

Gebruikershandleiding

Merwedehof

Nieuwegein



Inhoud

Welkom	3
1 Uw woning	4
1.1 Wonen in een voormalig kantoorpand.....	4
2 Na de oplevering	6
2.1 Herstel van gebreken of tekortkomingen bij oplevering.....	6
2.2 Onderhoudsperiode.....	6
2.3 Belangrijke informatie over Jutphaas Wonen.....	6
2.4 Technische klachten.....	7
2.5 Elektra, water, CAI en centrale verwarming.....	7
2.6 Onderhouds-ABC en Jutphaas Plus Serviceabonnement.....	7
2.7 Klussen en verbouwen.....	8
2.8 Leveranciers van stadsverwarming en water.....	8
2.9 Huisvuil.....	8
3 De binnenzijde van uw woning	9
3.1 Binnenmuren.....	9
3.2 Badkamer/toilet.....	10
3.3 Keuken.....	10
3.4 Elektrische installatie.....	11
3.5 Rookmelder.....	11
3.6 Mechanische ventilatie.....	12
3.7 Stadsverwarming.....	12
3.8 Brandmeldinstallatie.....	13
3.9 Vloeren, buitenwanden en plafond.....	13
3.10 Videfoon en deurbel.....	14
3.11 Waterleiding.....	14
3.12 Plaatsen wasautomaat / droger.....	14
4 De buitenzijde van uw woning	15
4.1 Gevels.....	15
4.2 Kozijnen, ramen en deuren.....	15
4.3 Daken.....	15
4.4 Beglazing.....	15
4.5 Sleutels.....	16
4.6 Tuinen begane grond.....	16
5 De algemene ruimten	17
5.1 Centrale hal, gangen en noodtrappenhuizen.....	17
5.2 Algemene verlichting.....	17
5.3 Collectieve tuin en fietsenberging.....	17
5.4 Schoonmaken.....	17
6 Bijlagen	18
1. Woningplattegronden met markering positie brandscheidende wanden.....	18
2. Gebruiksaspecten bij Gyprocsystemen.....	18
3. Handleiding groepenkaart.....	18
4. Informatie rookmelder.....	18
5. Handleiding mechanische ventilatie.....	18
6. Warmtewijzer.....	18
7. Handleiding videfoon.....	18

Welkom

Van harte gefeliciteerd met uw nieuwe woning!

In deze gebruikershandleiding vindt u praktische aanwijzingen voor een goed en verantwoord gebruik van uw woning en woonomgeving. Mocht u na het doorlezen van deze informatie nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met Jutphaas Wonen via 030 608 3131.

In deze gebruikershandleiding treft u de volgende onderwerpen aan:

- uw woning, andere woningen en het gehele complex;
- verhuizing en schoonmaken, een aantal tips;
- wat gebeurt er na de oplevering, contactgegevens, etc.;
- toelichting op binnen- en buitenzijde van de woning en algemene ruimte van het complex.

De inhoud van deze gebruikershandleiding is met zorg samengesteld, maar zal op onderdelen wellicht niet volledig zijn. Heeft u nog vragen? Wij zijn u graag van dienst!

Jutphaas Wonen wenst u heel veel gezonde en gelukkige jaren en veel woonplezier toe in uw nieuwe woning.

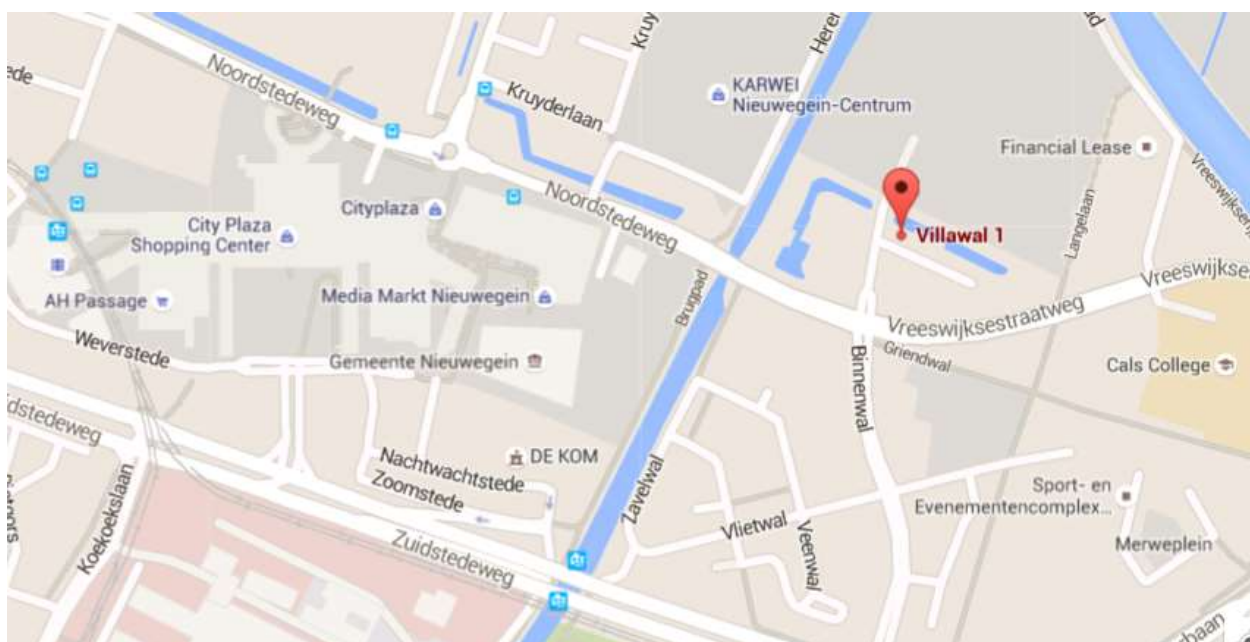
1 Uw woning

1.1 Wonen in een voormalig kantoorpand

In 2015 heeft Jutphaas Wonen, samen met 2 andere partijen, een deel van het kantoorpand aan de Villawal te Nieuwegein aangekocht met als doel om de kantoren te transformeren naar woningen. Door de mix aan woninggrootte zijn de woningen geschikt voor jongeren, starters en senioren.

