

Informatie voor nieuwe bewoners

TIWOS STADSKADE / GALJOENERF



Versie 13-11-2018

De 10 belangrijkste punten:

1. Ventileer uw woning de eerste 4 maanden zo goed mogelijk, door de WTW (ventilatie) op stand 2 te zetten.
2. Zet uw meubelen (zoals bank, kast of dressoir) in verband met het vocht in de muren de eerste 4 maanden minimaal 5 tot 10 cm van de muur af.
3. Maak uw woning de eerste 4 maanden schoon met minder water dan u gewend ben.
4. Breng wandafwerking pas na een jaar aan. Als u toch eerder wandafwerking wilt aanbrengen, snijd dan de inwendige hoeken in. Dit in verband met krimpscheuren.
5. Als uw woning na de zomer wordt opgeleverd stook de woning dan nog 4 maanden droog.
6. Volg het advies van uw vloerleveranciers over de vochtigheid van de ondervloer.
7. Zet tijdens het koken de recirculatie afzuigkap op stand 'Hoog'.
8. Zet uw koffiezetapparaat en waterkoker **niet** onder de keukenkastjes.
9. Beplak uw ramen niet met folie. Het glas kan scheuren en dat dekt de verzekering niet.
10. Kiest u ervoor om donkere of trendy kleuren op uw muren of plafond aan te brengen die moeilijk over te schilderen zijn, dan kan het dat we u vragen dit over te schilderen als u gaat verhuizen.

Inhoudsopgave

Oplevering

1. Opleverpunten
2. Onderhoudspunten na oplevering
3. Krimpscheuren
4. Drogen van de woning
5. Vochthuishouding

Schoonmaken, gebruiken en onderhouden

6. Keukenblok
 - a. Fronten
 - b. Kunststof werkblad
 - c. RVS spoelbak
7. Tegels (wand en vloer)
8. Kitvoegen
9. Wand- en plafondafwerking
10. Aanbrengen vloerafwerking
11. Binnendeurkozijnen en binnendeuren
12. Gevelkozijnen
13. Ramen
14. Hang- en sluitwerk
15. Waterleiding
 - a. Wat te doen bij een lekkage?
 - b. Buitenkraan
 - c. Knallend geluid in waterleiding
16. Riolering
17. Elektrische installatie
 - a. Groepenkast
 - b. Rookmelders
 - c. Wasmachine- en wasdrogeraansluiting
 - d. Loze leidingen
18. Ventilatie
 - a. Badkamer
 - b. Keuken
 - c. Balansventilatie met warmteterugwinning
 - d. Afzuigventielen
19. Vloerverwarming
20. Verwarming met luchtwarmtepomp
21. Zonnepanelen

22. Doucheputje
23. Huurdersonderhoud
24. Wijzigingen in en aan uw woning

Overige tips

25. Wat kunt u zelf doen aan energiebesparing?
 - a. Verwarming van de woning
 - b. Elektriciteitsgebruik

Inleiding:

Uw appartement is klaar! We hopen dat u tevreden bent met het eindresultaat!

De nieuwe en energiezuinige appartementen zijn volgens de nieuwste eisen gebouwd.

Dat betekent ook dat er misschien nieuwe installaties aanwezig zijn in uw appartement. Uw appartement wekt namelijk ook energie op. Dat is niet moeilijk te begrijpen, maar in het begin wel even wennen.

In deze Woonwijzer staat alle informatie om snel thuis te raken in uw nieuwe appartement.

Oplevering

1. Opleverpunten

Als er zaken zijn die bij oplevering nog niet in orde zijn, noteren we dat in een opleverrapport. U ontvangt hiervan een kopie. De projectaannemer zorgt ervoor dat de opleverpunten zo snel mogelijk worden opgelost. Ons streven is in ieder geval binnen 10 werkdagen. Mocht het langer duren dan wordt u hierover geïnformeerd. U hoort dan ook waarom het langer duurt.

Als de projectaannemer de opleverpunten heeft opgelost, vraagt hij van u een handtekening. Uw handtekening is voor Tiwos het teken dat de opleverpunten naar tevredenheid zijn opgelost.

2. Onderhoudspunten na oplevering

Bij de sleuteluitreiking door onze woonmakelaars ontvangt u een lijst waarop u alle onderhoudspunten, die niet op het opleverformulier staan, kunt noteren. Deze onderhoudspunten vallen onder het normale klachtenonderhoud. De lijst kunt u inleveren bij Tiwos.

3. Krimpscheuren

In het appartement zijn veel verschillende materialen gebruikt. Tijdens de voorbereiding en uitvoering van de bouw is zoveel mogelijk geprobeerd de eigenschappen van die materialen op elkaar af te stemmen.

Op plaatsen waar verschillende materialen op elkaar aansluiten kunnen krimpscheuren ontstaan. Deze krimpscheuren kunnen ontstaan door droging van materialen en/of zettingen van het gebouw. Dit is niet te voorkomen maar ook niet gevaarlijk. Tiwos herstelt dit daarom niet. Een voorbeeld is de overgang van wanden naar het plafond. Bij normaal gebruik van de woning duurt volledige droging /zetting meerdere jaren.

Tip:

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

4. Drogen van het appartement

In uw appartement is bij oplevering nog veel vocht aanwezig. Tijdens de bouw worden bij de verwerking van verschillende bouwmaterialen namelijk grote hoeveelheden water gebruikt. Het meeste water verdampt tijdens de bouw, maar een deel is bij oplevering van uw appartement nog aanwezig. Het vocht dat na de oplevering nog in het appartement aanwezig is, verdampt in de zomer door de natuurlijke warmte en in de winter doordat u uw appartement verwarmt.

