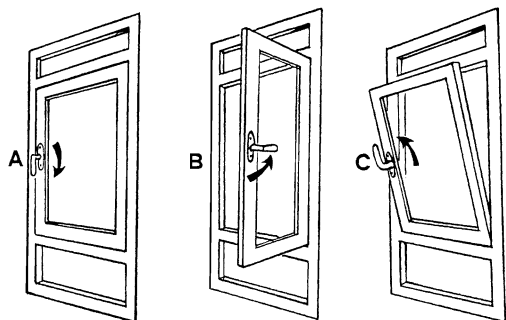
In uw woning zijn draaivalramen of deuren opgenomen. In enkele woningen zijn er zelfs schuifdeuren in de gevel opgenomen.

De draai-, draai/kiepramen zijn bedoeld om snel te kunnen luchten, dus om snel vochtige en vervuilde lucht af te voeren, en tegelijkertijd verse lucht aan te voeren. U kunt alle vertrekken elke dag luchten door de ramen een kwartiertje helemaal open te zetten. Ook kunt u met de draai-, draai/kiepramen zorgen voor een goede ventilatie in huis. Met het draai/kiepsysteem kunt u de ramen handig zemen.

De werking van een draai/kiepraam en deuren (voor zover toegepast)

Op de tekening ziet u hoe de draai/kiepramen en deuren werken.

Door het handvat naar beneden te draaien (A) wordt het raam gesloten. Door het handvat naar rechts te draaien (B) kan het raam /deur geheel worden geopend (draaistand). Deze stand is het meest geschikt om te luchten. Door het handvat naar boven te richten (C) wordt het raam / deur in de kiepstand gezet. Hierbij kan het raam / deur op een kier geopend worden en deze stand is dus geschikt om te ventileren.



De buitendeuren van uw woning zijn voorzien van een meerpuntssluiting, wat voorgeschreven wordt vanuit PKVW. Uw loggia-, balkon-, terrasdeur is kruk bediend. Dit betekent dat voordat u uw loggia-, balkon-, terrasdeur met de sleutel op slot kunt doen, u de deurkruk omhoog bewegen. De voordeuren zijn voorzien van een meerpuntssluiting, welke cilinder bediend is. Dit betekent dat u uw voordeur alleen met de sleutel op slot kunt doen.

Kozijnen, ramen en deuren: Beglazing

In uw woning is extra isolerend dubbel glas, zogenaamd HR++ glas toegepast. De isolerende werking komt doordat er een speciaal gas (argon) tussen de glasplaten zit en doordat er een klein, onzichtbaar laagje, een coating, aan spouwzijde op het glas is aangebracht. Door het HR++ glas heeft u weinig of geen last van kou bij het raam of van van binnenuit beslagen ramen. Soms kunnen ze aan de buitenzijde beslaan. Uw huis is energiezuinig en comfortabel.

Kapotte ruit vervangen

Bij een kapotte ruit kunt u dit melden bij de Glaslijn van Tiwos (tel: 0800 – 02 07 207). Als u deelnemer bent aan het Glasfonds betaalt u niets voor reparatie van de ruit. Mits de schade niet verwijtbaar is.

Plak ten alle tijden geen papier of folie op de beglazing.

Doordat de beglazing zwaar geïsoleerd is kan thermische breuk ontstaan.

Deze schades vallen niet onder de garantie en zijn voor uw eigen rekening.

Let op dat bewoners geen plastic zakken en dergelijke op de ramen plakken, dan ontstaan er thermische scheuren en deze vallen niet onder garantie, is rekening huurder

18 hofwoningen Hoge Hoek Berkel Enschoot, woonwijzer bij oplevering

Beglazingsprofielen

De manier waarop het glas in het raam is bevestigd verschilt en is onder meer afhankelijk van het kozijn. In houten kozijnen wordt een PE- band met een topafdichting van kit gebruikt.

Profielen vergen nauwelijks onderhoud: telkens als de ramen worden gewassen worden ze schoongemaakt. Als er vocht tussen de profielen en de glasplaten zit, moeten de profielen opnieuw worden aangebracht. Dit valt binnen de garantie; u kunt dit melden bij Tiwos.