Provincie, gemeente, huurdersplatform, woningzoekenden en huurders van Jutphaas Wonen zagen in de transformatie van leegstaande kantoren dé ideale mogelijkheid om duurzaam hergebruik te combineren met de wens om woningen aan de sociale huursector toe te voegen voor een doelgroep met een lange wachttijd.

Het voormalige kantoorgebouw aan de Villawal ligt in de wijk Merwestein. In dit pand zijn in de afgelopen maanden 87 wooneenheden gecreëerd, waarvan 46 koop- en 41 huurwoningen. Het gebouw is zowel met de fiets als met de auto perfect te bereiken en binnen een straal van 500 meter bevindt zich het winkelcentrum CityPlaza. Hier is ook de tramhalte aanwezig.



Elk woonblok heeft zijn eigen centrale ingang. Via deze centrale ingang zijn de woningen, elk met een eigen voordeur, bereikbaar. Tevens is er onder de gebouwen een parkeergarage. In de parkeergarage zijn fietsenbergingen aanwezig (voor algemeen gebruik). Op het buitenterrein bevindt zich ook een mogelijkheid tot fiets parkeren.

Bij de hoofdentree van elk woonblok bevindt zich een bellentableau en de brievenbussen. Post kan door de postbode aan de buitenzijde ingeworpen worden en aan de buitenzijde door bewoners ook weer uitgehaald worden. De toegang tot de hoofdentree voor de bewoners is geregeld d.m.v. een sleutel.

Wanneer bezoekers aanbellen, kunnen bewoners via een videofoon vanuit de woning zien en horen wie er voor de deur staat en de centrale toegangsdeur ontsluiten.

Rond het gebouw is een eigen terrein aanwezig. Afspraken over gebruik en inrichting moeten nog met bewoners gemaakt worden. Dat doen we in de vorm van een huishoudelijk reglement. Deze wordt rond de sleuteluitreiking of start van de verhuur rondgestuurd.

Wonen in een voormalig kantoorpand en hergebruik betekent dat niet alle onderdelen of materialen in de woning of het gebouw nieuw zijn. Dat is vooral terug te zien aan de buitenzijde van de gevel. Desondanks is de architect erin geslaagd om het uiterlijk van het gebouw een woninguitstraling te geven met behoud van de grootste elementen die in de gevel terug te vinden zijn.

Het beheer van het gehele complex wordt vanuit een vereniging van eigenaren (VvE) geregeld. Jutphaas Wonen participeert in deze VvE. Dat beheer gaat dan specifiek over de gezamenlijke gebouwonderdelen, zoals de parkeergarage, de binnentuin, de buitengevels en de daken.

Jutphaas Wonen regelt voor u het onderhoud binnenin uw woning en de algemene ruimte die aan uw voordeur grenzen (dus achter de centrale toegangsdeur).

2 Na de oplevering

Wij hebben de grootst mogelijke zorg besteed aan de oplevering van uw woning. Toch kan het zijn dat er nog producten niet goed functioneren of gebreken vertonen. Hieronder vindt u de belangrijkste informatie.

2.1 Herstel van gebreken of tekortkomingen bij oplevering

Alle onderdelen in de woning zijn voorafgaand aan de oplevering beproefd op functioneren. Desondanks kan het zijn dat bij het gebruik van de woning (een) gebrek(en) geconstateerd worden. De aannemer zal in dat geval eventuele gebreken of tekortkomingen – indien mogelijk – binnen 15 werkdagen herstellen. Meldingen kunt u via het gebruikelijke e-mailadres bij ons melden:

info@jutphaas.nl

Uiteraard kunt u ons ook altijd bellen via het algemene telefoonnummer. Wij zorgen er dan voor dat uw melding doorgestuurd wordt naar Trebbe Bouw West B.V..

2.2 Onderhoudsperiode

De bouwkundige onderhoudsperiode is gestart bij de oplevering van uw woning en duurt 6 maanden. Voor installaties is dit 12 maanden. Dit betekent dat bouwkundige gebreken en tekortkomingen tot eind maart 2017 door ons bij de aannemer gemeld kunnen worden en installatietechnische gebreken tot en met september 2017. Wij vragen u om eventuele gebreken in die periode op tijd te melden.

Daarna zijn wat betreft het onderhoud de bepalingen van kracht zoals deze vermeld staan in de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden van Jutphaas Wonen.

2.3 Belangrijke informatie over Jutphaas Wonen

Bezoekadres

Montageweg 1
3433 NT Nieuwegein

Postadres

Postbus 1200
3430 BE Nieuwegein

Telefoonnummer

030 608 31 31, ook voor spoedmeldingen buiten de openingstijden

E-mail

info@jutphaas.nl

Website

www.jutphaas.nl

Bankrekeningnummer

IBAN: NL92ABNA0453540252

Openingstijden

- Vrije inloop: maandag t/m vrijdag van 9.00 uur - 12.00 uur
- Op afspraak: maandag t/m donderdag van 8.00 - 16.30 uur en vrijdag van 8.00 - 12.00 uur

2.4 Technische klachten

Uw woning is een product van mensenhanden. Er is hard aan gewerkt om u kwalitatief goede en bewoonbare huisvesting te bieden. Mocht zich na de onderhoudsperiode van 6 of 12 maanden (zie paragraaf 2.2) toch een probleem voordoen, dan kunt u een reparatieverzoek indienen bij Jutphaas Wonen. Dit kan via onze website of via de telefoon.