Om zo doelmatig mogelijk het bouwvocht kwijt te raken, adviseren wij u het volgende:

- Laat de verdamping van het vocht gelijkmatig en langzaam gebeuren om scheurvorming door krimp zoveel mogelijk te beperken.
- Schakel het balansventilatiesysteem nooit uit. Dit zorgt er namelijk voor dat de gebruikte lucht (en daarmee bouwvocht) wordt afgevoerd en verse lucht wordt aangevoerd.
- Verwijder eventuele condens op ruiten of vensterbanken regelmatig met een spons of doek.
- Laat, afhankelijk van het jaargetijde, de verwarming zoveel mogelijk branden. Voorkom hierbij in het begin te hoge temperaturen om krimpscheuren te beperken.
- Laat de binnendeuren zoveel mogelijk **half** open staan. Hierdoor bevordert u een goede luchtdoorstroming van de verschillende vertrekken. Wanneer u de deur geheel open zet tegen de wand, kan deze overmatig vocht opnemen, waardoor de deur krom kan trekken.
- Gebruik bij het schoonmaken van de woning niet te veel water omdat hierdoor weer vocht aan de woning wordt toegevoegd.

5. Vochthuishouding

De vochthuishouding in uw appartement is belangrijk voor uw gezondheid en het behoud van de materialen waarmee uw appartement is afgewerkt. In uw appartement daalt de relatieve vochtigheid als u de verwarming aanzet. Dit is per ruimte afhankelijk van de mate waarin gestookt wordt. De relatieve vochtigheid stijgt weer wanneer de verwarming uitgaat. Een te hoge relatieve vochtigheid kan ontstaan door bijvoorbeeld koken of douchen. De mechanische ventilatie moet dan op de stand "hoog" staan.

Ventileren helpt niet tegen een lage luchtvochtigheid. Het op peil houden van de relatieve vochtigheid kan bijvoorbeeld door een luchtbevochtiger.

Schoonmaken, gebruiken en onderhouden

De aannemer levert het appartement 'bezemschoon' op. De volgende onderdelen heeft hij nat gereinigd:

- nieuw sanitair (toiletspot, wasbak etc.);
- nieuw tegelwerk;
- nieuw keukenblok;
- nieuw glaswerk.

Hieronder vindt u tips hoe u de nieuw aangebrachte onderdelen in het appartement het beste kunt gebruiken, schoonmaken en onderhouden.

6. Keukenblok

6a. Fronten (voorkanten van de kastjes en lades)

Gebruik

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

Schoonmaken

- Fronten, die met kunststof zijn bekleed, kunt u met normale schoonmaakmiddelen reinigen. 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.

Onderhoud

Als u na de oplevering deurtjes en lades opnieuw moet stellen, dan kunt u dit zelf doen of laten uitvoeren. Dit onderhoud moet de huurder zelf regelen.

6b. Kunststof aanrechtblad

Gebruik

- Snijd **nooit** rechtstreeks op het werkblad. Gebruik altijd een snijplank, anders ontstaan er krassen in het werkblad.
- Hete pannen **nooit** rechtstreeks op het werkblad zetten, maar altijd een goede onderzetter gebruiken. Grote hitte kan het kunststof werkblad niet verdragen, dan ontstaan er blazen of brandvlekken.

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.

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 dit te melden bij Tiwos.

6c. RVS (roestvrijstalen) spoelbak

Schoonmaken

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

7. 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.

Tip:

Als u iets aan betegelde wanden wilt ophangen, adviseren wij u ruim te boren. 1 cm dieper dan de pluglengte. Zo voorkomt u het barsten van de tegel bij het indraaien van de schroef. Teken het boorgat af en plak een stukje plakband op het markeerpunt. Zo voorkomt u dat de glazuurlaag kapot springt tijdens het boren. Boor zoveel mogelijk in voegen en niet in de tegels. Voegen zijn veel makkelijker en netter te repareren.

In de wanden van uw appartement zijn leidingen opgenomen (water, stroom, riolering e.d.) Het leidingverloop is niet altijd recht evenredig en logisch. Soms is het leidingverloop bij oplevering nog zichtbaar. Het is dan raadzaam om hier foto's van te maken of in te tekenen op uw plattegrond. Voor u in een wand gaat boren adviseren wij u eerst na te gaan of er eventuele leidingen lopen. Hiervoor zijn diverse meetapparaten bij de doe-het-zelf-zaak of verhuurbedrijf te vinden.

Let op, boren is op eigen risico. Als u leidingen raakt zijn de kosten voor uw rekening!

8. Kitvoegen in badkamer en keuken

De aansluitingen tussen de hoeken en tussen vloer en wand zijn waar nodig afgedicht met schimmelwerende kit. Kitvoegen worden toegepast om indringing van vocht te voorkomen. Als een kitvoeg niet meer goed afdicht, dringt er water in de onderliggende constructie. Hierdoor ontstaan lekkages en bij vocht schade. Als een kitvoeg niet meer goed afsluit, verzoeken wij u om Tiwos te bellen of een reparatieverzoek in te dienen via onze website.

Schoonmaken

Soms ontstaan er donkere vlekken op kitvoegen. Vaak is dit schimmelvorming die ontstaat door onvoldoende reiniging en/of onvoldoende ventilatie. Meestal kunnen deze vlekken goed worden verwijderd met schoonmaakmiddel, speciaal voor het verwijderen van schimmelvlekken op basis van natriumhypochloriet (natriumloog). Lees wel eerst goed de gebruiksaanwijzing op de verpakking.

Ook kunt u schimmel verwijderen met dikke bleek. U brengt de onverdunde dikke bleek met een kwast aan en u laat deze bleek een paar uur inwerken. Daarna kunt u de bleek afspoelen. Let hierbij wel goed op uw huid en kleding en ventileer goed. Als de oorzaken niet worden weggenomen (regelmatig reinigen / beter ventileren) keert de schimmel in veel gevallen weer terug.

9. Wand- en plafondafwerking

Spuitwerk

Als er op plafonds en op wanden spuitwerk is toegepast is dit, na droging, vaak zodanig wit dat u het nog niet direct hoeft te schilderen. Alles wat wit is, wordt echter door gebruik minder wit (door koken, natuurlijke veroudering, tabaksrook, etc.). Na verloop van tijd ontstaat dan ook bij u waarschijnlijk de wens tot het schilderen van plafonds en wanden. Laat u door de vakhandel adviseren over geschikte verf en de juiste behandeling van de ondergrond.