Glaslatten

Bij houten kozijnen zorgen glaslatten ervoor dat de ruiten op hun plek blijven.

Kozijnen, ramen en deuren: Diversen

Sluitplan

Alle afsluitbare deuren zijn voorzien van sloten met standaardcilinders. De cilinders van de privégedeelten (voordeur, balkon-, terrasdeur(-en) en bergingsdeur zijn gelijksluitend en voldoen aan de eisen van inbraakveiligheid. Bij bijvoorbeeld diefstal of verlies van sleutels kunt u zelf sleutels bij laten maken bij een sleutelmaker of alle cilinders vervangen.

Hang- en sluitwerk

Controleer jaarlijks het hang- en sluitwerk. Scharnieren en dergelijke moeten eenmaal per jaar worden gesmeerd. Smeer cilinders nooit met olie, maar gebruik daarvoor grafiet. Hang- en sluitwerk gaat meestal zo'n 25 jaar mee.

Het schilderen van hout

Goed onderhoud van hout

Hout is één van de oudste en meest gebruikte bouwmaterialen. De kwaliteit van hout is zo goed, dat het, mits goed onderhouden, tientallen jaren meegaat. Voor gedetailleerde informatie over de in uw woning gebruikte verftoepassingen verwijzen wij u naar de bij deze woonwijzer gevoegde kleur- en materiaalstaten en het verfadvis. Onderstaand geven wij algemene informatie over het uitvoeren van onderhoud aan het schilderwerk.

Onderhoud van hout binnenshuis

Hout heeft binnenshuis, in goed geventileerde ruimtes, eigenlijk geen bescherming nodig.

Schilderen van houtwerk is vooral decoratief. Alternatieven voor schilderen met verf zijn water gedragen (natuur)beits of een regelmatige behandeling met was.

Dit geldt alleen in goed geventileerde ruimtes. In natte ruimtes, badkamers en dergelijke, die niet goed geventileerd zijn, kunnen schimmels ed op het hout ontstaan. Ook kan bij slecht kitwerk vocht in het hout doordringen.

Onderhoud van hout buitenshuis: jaarlijks controleren

Minstens eenmaal per jaar moet u de kozijnen goed schoonmaken met water. Zo voorkomt u aantasting van de verf. U kunt bijvoorbeeld bij het ramen zemen de kozijnen meenemen. Verwijder algen, mos, vogelpoep en klimplanten

Elke vijf à zes jaar verdient het houtwerk buiten een schilderbeurt; dit doet Tiwos voor u.

18 hofwoningen Hoge Hoek Berkel Enscht, woonwijzer bij oplevering

Binnenschilderwerk

Voor het beste resultaat: kies de juiste verf

Bij het overschilderen kunt u in principe het beste dezelfde verf- en beitssoort en hetzelfde merk gebruiken. Kies altijd verf die geschikt is voor de klus. Let bij uw keuze daarom goed op de informatie op het etiket. Daarop staat voor welke toepassing de verf bedoeld is. De keuze voor de juiste verf betekent niet alleen een mooier eindresultaat, maar ook een langere levensduur van de verflaag.

Let vervolgens op het milieu en uw gezondheid: kies verf met 'geen/zeer weinig oplosmiddel'. Ook hierover vindt u informatie op het etiket. Organische oplosmiddelen zijn slecht voor uw gezondheid en het milieu. Zeker als u binnen verft, is het belangrijk om een verfsoort te kiezen met geen of weinig organische oplosmiddelen. Als u deze stoffen inademt, is dat schadelijk voor uw gezondheid. Professionele schilders gebruiken binnen uitsluitend nog oplosmiddelarme verfsoorten.

Pak de verflklus goed aan

Tot slot kunt u ervoor zorgen dat u langer profijt heeft van uw inspanningen. Bereid daarom de schilderklus zorgvuldig voor: zorg bijvoorbeeld voor een ondergrond waarop de verflaag goed kan hechten. Buiten gaat de verflaag langer mee als u jaarlijks het geverfde hout met wat water afneemt, controleert op beschadigingen en die bijwerkt. Dit verlengt de levensduur van de verflaag en bespaart verf, verfallval èn tijd. Ook over het schilderen vindt u informatie op het etiket.