Als het reparatieverzoek een onderdeel betreft in uw woning of de aangrenzende algemene ruimte, geeft Jutphaas Wonen hiervoor opdracht aan een aannemer. Heeft het reparatieverzoek betrekking op de buitengevel, het dak, de parkeergarage of het binnenterrein, dan melden wij het verzoek bij de VvE. De VvE zorgt vervolgens voor opdrachtverstrekking en uitvoering.

Voor u is het van belang te weten dat u alle meldingen m.b.t. reparatieverzoeken of technische klachten bij Jutphaas Wonen kunt melden.

2.5 Elektra, water, CAI en centrale verwarming

Vlak voor de sleuteluitreiking zijn de woningen aangesloten op de nutsvoorzieningen.

Elektriciteit, water en koken

Elke woning heeft een individuele meter voor water (in de algemene meterkast in de entree) en elektriciteit (meterkast woning) die het verbruik registreert. De meterstanden worden bij de oplevering met de aannemer genoteerd. Deze gegevens kunt u gebruiken bij de aanmelding van uw energieleverancier naar keuze. Er bevindt zich geen gas in de woningen.

Voor water heeft u geen keuze. Vitens is in deze regio de leverancier van water. De stand van de watermeter bij aanvang van de huur kunt u bij Vitens opgeven. Vanaf dat moment wordt het verbruik op uw naam gezet.

Kabel

In de woning treft u een aansluitpunt aan voor de televisie (CAI). Ziggo is de partij die de kabelaansluiting naar de woning verzorgt. Het aanvragen van een abonnement moet u zelf doen.

Stadsverwarming

De centrale verwarming in de woning en het warmtapwater worden geleverd door middel van stadsverwarming. De stadsverwarmingsunit bevindt zich in de meterkast van uw woning. Bij de oplevering worden de meterstanden opgenomen en door ons doorgegeven aan Eneco. Vanaf het moment van de sleuteluitreiking is het verbruik voor uw rekening.

2.6 Onderhouds-ABC en Jutphaas Plus Serviceabonnement

Jutphaas Wonen en uzelf moeten er samen voor zorgen dat uw woning goed onderhouden is. Wie wat moet doen is vastgelegd in een aantal wetten en regels. In het onderhouds-ABC staat waar Jutphaas Wonen verantwoordelijk voor is, en wat uzelf moet doen.

U bent zelf verantwoordelijk voor klein – en dagelijks onderhoud, bijvoorbeeld voor het repareren of vervangen van hang- en sluitwerk, stopcontacten en kranen.

Wilt u dit liever aan Jutphaas Wonen overlaten? Dan kunt u een Jutphaas Plus Serviceabonnement afsluiten. Met dit abonnement neemt Jutphaas Wonen een stuk zorg van het klein – en dagelijks onderhoud van u over. Bij uw huurovereenkomst ontving u een informatiepakket. Hierin zat ook het onderhouds-ABC met informatie over het serviceabonnement. U kunt deze informatie ook vinden op www.jutphaas.nl onder het kopje 'uw woning – onderhoud'.

2.7 Klussen en verbouwen

Voor sommige veranderingen aan de woning heeft u vooraf toestemming nodig van Jutphaas Wonen. Als u zonder onze toestemming toch klust, loopt u het risico dat u de verandering moet verwijderen als u gaat verhuizen.

Uw aanvraag en alle andere correspondentie rondom de woningaanpassing bewaren wij in uw dossier. Hierdoor is er altijd duidelijkheid over de aanpassingen.

In onze brochure 'Klussen in uw woning' leest u precies voor welke wijzigingen u toestemming nodig heeft. U heeft deze brochure ontvangen bij uw huurovereenkomst. U kunt de brochure ook downloaden of lezen via www.jutphaas.nl onder het kopje 'uw woning – woningaanpassingen'.

2.8 Leveranciers van stadsverwarming en water

Eneco Warmte B.V. (stadsverwarming)

- Storingen 0800 0072 (gratis)
- Meterstanden doorgeven 0800 0170 (gratis)
- Klantenservice 0900 0201

Vitens (koud drinkwater) 0900 0650

Het staat u vrij om zelf een energieleverancier voor elektra te kiezen.

2.9 Huisvuil

De inzameling van huisvuil gaat via een ondergrondse perscontainer die op het terrein is geplaatst. De gemeente Nieuwegein heeft dit met het Reinigingsbedrijf Midden Nederland (RMN) geregeld. Bij de sleuteluitreiking ontvangt u een pas die op uw adres geregistreerd staat en informatie over het gebruik van deze ondergrondse container.

Heeft u vragen over het gebruik of werkt uw pas niet dan kunt u direct contact opnemen met RMN.

RMN Publiekscontacten

Telefoon: 0900 60 39 222
Fax: 035 60 39 221
E-mail: info@rmn.nl

Voor het ophalen van grof afval dat niet in de ondergrondse container past, kunt u een afspraak maken met RMN via www.rmn.nl of 0900 60 39 222.