Behangklaar

Als een wand behangklaar wordt opgeleverd, betekent dit dat de muur zodanig vlak wordt gemaakt dat er goed behang op aangebracht kan worden. Dit betekent niet dat de muur dan ook schilderklaar is! Er kunnen spuitpleister resten, kleine gaatjes, bultjes en bewerkingsgroeven of oneffenheden aanwezig zijn die bij schilderwerk zichtbaar blijven. Schilderklaar maken van muren moet u zelf doen. Aangezien de kans op kripscheuren absoluut niet uit te sluiten is, adviseren wij u enkele jaren op deze wanden geen duur behang, of harde wandafwerking aan te brengen. Wij adviseren u, uw wandafwerking in goed overleg met de vakhandel te bepalen.

Tip:

Kiest u ervoor om donkere of trendy kleuren op uw muren of plafond aan te brengen die moeilijk over te schilderen zijn, dan kan het dat we u vragen dit over te schilderen al u gaat verhuizen.

10. Aanbrengen van vloerafwerking

Beoordelen van de ondergrond

Er zijn veel mogelijkheden om uw appartement te voorzien van vloerafwerking. Denk bijvoorbeeld aan laminaat, parket, textiele vloerbedekking, tegels, plavuizen, enz. Voordat u aan de slag gaat is het goed om te beoordelen of de door de aannemer aangebrachte vloer geschikt is voor de gekozen afwerking. Waarop moet u letten?

Aanbrengen van de vloerafwerking

Bij het aanbrengen van de vloerafwerking mag u niet in de vloer spijkeren of boren. De reden is dat in de dekvloer de verwarmingsleidingen liggen. Neem voordat u een keuze maakt voor de vloerafwerking contact op met een vloerleverancier. Het is belangrijk, dat de gekozen vloerafwerking geschikt is voor gebruik op lage temperatuur vloerverwarming. Breng bij voorkeur een vloerafwerking aan met een maximale Rc-waarde van 0,09 m² K/W (warmteweerstand).

Vlakheid van de vloer

Voor het afwerken van de vloer is het van belang, dat de ondergrond voldoende vlak is voor de door u gewenste vloerafwerking. Voordat de vloerafwerking gelegd kan worden, moet de vloer eerst geëgaliseerd worden. Wilt u laminaat leggen, houdt dan voldoende vrije ruimte tussen het laminaat en de wand (advies is 1 cm). Op deze manier kan het laminaat voldoende uitzetten en komt deze niet bol te staan door de spanning.

Geluidsoverlast voorkomen

Geluidsoverlast door voetstappen is eenvoudig te voorkomen door zachte vloerbedekking te leggen, zoals tapijt. Neemt u een harde vloerafwerking zoals laminaat, pas dan geluidsisolatie toe door een ondervloer te leggen. Een ondervloer is een zachte laag, die tussen de harde ondergrond en de vloerafwerking komt te liggen. Tegelvloeren en gietvloeren zijn op de verdiepingen vanwege geluidsoverlast niet toegestaan.

Vocht

De opgeleverde dekvloer bevat nog veel vocht. De gemiddelde droogtijd bij een vloerdikte van 5 cm is ongeveer 1 cm per week. Dit is natuurlijk sterk afhankelijk van de omstandigheden, zoals de temperatuur en luchtvochtigheid van de omgeving. U moet er rekening mee houden, dat een dekvloer aan de bovenzijde droog kan zijn, maar aan de onderzijde nog niet. De onderzijde van de dekvloer heeft in verhouding veel langer de tijd nodig om te drogen.

Gevolgen te hoog vochtgehalte

Voor veel vloerafwerkingen kan een te hoog vochtgehalte in de dekvloer problemen geven. Parket kan hierdoor beschadigen. Bij het aanbrengen van een dampdichte vloerbedekking kan de dekvloer beschadigen doordat het aanwezige vocht kan zorgen voor plaatselijke ontbinding. .

Vochtmeting

Om zeker te weten dat het vochtgehalte van de vloer niet tot schade leidt, kunt u het beste een zogenaamde CM-meting (laten) doen. Bij een CM-meting wordt met behulp van een vloermonster over de gehele dikte het vocht gemeten. Er zijn ook wel oppervlaktemeters. Deze kunnen echter niet het onderste deel van de dekvloer meten.

11. Binnendeurkozijnen en binnendeuren

Nieuw aangebrachte binnendeuren en -kozijnen zijn standaard voorzien van een afgelakte verflaag.

- U kunt binnendeuren als volgt reinigen:
- Pen-, potlood en viltstiftstrepen verwijderen met gom.
- Overige vervuilingen reinigen met huishoudelijke reinigingsmiddelen.
- Bij sterke vervuiling reinigen met terpentijn of wasbenzine.
- Het gebruik van schuurmiddelen wordt sterk afgeraden.
- Na het reinigen de deur afnemen met schoon water.

Tip:

Kiest u ervoor om donkere of trendy kleuren op uw kozijnen en binnendeuren aan te brengen die moeilijk over te schilderen zijn, dan kan het dat we u vragen dit over te schilderen al u gaat verhuizen.

12. Gevelkozijnen

De gevelkozijnen, ramen en balkondeur zijn van hout en voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk. De voordeur en het –kozijn zijn uitgevoerd in hout.

Schoonmaken

Voor het schoonmaken van de kozijnen kan het beste een niet schurend huishoudelijk schoonmaakmiddel, zoals Ajax, Andy, Lustra, Klok, zeepwater, etc worden gebruikt. Hiermee zullen de kozijnen, ramen en deuren er langdurig als nieuw blijven uitzien.