TIP

Bij mutatie worden donkere en 'trendy' kleuren op kozijnen niet geaccepteerd. Bij de toepassing van lichte neutrale kleuren voorkomt u deze problemen. Met uitzondering van de kleur nu.

De buitenruimte

De appartementen zijn voorzien van een terras, balkon of tuin.

Balkons, tuinen, terrassen

De appartementen zijn voorzien van een balkon, tuin of dakterras. Voor het aanzicht van de appartementen is ervoor gekozen een open balkonhekwerk (indien van toepassing) te plaatsen. U mag hier niets doorheen vlechten, vanwege uw eigen veiligheid en die van de andere bewoners. Ook mag er niets op de balkonrand geplaatst worden en ook geen was opgehangen worden aan de buitenzijde van het balkon.

Binnenterrein en achterpaden zijn geen achterpaden alleen binnenplaats

Het binnenterrein en de achterpaden zijn toegankelijk voor de bewoners van de omliggende woningen. Hou er rekening mee dat u dit terrein en de paden schoon houdt. Gooi ook geen olie of iets dergelijks in het putje; deze kan verstopen. Het onderhoud van het terrein en de paden doet Tiwos voor u.

Afvalinzameling

Op de website van de gemeente Tilburg vindt u specifieke informatie over de afvalinzameling binnen de gemeente Tilburg en is de afvalwijzer te vinden (www.tilburg.nl). Hieronder staat algemene informatie over afvalinzameling vermeld.

GFT Afval

Per persoon produceren we 400 kilo huisvuil per jaar. Daarvan is 150 kg groente-, fruit- en tuinafval, of GFT. Veel woningen hebben een aparte bak in het keukenblok ingebouwd, waar groente- en fruitafval rechtstreeks vanaf het aanrecht in kan. Als de bak vol is, kunt u het groente- en fruitafval kwijt in de containerruimte

Schoonmaken

Maak het bakje regelmatig heel goed schoon met water, vooral in de zomer. Schoonmaakmiddelen zijn niet nodig.

Tip

Als de bak in de zomer niet eens per week wordt geleege, kunnen in de bak schimmels gaan groeien. Deze schimmels zijn vooral schadelijk voor mensen met CARA of andere ernstige luchtwegaandoeningen. Deze mensen kunnen beter geen GFT-afval in huis inzamelen.

De biobak

De biobak is bedoeld voor organisch afval. Dit heet ook groente-, fruit- en tuinafval, oftewel GFT-afval. Ongeveer 60% van het GFT-afval wordt in Nederland apart ingezameld. Het GFT-afval gaat naar een composteerinstallatie. Daar wordt het omgevormd tot compost. Ook wordt een deel gebruikt als energiebron voor het aardgasnet. Van elke 1000 kilo GFT wordt 330 kilo compost gemaakt. Compost wordt gebruikt in de landbouw, in plantsoenen, sportvelden, akkers en tuinen.

Wat mag er in de Biobak?

- groente- en fruitresten, eierschalen, aardappelschillen
- etensresten (ook vlees en vis, ook gekookte groenten)
- snijbloemen en kamerplanten
- koffiefilters en theezakjes
- doppen van pinda's en noten
- mest van huisdieren (maar alléén kattenbakkorrels met Milieukeur)
- tuinafval (maar géén zand en grond)
- in de zomer kunt u vlees en vis het beste eerst verpakken in een krant.

Let op!

In de zomer kunnen in de biobak schimmels gaan groeien. Deze schimmels zijn vooral schadelijk voor mensen met CARA of andere ernstige luchtwegaandoeningen. Zet de biobak daarom niet in huis.

Reparatieverzoeken

Reparatieverzoeken

Wanneer u een reparatieverzoek wilt doen, kunt u terecht op onze website www.tiwos.nl of u belt onze reparatielijn op tel: 013 – 54 90 700.