3 De binnenzijde van uw woning

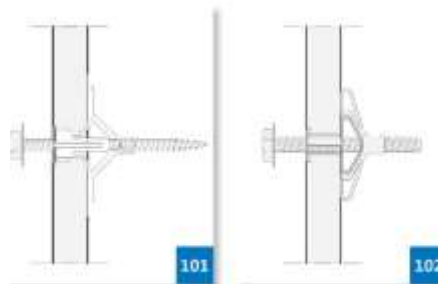
3.1 Binnenmuren

De wanden tussen de woningen en de binnenwanden van de woning zijn metal studwanden. Dit is een stalen frame met hierin indien noodzakelijk isolatie en enkele of dubbele gipsbeplating. De woningscheidende wanden zijn opgebouwd uit een dubbele gipsbeplating. De binnenwanden zijn voorzien van een enkele gipsbeplating. De wanden zijn brandwerend en geluidwerend en voldoen aan de eisen die voor nieuwbouw gelden. De wanden hebben een hol karakter. In de wanden zijn installaties voorzien. De kabels en leidingen zijn niet zichtbaar.

Brandveiligheid wanden

In de wanden tussen de woningen en bij de schachten mag u holle wandpluggen en korte schroeven gebruiken maar GEEN grote openingen (sparingen) of lange schroeven vanwege de geluidsisolatie, de aanwezigheid van leidingen en de brandwerendheid. In **bijlage 1** zijn de plattegronden opgenomen, waarop de woningscheidende wanden staan aangegeven waar u geen lange pluggen of schroeven mag gebruiken. Doet u dit wel, dan heeft dat direct gevolg voor de brandwerendheid van de wanden. De wanden naar de burens zijn nu 30 minuten brandwerend en deze tijd wordt korter als u te lange pluggen gebruikt.

Mocht u iets aan de wand willen ophangen, wordt aangeraden om dit met holle wandpluggen te realiseren. Uitgebreide informatie hierover vindt u in **bijlage 2** van dit document. Houdt u er rekening mee dat wanneer u bijvoorbeeld kastjes wilt ophangen hier een maximaal gewicht per plug wordt opgegeven.



Ook moet u rekening houden met de aanwezigheid van waterleidingen, elektriciteitskabels en afvoeren in de wanden. In de wanden tussen de woningen zitten de meeste elektriciteitsleidingen, in de elementen als de badkamer en het toilet ook afvoeren en waterleidingen.

Brandveiligheid wanden

De wanden worden behangklaar opgeleverd. U kunt de wanden verder als volgt afwerken:

Behangen: Als u gaat behangen, adviseren we u dit met een dik behang te doen en de wanden eerst voor te strijken. Bij het gebruik van dun behang kunnen de plaatovergangen zichtbaar blijven. Wilt u dit toch gebruiken, dan is het raadzaam om eerst oneffenheden te vullen en later met schuurpapier vlak af te werken. De gipswanden hebben een toplaag van karton. Deze mogen niet nat worden. Behangen van de wanden kan uiteraard wel. Het afstomen moet met beleid gebeuren. Let er op dat bij het afstomen alleen de lijmlaag losgeweekt wordt en niet de toplaag van de gipsplaat. Daarom verdient het aanbeveling om de gipsplaten voor te behandelen. Laat u hierover informeren en adviseren bij een speciaalzaak. Dit geldt uiteraard niet voor de wanden in de badkamer en het toilet.

Sauzen: Een veelgebruikte methode om de wanden af te werken, is sauzen. Zoals gezegd worden de wanden behangklaar afgewerkt. Voor een egaal resultaat van het sauswerk dient u kleine oneffenheden nog weg te schuren of kleine gaatjes dicht te smeren. Maar veelal zal er voor een goed eindresultaat een extra dun stuclaagje aangebracht moeten worden. Voor gerichte informatie verwijzen wij u naar doe-het-zelf-markten of speciaalzaken.

3.2 Badkamer en toilet

Uw badkamer is standaard voorzien van:

- een douchemengkraan en een douchekop met glijstang;
- een porseleinen wastafel met mengkraan;
- een spiegel;
- een planchet.

Uw badkamer is standaard voorzien van:

- een porseleinen toiletput met toiletbrol met deksel;
- een spoelreservoir;
- een porseleinen fonteintje met een koudwaterkraan.

Het schoonhouden van kranen, perlators, douchekop, etc. behoort tot uw verantwoordelijkheid. Deze regio staat bekend om "hard water". Dit betekent dat het water relatief veel kalk bevat.

De wanden van de badkamer en het toilet zijn afgewerkt met tegelwerk. U kunt onderdelen, zoals een spiegel of toiletrolhouder bevestigen met schroeven. Boort u het gaatje altijd eerst voor met een boor met een kleinere diameter dan de schroef en boor bij voorkeur in de grijze voeg om te voorkomen dat de tegel stuk gaat. Houdt u daarbij rekening met de aanwezigheid van water- of elektraleidingen of een afvoer in de wand!

De vloeren van de badkamer en het toilet zijn afgewerkt met vloertegels. In de douchevloer is een doucheput aangebracht. Het deksel kan er vanaf gehaald worden. Het is verstandig regelmatig de haren uit de doucheput te halen en het putje schoon te maken. Zo voorkomt u verstoppingen.

De plafonds in de badkamer en het toilet zijn van gipsbeplating en afgewerkt met een spuitwerk. Dit spuitwerk kunt u overschilderen met elke latex op waterbasis.

3.3 Keuken

In uw woning is een keukenblok geplaatst van het merk Bruynzeel. Niet alle keukens in het project zijn hetzelfde. De samenstelling van de keuken is afhankelijk van de keuze die u gemaakt heeft. De achterwand boven het aanrechtblad is afgewerkt met tegelwerk.