Hardnekkige vervuiling kunt u verwijderen met wat onverdund schoonmaakmiddel op een vochtige doek. In alle gevallen goed naspoelen met water. Lijmresten van glasstickers op het glas kunt u verwijderen met staalwol 00 of 000, verkrijgbaar bij de doe-het-zelf-winkel of verfleverancier.

Voor het verder schoonmaken van de kozijnen en ramen, minimaal 2x per jaar, moeten de normale schoonmaakmiddelen (zonder schuurmiddel), die ook voor het schoonmaken van het glas in aanmerking komen, worden gebruikt. Bij het schoonmaken kunt u ook de rubbers met water afnemen om eventuele vervuilingen te verwijderen. De rubbers niet schoonmaken met geconcentreerde reinigingsmiddelen, ook niet met glasreinigingsmiddelen.

Belangrijk

U kunt gordijnroeden, zonweringen e.d. niet op het kunststof profiel bevestigen d.m.v. schroeven of boren. Bij verwijdering geeft dit een blijvende schade.

Gebruik GEEN aceton, wasbenzine, ether, toluen, trichloorethyleen en andere agressieve middelen op

of in de buurt van de kozijnen, ramen en deuren.

Het wordt afgeraden om folie aan de binnenzijde van de ruit te plakken in verband met het onregelmatig opwarmen van het glas. Dit kan thermische breuken in het glas veroorzaken die niet vergoed worden door de verzekering.

13. Ramen

Buitenzijde

Uw appartement is voorzien van HR++ beglazing. De ramen hebben een hoge isolatiewaarde maar zijn daardoor ook extra gevoelig voor thermische spanningen. Dit betekent dat er **niets** direct op het raam mag worden geplakt (zoals raamfolie of posters). Bij volle zon kunnen er dan scheuren in het glas ontstaan. Ook donkere vitrage die dicht of tegen het glas hangt, kan schade aan het glas veroorzaken. Glasverzekeringen vergoeden geen schade door thermische breuk. U moet de kosten dan zelf betalen! U zorgt zelf voor het wassen van de ramen.

Bij bepaalde weersomstandigheden (hoge luchtvochtigheid) kan er aan de buitenzijde van glas condens ontstaan. Dit wordt veroorzaakt door de hoge isolatiewaarde van het glas. Dit is normaal. De condens verdwijnt vanzelf weer of u kunt dit verwijderen met een trekker of zeem.

Een glasverzekering hoeft u niet af te sluiten. Deze zit standaard in de servicekosten.

14. Hang- en sluitwerk

Alle nieuwe ramen en deuren zijn standaard voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk.

Houten deuren kunnen krom trekken. Dit is helaas niet altijd te voorkomen. Vooral deuren waar tussen de buiten- en binnenkant verschil zit in de temperatuur en vochtigheidsgraad zijn daar gevoelig voor. Vaak trekt dit in een ander jaargetijde weer bij. Als ramen of deuren klemmen of slecht sluiten: forceer ze dan niet! Geef dit door aan het begeleidingsteam van Buro MAKS. Zij nemen contact op met Tiwos.

Onderhoud (door huurder)

- Wij adviseren u alle sloten eenmaal per jaar te smeren met speciale slotenspray die verkrijgbaar is in iedere bouwmarkt. Gebruik **nooit** olie omdat olie stof en vuil aantrekt.
- Piepende scharnieren kunt u smeren met een beetje naaimachineolie of zuurvrije vaseline.
- De vergrendelingspunten (sluitnokken) kunt u één keer per jaar inspuiten met een teflonspray. Dat bevordert niet alleen een comfortabele bediening, maar beschermt bovendien tegen slijtage.
- Scharnierpennen die omhoog komen kunt u terug tikken.
- Rubber tochtstrippen behandelen met een beetje talkpoeder of siliconenspray. Deze strippen **nooit** verven.

Bediening ramen en deuren

Uw voordeur en balkondeur is voorzien van een sleutelbediende erputnsluiting. Als u de sleutel meerdere malen omdraait zal de meerpuntsluiting in werking treden en is uw deur beveiligd tegen inbraak.

U kunt uw draaikiepraam in 3 standen zetten:

- Gesloten, de kruk staat naar beneden
- Draaistand, de kruk staat horizontaal, u kunt het raam helemaal opendraaien
- Kiepstand, de kruk staat omhoog, u kunt het raam op ventilatiestand zetten

Altijd wanneer u aan de kruk draait, het raam stevig tegen de tochtprofielen duwen om voor een soepele vergrendeling te zorgen.

Let op!

Bij het verlaten van de woning moet de sleutel aan de binnenzijde altijd uit het slot gehaald worden. Als dat niet is gebeurd, kan het slot van buitenaf niet geopend worden zonder schade aan te brengen.

15. Waterleiding

15a. Wat te doen bij een lekkage?

De stop- en aftapkraan bevinden zich in de meterkast op de gang buiten uw appartement, vlak naast de watermeter. Bij lekkage moet u deze kraan dichtdraaien. Hierdoor is de gehele installatie afgesloten. Daarna kunt u onderzoeken of u de installatie gedeeltelijk kunt afsluiten zodat u toch water kunt gebruiken. Bij een overlopend closetreservoir kunt u bijvoorbeeld het stopkraantje van het toilet afsluiten. Voor schade als gevolg van het spijkeren, schroeven, boren of hakken in leidingen bent u zelf aansprakelijk.

15c. Knallend geluid in waterleiding

Het kan voorkomen dat de waterleidingen gaan "slaan" of "bonken". De oorzaak hiervan kan verschillend zijn. In de meeste gevallen is de oorzaak het te snel dichtgaan van de kraan van uw wasmachine of vaatwasmachine in combinatie met de druk in het leidingstelsel.

Het is raadzaam, als zich dit voordoet, een waterslagdemper tussen de kraan van de wasmachine of vaatwasmachine te (laten) plaatsen. Wijzigingen en uitbreiding van de waterinstallatie mag alleen, na schriftelijke toestemming van Tiwos, door een erkend installateur worden uitgevoerd.

16. Riolering

De riolering is aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Om luchtjes uit het riool tegen te houden, is de afvoer van ieder sanitair apparaat voorzien van een waterslot (sifon). Het kan soms voorkomen dat het water in het waterslot verdwijnt, onder andere door verdamping bij weinig gebruik of door wegzuiging bij overbelasting van het riool. U kunt het water zelf bijvullen.

Bij een verstopte riolering moet u eerst nagaan of de sifon niet dichtgeslibd is. Het schoonhouden van de sifon moet u zelf verzorgen en valt dus onder het huurdersonderhoud. Onder het aanrecht en bij de wasmachine moet u dan het dopje aan de onderkant losdraaien en het vuil verwijderen. Bij de bekiersifons van de wastafel en de handwasbak kunt u het onderste gedeelte (beker) losdraaien en het aanwezige vuil verwijderen. Omdat u als huurder automatisch deelnemer bent van het ontstoppingsfonds, is het ontstoppen van de rest van de riolering niet voor uw rekening.

Wij adviseren u alle afvoeren minimaal tweemaal per jaar door te spoelen met heet sodawater.

17. Elektrische installatie

Elektrische leidingen in uw appartement zijn aangelegd vanuit de meterkast. De meterkast ligt binnen het appartement. In deze meterkast komt de elektrische energie centraal binnen via de hoofdleiding, hoofdzekering en kilowattuurmeter (elektrameter) en wordt hierna verdeeld over de verschillende groepen. De hoofdzekering en de kilowattuurmeter zijn door de gemeente en/of het energiebedrijf verzegeld. Reparatie aan deze apparaten mag alleen door personeel van de gemeente en/of het energiebedrijf gebeuren.

Wijzigingen aan elektrische installaties

Wijzigingen en uitbreiding van de elektrische installatie mag alleen, na schriftelijke toestemming van Tiwos, door een erkend installateur worden uitgevoerd.

17a. Groepenkast (zie afbeelding hieronder)

Boven de kilowattuurmeter zit een schakel- en verdeelkast (groepenkast) waarin de groepsschakelaars, de aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar zijn ondergebracht. Dit deel van de installatie hoort bij de woning en valt onder de verantwoordelijkheid van Tiwos.

Hoofdschakelaar

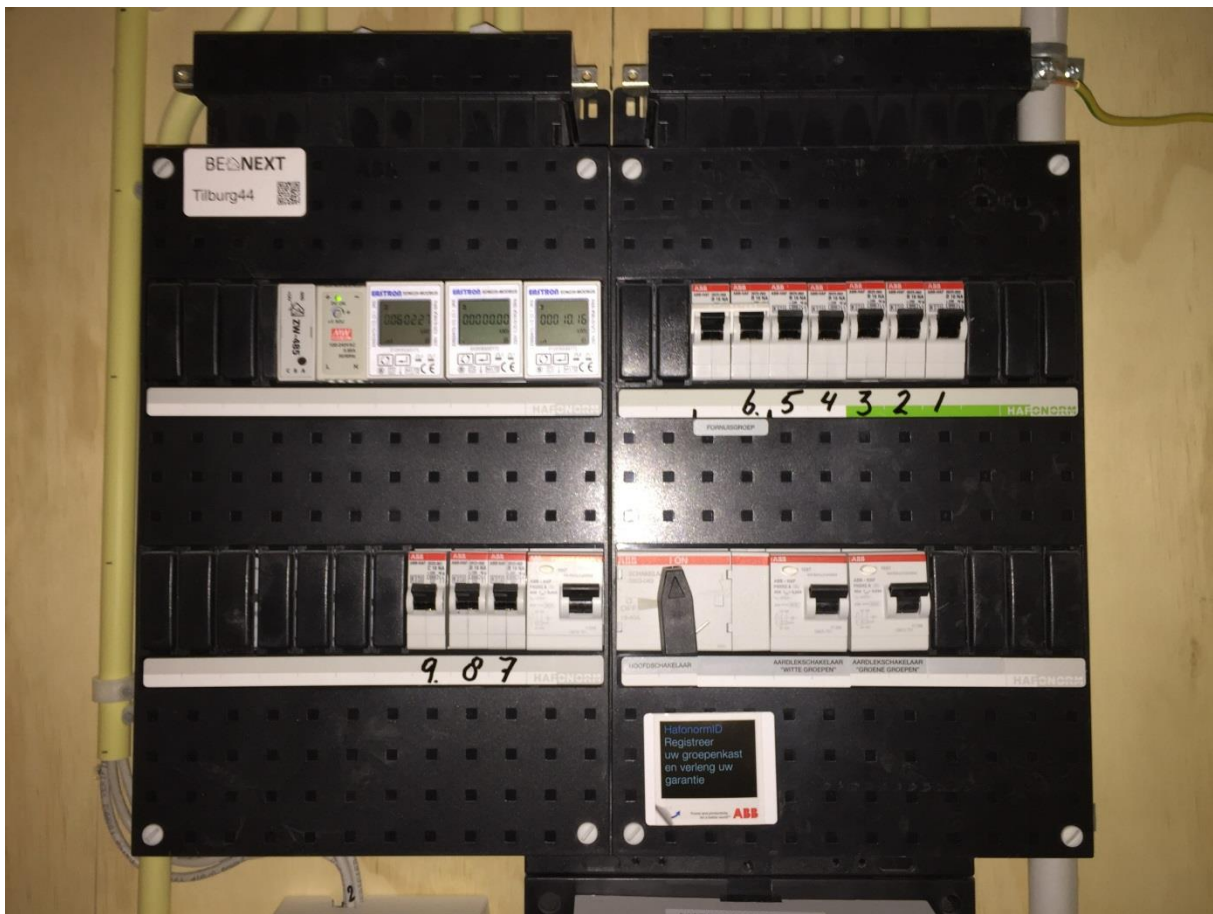
Met de hoofdschakelaar (zie afbeelding hieronder) kunt u de hele woning in één keer spanningsvrij maken.