Het schoonmaken van de keuken kan met een vochtige doek in een lauw sopje met alle in de huishouding gebruikelijke en makkelijk in water oplosbare reinigingsmiddelen. Hardnekkige vlekken kunt u eventueel verwijderen met wat wasbenzine of spiritus. Wrijft u na het schoonmaken goed droog om te voorkomen dat water in naden en hoeken achterblijft. Om deze reden adviseren wij u overmatig vocht bij de waterkoker, vaatwasser, afzuigkap of spoelkast na gebruik weg te poetsen.

Ter plaatse van het keukenblok zijn enkele stopcontacten aangebracht. Deze zijn voor algemeen gebruik, voor bijvoorbeeld een koelkast. Er bevinden zich ook enkele afgedopte loze elektra-aansluitingen. Deze aansluitingen kunt u gebruiken, indien u later besluit extra apparatuur aan te schaffen. Deze aansluitpunten zijn in de achterwand van de spoelkast keuken verwerkt en zijn doorgetrokken naar de meterkast. Hier kunt u dan een extra groep (laten) bijmaken, indien u dit wenst.

Wilt u later alsnog een vaatwasser aansluiten, dan is hiervoor een mogelijkheid. De vaatwasser moet dan wel passen in het keukenkastje aan de linker- of rechterkant van de spoelkast. U kunt contact opnemen met Bruynzeel om te informeren naar de mogelijkheden. Wij adviseren u een vaatwasser te kiezen met een zogenaamde aquastop. Hierdoor blijft eventuele waterschade bij een slang- of leidingbreuk beperkt.

3.4 Elektrische installatie

In de meterkast van uw woning zit een groepenkast met automatische groepen. Deze zijn gecombineerd voorzien van een aardlekschakelaar. Alle lichtpunten en stopcontacten hebben een randaarde. De elektrische installatie is volgens de huidige geldende richtlijnen uit de NEN 1010 aangelegd.

Uw woning beschikt over een aansluiting voor koken 2x230V (2-fase) met een perilex stekker, die op een aparte groep is aangesloten en waar maximaal 6000 Watt op aangesloten kan worden (dus GEEN krachtstroom 400V 3-fasen).

Een bijkomende situatie bij kantoortransformaties is dat er geen plafondpunten aanwezig zijn voor het ophangen van lampen, m.u.v. vertrekken of verblijfsruimten waar verlaagde plafonds aanwezig zijn. De verlaagde plafonds bevinden zich meestal in het toilet en/of een gedeelte van de hal. Een alternatief is om wandlampen te gebruiken. Op diverse plaatsen zijn hiervoor lichtpunten gemaakt.

Als u toch graag een lamp aan het plafond wilt ophangen, dan kunt u de voeding vanuit een wandpunt via een kabelgoot langs het plafond naar het betreffende punt brengen.

Bij kortsluiting schakelt een elektragroep zichzelf uit. U kunt dan het volgende doen:

1. U schakelt alle groepenkastschakelaars uit die horen bij de uitgevallen aardlekschakelaar.
2. U zet de aardlekschakelaar weer aan.
3. U zet de groepenkastschakelaars weer één voor één aan. Als de aardlekschakelaar bij een bepaalde groepenkastschakelaar weer uitvalt, dan laat u deze groepenkastschakelaar uit. Test alle groepenkastschakelaars, ook als u er één gevonden heeft die uitvalt.
4. Van de gestoorde groep(en) zet u alle schakelaars van de verlichting uit en u haalt alle stekkers uit de stopcontacten.
5. Nu kunt u de groepenkastschakelaar weer aanzetten.
6. Vervolgens zet u één voor één de lichtschaakelaars weer aan en stopt u de stekkers terug in de stopcontacten. Als nu de aardlekschakelaar weer uitvalt, dan betekent dit dat het laatste elektrische apparaat een aardlekstoring veroorzaakt. Dit apparaat moet u (laten) repareren of vervangen.

Voor meer informatie over de groepenkast verwijzen wij u naar **bijlage 3**.

Uw woning is voorzien van 5 of 6 zonnepanelen op het dak. Deze zijn via een kabel aangesloten op de meter van uw woning. De investering is door Jutphaas Wonen gedaan en de voordelen in de vorm van opgewekte energie zijn voor u! De inschatting is dat de zonnepanelen jaarlijks tussen de 1000 kWh en 1300 kWh zullen opbrengen, een substantieel deel van het verwachte elektraverbruik. De werking en de opbrengst worden gemonitord door Eneco en Jutphaas Wonen heeft met hen een contract afgesloten voor herstel en onderhoud. Als er problemen zijn met de zonnepanelen kunt u dit melden bij Jutphaas Wonen.

3.5 Rookmelder

In uw woning zitten één of meerdere rookmelders. Deze rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet en zijn voorzien van een batterij. Als de stroom uitvalt, werkt de rookmelder op de batterij verder. Wanneer de batterij leeg is, geeft de rookmelder regelmatig een kort hoog piepsignaal. U moet de batterij zelf vervangen.

Om de werking van de rookmelder te garanderen, moet u de binnenkant van de melder één keer per maand voorzichtig met een stofzuiger uitzuigen en schoonmaken. Wij adviseren u om het afdekhoesje van de rookmelder te bewaren. U kunt dit hoesje dan over de rookmelder plaatsen om hem te

beschermen tegen veel stof en vet als u bijvoorbeeld gaat schuren of gourmetten (zie verder ook **bijlage 4**).