Groepsschakelaars

Met de groepsschakelaars kunt u verschillende groepen aan- of uitschakelen. Hoe deze groepen over

uw woning zijn verdeeld, kunt u zien op het schema in uw meterkast. Sluit niet te veel apparaten op één groep aan, want dan schakelt de groepsschakelaar zichzelf uit.



Aardlekschakelaar

De aardlekschakelaar is een extra beveiliging van het stroomcircuit. Deze controleert als het ware voortdurend de weg die de stroom door het appartement aflegt. Indien de stroom niet de normale weg volgt dan constateert de aardlekschakelaar een "lek" en sluit ogenblikkelijk de stroomtoevoer af van de door de aardlekschakelaar beveiligde groepen.

Als de aardlekschakelaar uit zichzelf is uitgeschakeld, dan gaat u als volgt te werk:

- alle groepsschakelaars uitschakelen en vervolgens de aardlekschakelaar weer inschakelen;
- de groepsschakelaars één voor één weer inschakelen. Bij het inschakelen van de gestoorde groep schakelt de aardlekschakelaar opnieuw uit. Dan alle toestellen, schakelaars, lampen, etc. die op deze gestoorde groep zijn aangesloten uitschakelen en opnieuw proberen de groep in te schakelen totdat u het defect tegenkomt en deze uitgeschakeld laten. U weet nu welk apparaat de storing veroorzaakt. De aardlekschakelaar en de nog niet ingeschakelde groepen in bedrijf stellen;
- defect in uw apparatuur: het defect verhelpen of door een erkend installateur laten herstellen;
- defect in de installatie van Tiwos: storing melden bij het begeleidingsteam van Buro MAKS;

- blijft de installatie bij ingeschakelde aardlekschakelaar spanningsloos, bel dan het energiebedrijf. Het is verstandig om de aardlekschakelaar tweemaal per jaar, bij zomer- en wintertijd, te controleren. Dit kan door in de meterkast de op de aardlekschakelaar aanwezige testknop in te drukken.

Intercominstallatie

In het appartement, bij de entree deur, bevindt zich de spreek-luisterinstallatie. Hiermee kunt u bezoekers binnenlaten in het gebouw. In de gebruikershandleiding leest u hoe het werkt.



17b. Rookmelders

De rookmelders in uw appartement zijn aangesloten op het lichtnet, maar zijn ook voorzien van batterijen. De batterijen zorgen ervoor, dat de rookmelders nog functioneren wanneer de stroom uitvalt. Wanneer er uit een rookmelder een regelmatige pieptoon komt, dan zijn de batterijen toe aan vervanging. U dient de batterijen zelf te vervangen.

Tip:

Controleer de batterijen van de rookmelders regelmatig voor uw eigen veiligheid

De rookmelders geven bij rookvorming een luid en duidelijk signaal. U moet uw appartement dan zo snel mogelijk verlaten.



Rookmelder

Controle op functioneren

U kunt de rookmelder testen door de grote ronde knop op de rookmelder in te drukken. Bij goed functioneren, geeft het apparaat een krachtig signaal af. De rookmelder is gevoelig voor stof. U moet deze dus af en toe schoonmaken zodat de melder goed blijft functioneren. Dit kunt u doen door met de stofzuigerslang de rookmelders uit te zuigen.

Let op!

De rookmelders zijn voorzien van een beschermhoes. Als uw appartement is opgeleverd, moet u deze hoes zelf verwijderen. U kunt dit het beste doen als u klaar bent met klussen i.v.m. stof.

17c. Wasmachine- en wasdrogeraansluiting

Een wasmachine en een wasdroger kunnen allebei tegelijkertijd draaien. Voor de wasmachine is een aparte groep aangelegd. Voor een wasdroger is er in appartement ook een aparte groep.

Waarschuwing:

Gebruik geen verlengkabel met een verdeelblok (meerdere stopcontacten) om wasmachine en wasdroger te combineren. Dit kan leiden tot overbelasting van het elektriciteitsnet.

17d. Loze leidingen

Uw appartement heeft loze leidingen. Het volgende moet u weten over loze leidingen:

- Loze leidingen hebben een controledraad.
- Deze controledraden tonen aan dat de leidingen zijn doorgeveerd en dus "open" zijn.
- Controledraden zijn niet bedoeld om kabels mee te trekken, hiervoor dient men een trekveer te gebruiken.

De loze leidingen in de slaapkamer zijn voorzien van een cai en een utp kabel. Deze kunt u gebruiken voor een cai of data aansluiting.

17e. Slimme meters

Uw appartement is door de netwerkbeheerder Enexis uitgevoerd met slimme meters. U kunt hiermee uw verbruik (van gas en elektra) zelf in de gaten houden. Meer informatie over de slimme meters kunt u vinden op de website van Enexis www.enexis.nl/slimmemeter

18. Ventilatie: mechanische afzuiging met natuurlijke toevoer

Vroeger ging het ventileren van een woning bijna vanzelf; de frisse lucht kwam via kieren en spleten de woning binnen. Door de huidige luchtdichte bouwwijze en goede kierdichting bij deuren en ramen, moet u er zelf op letten dat uw appartement goed geventileerd wordt. Uw appartement is daarvoor uitgerust met een ventilatie roosters en een mechanische afzuiging. Hieronder wordt de werking en bediening uitgelegd.

Het ventilatiesysteem van uw appartement regelt de kwaliteit van de binnenlucht. Uw appartement is voorzien van een mechanische afzuiging met een meerstanden schakelaar.. Zet het systeem nooit uit, behalve bij calamiteiten. U kunt de ventilatie-unit wel zelf regelen. Gebruik hiervoor de bedieningsschakelaar in de woonkamer/keuken.