3.6 Mechanische ventilatie

Uw woning is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. Dit systeem bestaat uit een centraal opgestelde goedgekeurde ventilatiebox, een kanaalsysteem en ventilatieventielen in de keuken, de badkamer, het toilet en eventueel de berging. De ventilatiebox zorgt voor een continue afzuiging.

Standaard staat de ventilatie op stand 1. Verse lucht wordt via de roosters in de gevels of kozijnen in de woning gebracht. In de keuken is een standenschakelaar aangebracht, waarmee het toerental van de ventilator wordt geschakeld. Behalve in stand 1 kunt u de ventilator ook in de standen 2 of 3 zetten. Deze standen kunt u gebruiken rond het douchen en koken. Er wordt dan meer lucht afgezogen en is bedoeld om kookgeuren en vocht uit de woning te halen. Let op dat, zeker wanneer de ventilator op een hoog toerental is geschakeld, er voor voldoende luchttoevoer is gezorgd door bijvoorbeeld het openen van ventilatieopeningen (d.m.v. de roosters in de ramen). Indien in uw woning geen afsluitbare luchttoevoeropeningen zijn aangebracht, ga deze dan beslist niet afplakken of dichtstoppen. De goede werking van het mechanische ventilatiesysteem wordt dan nadelig beïnvloed.

Om zo zuinig mogelijk met energie om te gaan, is een elektromotor toegepast met een laag stroomverbruik. Voor nadere uitleg en toelichting over de werkwijze van het mechanisch ventilatiesysteem verwijzen we naar **bijlage 5**.

Veel gestelde vragen over ventilatie

Verwarming en ventileren, gaat dat wel samen?

Ja, verstandig ventileren kan zelfs energie besparen. Een droge woning is namelijk sneller warm dan een vochtige woning en kost minder energie. Door te ventileren wordt het vocht afgevoerd zodat uw woning uiteindelijk sneller opwarmt.

Ik wil spleten onder de binnendeuren dichtmaken, is dat verstandig?

Nee, die spleten zijn juist aangebracht om te zorgen dat de lucht in elke kamer wordt ververst. Dus geen matten, dorpels of tochtprofielen voor de spleten aanbrengen of afplakken. Er moet minimaal 10 millimeter ruimte onder de deur zijn vanaf uw vloerafwerking.

Als het buiten vochtig en koud is, is het dan beter dat ik niet ventileer?

Nee, ventileren moet altijd. Ook als het buiten koud en vochtig is. Koude buitenlucht is meestal minder vochtig dan de lucht in uw woning. Ventileren vermindert dus altijd de hoeveelheid vocht in huis. Als er dan niet genoeg wordt geventileerd, blijft het vochtig in de woning en kan er schimmeligroei ontstaan.

3.7 Stadsverwarming

Centrale verwarming

De centrale verwarming in de woning en warm water worden geleverd door een stadverwarmingsunit die in de meterkast van uw woning geplaatst is.

Werking c.v.

De werking van de c.v. wordt uitgelegd in de warmtewijzer van Eneco, zie **bijlage 6**

Werking warm tapwaterbereiding

De werking van de tapwaterbereiding wordt uitgelegd in de warmtewijzer van Eneco in **bijlage 6**.

Ruimtetemperaturen die in verschillende vertrekken behaald dienen te worden, zijn:

- Woonkamer: 20°C
- Slaapkamers: 20°C

- Badkamer: 22°C
- Hal: 15°C

3.8 Brandmeldinstallatie

De parkeergarage is voorzien van een automatische brandmeldinstallatie. Deze installatie bestaat uit rookmelders en slow-whoop signaalgevers in de garage. Bij alarm en storing zal de particuliere alarmcentrale gealarmeerd worden. Bij aanwezigheid in de parkeergarage tijdens alarmering wordt u verzocht per direct uw voertuig te verlaten en de garage via één van de vluchtwegen te verlaten.

3.9 Vloeren, buitenwanden en plafond

Buitenwanden

De (voor)gevels zijn opgebouwd uit gemetselde gevels, kozijnen, ramen en deuren en aluminium zetwerken. De zijgevels hebben dezelfde opbouw. Aan de buitenwanden mag u geen veranderingen aanbrengen. Wilt u er toch iets tegenaan bevestigen (bijvoorbeeld zonwering)? Dan kunt u hiervoor toestemming vragen bij Jutphaas Wonen.

Vloeren

De afwerkvloer in de woning op de begane grond is van zandcement. Op de verdiepingen is deze gemaakt van anhydriet. Dit is een gegoten dekvloer met calciumsulfaat (gipsachtig) als toplaag. In de bestaande vloer zijn, daar waar nodig, sleuven gefreesd voor leidingen. Deze sleuven zijn naderhand weer aangeheeld.

Verlijmen van vloerbedekking, tegels, parket e.d.

Voor het verlijmen van vloerbedekking, tegels, parket e.d. dient de vloer gereinigd te worden. Dit reinigen is afhankelijk van de vereiste voorbehandeling en vereiste hechtsterkte van de eindafwerking en kan door middel van borstelen of schuren en daarna stofzuigen. Neemt u hierbij maatregelen om de inademing van stof te voorkomen. Het egaliseren en verlijmen dient te geschieden volgens voorschrift van de lijmfabrikant, waarbij een voorstrijk-hechtmiddel wordt aanbevolen. Houd u er ook rekening mee dat verlijmde tegels en parket weer uit de woning verwijderd moet worden bij het verlaten van de woning. Verlijmde pvc-vloerbedekking mag blijven zitten, mits deze egaal is, geen grote beschadigingen en gebreken heeft en vlak is verlijmd, zodat deze als ondervloer gebruikt kan worden.

Dekvloeren

De geluidsisolerende maatregelen die u moet treffen m.b.t. de harde vloerbedekkingen staan omschreven in de huishoudelijke reglementen van de VvE.

Losse vloerbedekking en laminaat

Losse vloerbedekking kan uiteraard toegepast worden, evenals laminaat. Laminaat moet op een geluiddempende isolatielaag aangebracht worden die minimaal 10 dB reductie geeft. Verder moet laminaat ook los van de wanden gelegd worden, om contactgeluid te voorkomen en laminaat de mogelijkheid te geven om uit te zetten.

Gietdekvloeren op de verdiepingen op basis van Calciumsulfaat

Als u wilt gaan werken met lijmen en egalisatiemassa's, dan mogen deze niet op basis van cement zijn. Om negatieve reactie van gips met cement te voorkomen, moeten zij gipsgebonden zijn.

Vocht

De calciumsulfaat gebonden gietvloeren die zijn toegepast op de verdiepingen kunnen niet tegen constante inwerking van vocht. U dient ervoor te zorgen dat er geen vocht van bovenuit in de vloer indringt.

Leidingen

In de dekvloer zijn leidingen verwerkt. Boren en spijkeren kan schade veroorzaken aan leidingen en aan de geluidsisolatie.

Plafonds

In uw woning is tegen de onderzijde van de vloeren een witte spuitlaag aangebracht. Indien u deze afwerking later nog eens wilt sauzen, moet u ervoor zorgen dat de ondergrond goed ontvet wordt.

In de toiletten er een gipsplaatplafond toegepast. Deze is tevens voorzien van spuitwerk. Ook kan in bijvoorbeeld de hal en de badkamer een verlaagd plafond zijn aangebracht. Dit verschilt per woningtype.

3.10 Videfoon en deurbel

Bij de hoofdentree is een bellentableau aanwezig. Bezoekers kunnen daar aanbellen. In uw woning gaat dat signaal naar de videfoon die zich in uw hal bevindt. Via het beeldscherm en de intercom kunt u zien en horen wie er voor de deur staat. U kunt op de knop met het sleuteltje drukken om de entreedeur voor de bezoeker te openen. Voor de handleiding verwijzen wij u naar **bijlage 7**.

In de meterkast is nog een deurbel aanwezig.

3.11 Waterleiding

Voor het afsluiten van het gehele koud- en warmwaterleidingnet in uw woning kunt u de hoofdkraan in de centrale meterkast t.h.v. de hoofdentree van uw woonblok gebruiken.

Door minimaal één maal per jaar alle stop- en aftapkranen in uw woning een keer open en dicht te draaien, voorkomt u dat ze vast gaan zitten en u ze niet meer open krijgt.

3.12 Plaatsen wasautomaat / droger

In uw woning is een plaats gereserveerd in de berging of badkamer waar u uw wasautomaat en eventuele condensdroger kunt plaatsen. Voor de wasautomaat zijn een aantal speciale voorzieningen aangebracht, zoals een afvoer, een kraan met beluchter en aangepaste elektra.

Er is één elektra-aansluiting gerealiseerd, als u zowel een wasautomaat als een wasdroger wilt plaatsen. Dan kunt u ze niet tegelijkertijd gebruiken. Als u een wasdroger wilt gebruiken, dan kan alleen een condensdroger gebruikt worden, omdat een aparte afvoer hiervoor niet gemaakt is.

Wij raden u aan om een aquawaterstop op de kraan te monteren. Dit beperkt de schade als de slang onverhoopt losschiet. Ook is het verstandig om de wasautomaat in een kunststof opvangbak te plaatsen. Zo wordt het water bij een lekkage van het apparaat in de bak opgevangen.

4 De buitenzijde van uw woning

4.1 Gevels

De gevels bestaan voornamelijk uit metselwerk, aluminium kozijnen en balkons. Aan de buitenwanden mag u geen veranderingen aanbrengen. Wilt u er iets tegenaan bevestigen (bv zonwering)? dan kunt u hiervoor toestemming vragen bij Jutphaas Wonen.

Het laten begroeien van de gevels en het dak door klimopplanten o.i.d. is niet toegestaan. Wij willen schade aan de gevel en het dak door de wortels en bladgroei voorkomen.

4.2 Kozijnen, ramen en deuren

De kozijnen, ramen en de deuren zijn van aluminium. Sommige kozijnen zijn nieuw, andere zijn gehandhaafd. In het uiterlijk kunt u dat in kleurverschillen of lichte vervuiling terugzien. Als u de ruiten, deuren en kozijnen goed schoonhoudt, gaan ze langer mee. De aluminium kozijnen aan de binnenzijde mag u schilderen, maar als hier beschadigingen te zien zijn bij einde verhuur, dan vragen wij u wel het schilderwerk te herstellen of te verwijderen.

De voordeur van de woning is een 'gewone' draaideur. De deur naar het balkon/ terras is een aluminium deur met draai-kiep uitvoering. De handgreep gaat soms nog redelijk zwaar open, maar dat heeft te maken met een goede sluiting in de rubbers.

Voor de draai-kiepramen geldt dat als u de handgreep een kwartslag draait, u het raam opendraait. Wanneer u de handgreep naar boven draait, kunt u het draairaam in de kiepstand open zetten.

Voor het hang- en sluitwerk adviseren wij u om de scharnieren met een spuitbusje teflonspray te behandelen. Als de sleutel zwaar draait, kan ook het cilinderslot een klein beetje spray gebruiken.