Ventileren betekent dat vervuilde binnenlucht wordt vervangen door schone buitenlucht. De grootste luchtvervuiling maakt u zelf in het appartement. Denk hierbij aan CO² -productie bij ademen, vochtproductie bij koken, douchen, wassen en drogen, schoonmaken enzovoorts. Verse buitenlucht wordt ingezogen in de woonkamer en slaapkamers. Dit gebeurt door igevelroosters bij de ramen. Er wordt binnenlucht afgezogen in het toilet, de badkamer, de keuken en de technische ruimte in het appartement. De vervuilde verbruikte lucht wordt uit het appartement afgevoerd. Gelijktijdig wordt er dezelfde hoeveelheid verse buitenlucht het appartement ingezogenn.

Koel houden in de zomer

'sZomers schijnt bij mooi weer de zon en is het overdag buiten warm. Hierdoor warmt de woning op. U kunt dit verminderen p de volgende manieren:

- Gebruik zonwering om zoninstraling te voorkomen;
- Houd overdag, wanneer het buiten warm is, ramen en deuren dicht;
- Zet 's-nachts, wanneer het buiten is afgekoeld, de draai-kiepramen open. Zet ook de binnendeuren open (doe dit natuurlijk alleen als er iemand thuis is, in verband met inbraak).

Bediening ventilatiesysteem

U kunt de ventilatie instellen met een schakelaar. Deze schakelaar is aangebracht in de woonkamer/keuken.



Het ventilatiesysteem staat altijd minimaal op de laagste stand (1). Is er iemand thuis, dan adviseren wij de ventilatie op stand 2 te zetten. In sommige gevallen is het noodzakelijk om extra vervuilde lucht af te voeren. Dit kan bijvoorbeeld zijn als er veel bezoek is. U kunt dan het beste de hoogste stand 3 gebruiken. Laat als u klaar bent bij voorkeur de mechanische ventilatie nog een half uur op de hoogste stand aanstaan, zodat al het vocht en luchtjes verdwijnen.

Als er veel vocht wordt geproduceerd (zoals tijdens het douchen) gaat de ventilatie tijdelijk in de hoogste stand. Daar hoeft u zelf niets aan te doen. Na een tijdje schakelt de ventilatie weer terug naar de stand, zoals die is ingesteld op de schakelaar.

Recirculatie-kap

Het verwijderen van vervuilde lucht tijdens het koken doet u door de recirculatie-kap boven de kookplaat aan te zetten. De recirculatie-kap voert de afgezogen kookdampen, na zuivering van de kookluchten, weer terug in de ruimte. In de handleiding leest u hoe het werkt en hoe u de filters kunt reinigen/ vervangen.

Tips voor het ventileren:

- Ventileer het appartement continu via de stand 1 (of 2 als er iemand thuis is) van de mechanische ventilatie.
- Ventileer extra door de mechanische ventilatie op een hogere stand te zetten als er bijvoorbeeld veel mensen aanwezig zijn.
- Maak na gebruik van de badkamer de tegels droog met behulp van een trekker of doek.

- Zorg dat de ventilatielucht door de woning kan circuleren, door de kier onder de binnendeuren vrij te houden.
- Reinig en vervang filters regelmatig, zodat de kwaliteit van de lucht in huis goed blijft.

Afzuig- en inblaasventielen

In de toiletruimte, badkamer, keuken en binnenberging van uw appartement zitten afzuigventielen in het plafond. In de woon- en slaapkamer zitten rooster boven de kozijnen. De afzuig- en inblaasventielen zijn door de installateur ingeregeld. De afzuigventielen verzamelen vet en vuil door de afvoer van vervuilde lucht. Maar ook de ventiltieroosters verzamelen na verloop van tijd vuil. Het is daarom noodzakelijk om zowel afzuig- als inblaasventielen elk half jaar schoon te maken.

U kunt de ventielen met een vochtig doekje, eventueel met een beetje afwasmiddel, schoon maken. Als ze sterk vervuild zijn, kunt u ze voorzichtig uit de wand of het plafond halen en ze in een sopje leggen. Wanneer u de ventielen eruit haalt, let er dan op dat ze op de juiste stand worden teruggeplaatst en dat u ze niet verwisselt. Het is handig ze te merken of te nummeren met bijvoorbeeld plakkertjes, zodat elk ventiel op de juiste plek wordt terug geplaatst.

19. Vloerverwarming

In alle kamers is vloerverwarming aanwezig. In uw appartement zijn dus geen radiatoren aanwezig. Omdat vloerverwarming een laag temperatuursysteem is, heeft het als eigenschap, dat het traag opwarmt. Hierdoor kan het even duren voordat de gewenste kamertemperatuur is bereikt.

Regeling verwarmingssysteem

Met de kamerthermostaat regelt u de gewenste temperatuur in het appartement. Voor de optimale werking van de vloerverwarming en uw eigen comfort adviseren wij dag en nacht een constante temperatuur aan te houden. Als u nachtverlaging wilt toepassen, raden wij aan de thermostaat 'snachts niet meer dan 1°C lager in te stellen.

De vloerverwarming is een zogenoemd traag werkend systeem. Bij het instellen van grote temperatuurverschillen kost het veel energie en duurt het vrij lang voordat de gewenste temperatuur is bereikt.

Tips voor het verwarmen

- Stel uw kamerthermostaat zoveel mogelijk in op een constante en lage temperatuur. Zo houdt u uw energieverbruik laag.
- Als u de temperatuurinstelling op de kamerthermostaat verlaagt, houd er dan rekening mee dat de vloertemperatuur slechts langzaam wijzigt.
- Laat de deur van de woonkamer naar het halletje dicht. Zo blijft de temperatuur in de woonkamer constant.



Ontluchten van de installatie

De vloerverwarming in uw appartement kan lucht bevatten. U merkt dan dat de vloerverwarming minder warm wordt en/of een borrelend geluid maakt. Voor een goede werking is het noodzakelijk dat u het systeem regelmatig ontluft. Gebruik hiervoor het speciale ontluchtings sleuteltje.



Ventielen

De installatie is al door de installateur ingeregeld door middel van de ventielen. U mag hier niet aankomen. De temperaturen in de verschillende ruimten zijn afgesteld op de temperaturen volgens bouwbesluit.