De buitenzijde van de kozijnen wordt onderhouden via de VvE. Het is niet toegestaan de woning aan de buitenzijde zelf in andere kleuren te schilderen.

De bestaande zonwering (daar waar aanwezig), bestaande uit screens voor de kozijnen op de gevels op het zuiden, blijft gehandhaafd. De bediening gaat door middel van een spindel (draaimechanisme), die zich aan de binnenzijde op het kozijn bevindt. U kunt de stang lostrekken uit de houder en dan de screens omhoog en omlaag draaien.

4.3 Daken

Het onderhoud van de daken van de woningen wordt via de VvE geregeld. Het onderhoud en monitoring van de zonnepanelen wordt uitgevoerd door Eneco.

4.4 Beglazing

Alle dubbele beglazing in de buitengevels is uitgevoerd in HR++ kwaliteit. De verhoogde isolatie wordt onder andere gehaald doordat er een folie in de glasspouw is geplaatst en deze spouw met een gas is gevuld. Deze folie kan enige verkleuring ten opzichte van de buitenwereld veroorzaken.

In tegenstelling tot enkelglas, dat aan de binnenkant kan beslaan, beslaat HR++ glas in bepaalde jaargetijden aan de buitenzijde. Dit verschijnsel treedt op wanneer de buitenruit kouder is dan de omgevingstemperatuur. Dat is doorgaans in de (vroeg) ochtend het geval. Deze condens lost vanzelf op.

4.5 Sleutels

U ontvangt via Jutphaas Wonen 3 sleutels. Deze passen op:

- de algemene entree van het woonblok
- de woningtoegangsdeur(en)
- de fietsenbergingen
- de toegangsdeuren naar de parkeergarage.

Daarnaast ontvangt u nog 2 sleutels voor de brievenbus. Bij de oplevering wordt er, indien nodig en in overleg met de bewoner, 1 sleutel achtergehouden door de aannemer voor het eventueel oplossen van restpunten. Binnen een week ontvangt u deze sleutel in een envelop retour in de brievenbus. Tevens ontvangt u een afstandsbediening om de garagedeuren te bedienen.

U kunt sleutels en een afstandsbediening bij ons bijbestellen. De kosten hiervan kunt u bij ons opvragen.

Voor alle duidelijkheid: Jutphaas Wonen bezit géén voordeursleutel.

4.6 Tuinen begane grond

De woningen op de begane grond hebben allemaal een stukje tuin aan de voor- en/of achterzijde met een klein terras. De afscheiding met de algemene (binnen)tuin krijgt vorm door natuurlijke begroeiing die onderhouden wordt door de VvE.

De afscheidingen tussen de tuinen van de woningen op de begane grond worden ook voorzien van een natuurlijke begroeiing. Bewoners van deze woningen mogen verder zelf de invulling van de tuin vormgeven, conform het huishoudelijk reglement / Besluit kleine herstellingen. Het onderhoud aan tuinen, erven en opritten en erfafscheidingen dient zodanig te gebeuren dat deze een verzorgde indruk maken.

5 De algemene ruimten

5.1 Centrale hal, gangen en noodtrappenhuizen

Voor de toegang tot de centrale hal beschikt u over een sleutel. Via de gangen en het trappenhuis kunt u uw woning bereiken.

5.2 Algemene verlichting

De verlichting in de fietsenberging, de centrale hal en de interne gangen, en de algemene meterkast zijn aangesloten op de algemene elektrameter. Datzelfde geldt voor de hydrofoorinstallatie. Het energieverbruik van deze installaties wordt met alle bewoners verrekend.

5.3 Collectieve tuin en fietsenberging

Op het terrein staan 2 fietsenbergingen voor algemeen gebruik. Er kunnen 50 fietsen geplaatst worden. In de parkeerkelder zijn ook nog 2 fietsenbergingen aanwezig. Heeft u andere vervoermiddelen, dan mogen deze ook in de fietsenbergingen gestald worden. Maar let hierbij erop dat deze meer plek in beslag kunnen nemen dan een fiets. Houdt u daar rekening mee in het gebruik.

Opslag van andere individuele spullen in de fietsenbergingen is niet toegestaan. Hiervoor zijn de individuele bergingen in de woning bedoeld.

Het binnengebied bij de entree zal vooral in gebruik zijn als binnentuin en behoort ook tot het eigendom van de VvE. Het onderhouden van de binnentuin wordt dan ook via de VvE geregeld en bijgehouden.

5.4 Schoonmaken

Na de oplevering stellen wij een schoonmaakrooster op voor de algemene ruimten. Deze kosten worden via de servicekosten met u verrekend. Voor het bewassen van de ramen aan de buitenzijde zullen wij (nadere) afspraken moeten maken. Primair bent u daarvoor verantwoordelijk, maar wij moeten zorgen voor de bereikbaarheid op hoogte. Concreet komt het erop neer dat het glas aan de balkonzijde door u schoongemaakt kan worden. Wij zullen het glas van de gevels wat voor bewoners niet bereikbaar is, moeten laten wassen. Het bewassen is dan voor rekening van de bewoners. Jutphaas Wonen neemt de extra kosten die bewassen op hoogte met zich meebrengt voor haar rekening.

6 Bijlagen

- 1. Woningplattegronden met markering positie brandscheidende wanden***
- 2. Gebruiksaspecten bij Gyprocsystemen***
- 3. Handleiding groepenkaart***
- 4. Informatie rookmelder***
- 5. Handleiding mechanische ventilatie***
- 6. Warmtewijzer***
- 7. Handleiding videofoon***