Wat te doen bij storingen?

Controleer in het geval van een storing de volgende punten:

- Controleer of de stekker van de warmtepomp nog in het stopcontact zit.
- Controleer of er een groep in de meterkast uit staat. De warmtepomp heeft een eigen groep. Op uw groepenkaart in de meterkast kunt u zien welke groep dit is.

- Controleer of de warmtepomp een storing op de kamerthermostaat weergeeft. Als dit het geval is, geef dit dan door aan het begeleidingsteam van Buro Maks. Zij nemen contact op met Tiwos.

20. Verwarming met ketel

Met de ketel wordt het appartement en het kraanwater verwarmd alsmede de vloerverwarming.

21. Zonnepanelen

Uw appartement is voorzien van zonnepanelen. Deze leveren elektriciteit. De zonnepanelen zijn aangesloten op de omvormer in de technische ruimte in uw appartement. De omvormer zet de gelijkstroom van de zonnepanelen om in de wisselstroom van het elektriciteitsnet en levert de elektrische energie die door de zonnepanelen is opgewekt af in de meterkast. Daarna kunt u deze energie in uw appartement gebruiken.

Als u op een bepaald moment zelf minder stroom gebruikt dan de zonnepanelen opleveren, zal het teveel aan stroom doorgeleverd worden aan de energieleverancier. Uw appartement is voorzien van een meter, die in staat is om zowel de stroom te meten die u van het elektriciteitsnet afneemt, als de stroom die u terug levert. Als u aan uw elektriciteitsleverancier heeft gevraagd om 'saldering van het elektriciteitsgebruik' wordt de terug geleverde elektriciteit verrekend met de afgenomen elektriciteit.

Belangrijk! Stroom eraf? Zonnepanelen uit!

Zonnepanelen zijn op een aparte groep in de meterkast aangesloten. Op de groepenverklaring in de meterkast staat dit vermeld.

Let op: Moet de stroom eraf wegens werkzaamheden? Schakel dan ook de schakelaar van de groep 'zonnepanelen' uit in de meterkast. Doet u dit niet, dan loopt u het risico dat er stroom op het net staat (door de zon).

In de technische ruimte in uw appartement zit een werkschakelaar voor het uitschakelen van de zonnepanelen. Deze werkschakelaar is alleen bedoeld voor het geval er aan de zonnepanelen gewerkt wordt door de monteur. Deze schakelaar moet verder altijd aan blijven staan.

22. Doucheputje

Een doucheputje is voorzien van een waterslot. Dit voorkomt stank en vangt vuil op. Het schoonhouden van het waterslot (onder het deksel) is uw eigen verantwoordelijkheid en valt onder het huurdersonderhoud. Omdat u als huurder automatisch deelnemer bent van het ontstoppingsfonds, is het ontstoppen van de rest van de riolering niet voor uw rekening.

Het kan voorkomen dat het waterslot verdwijnt, onder andere door verdamping bij weinig gebruik, weinig regenval of door wegzuiging bij overbelasting van het riool. Er komt dan rioolstank vrij. U kunt het

waterslot herstellen door het te vullen met water. De stank verdwijnt dan.

Tip:

Gooi nooit verfresten in het schrobputje of de riolering. Dit is schadelijk voor het milieu en kan gaan stinken.

23. Huurdersonderhoud

Welke onderhoudswerkzaamheden door u en welke door Tiwos uitgevoerd moeten worden kunt u nalezen in de onderhoudswijzer. Deze vindt u op de website www.tiwos.nl. U ziet dan welke werkzaamheden Tiwos verricht en voor welke werkzaamheden u als huurder zelf verantwoordelijk bent.

24. Wijzigingen in en aan uw woning

Zie voor wijzigingen in en aan uw woning de brochure "Maak van uw huis uw thuis". Hierin leggen wij uit hoe u het beste kunt handelen en met welke spelregels u rekening moet houden als u iets in of aan uw woning wilt veranderen.

Overige tips

25. Wat kunt u zelf doen aan energiebesparing?

25a. Verwarming van de woning

Tips om zelf energie te besparen:

- Houd het energieverbruik in de gaten door regelmatig (bijvoorbeeld maandelijks) de meterstanden op te nemen. Een handig hulpmiddel daarbij is de energieverbruikkaart. Voor meer informatie verwijzen wij u naar uw energiebedrijf.
- Zet 's nachts de kamerthermostaat maximaal 1 graad lager. Niet meer, anders duurt het opwarmen van uw woning de volgende dag te lang en dat vraagt veel energie. Verlaag de thermostaat ongeveer een uur voordat u gaat slapen.
- Een graadje lager stoken en uw kleding daarop aanpassen geeft al gauw een energiebesparing van 7%.
- Zet bij langdurige afwezigheid de kamerthermostaat lager.
- De deur tussen woonkamer en hal zoveel mogelijk gesloten houden, nadat uw woning is drooggestookt. De binnenkomende koude(re) lucht verlaagt de kamertemperatuur waardoor de kamerthermostaat de ketel weer in werking stelt.
- Veel warmte gaat verloren door de ruiten, ook door triple glas! Sluit daarom 's avonds en 's nachts de gordijnen of binnenzonwering.

- Profiteer van de gratis zonnewarmte door niet de gordijnen te sluiten of het zonneschermblootstelling te doen als de zon schijnt tijdens het stookseizoen.

25b. Elektriciteitsverbruik

- Laat u informeren over het energieverbruik (labels) van huishoudelijke apparaten die u overweegt aan te schaffen.
- Doe de koelkast goed dicht en open deze zo kort mogelijk. Zet de koelkast niet in de zon, dit geldt ook voor diepvriezers. Warme maaltijden eerst afkoelen voor u ze in de koelkast zet. Ontdooi de vriezer regelmatig.
- Doe de verlichting uit in die vertrekken waar niemand is. Gebruik spaarlampen of LED-verlichting.

Bijlagen:

Gebruikershandleidingen