

MAXIMASTRAAT

WOONWIJZER

5 woningen

plan

Maximastraat
St. Willebrord



Thuisvester
ACTIEF in duurzaam wonen

INHOUD

p. 3

Na de sleuteloverdracht

p. 9

Sanitair

p. 11

Kozijnen, ramen, deuren en overig

p. 13

Algemene en contactinformatie en de link naar de handleidingen

p. 4 t/m 8

Gebruik van de installaties

p. 10

Binnen afwerking en ophangen voorwerpen

p. 12

Vloerafwerking



Na de sleuteloverdracht

Gefeliciteerd!

U heeft de sleutel van uw woning ontvangen. Een aantal zaken is nu van belang.

Bouwvocht

Tijdens de bouw van uw woning komt er veel vocht in de woningen door toepassing van materialen waar veel water in voorkomt. Daarnaast kan het ook gebeuren dat er een regenbui valt voordat het dak waterdicht is. Omdat nieuwbouwwoningen goed geïsoleerd zijn kan het bouwvocht minder goed weg.

Daarom adviseren wij:

- Laat de verwarming zoveel mogelijk branden tussen 15°C en 18°C. Vermijd de eerste weken een te hoge temperatuur om krimpverschijnselen te beperken.
- Zodra u de woning gaat bewonen, kunt u de temperatuurinstelling met maximaal één graad per dag verhogen tot het gewenste temperatuurniveau.
- Bij het schuren van wanden en vloeren de ventilatie tijdelijk uitschakelen.
- Laat de mechanische ventilatie altijd aan, ook in een later stadium.
- Laat binnendeuren zoveel mogelijk open staan.
- Zet binnendeuren op 45 graden open, zodat ze aan beiden zijden even warm blijven om kromtrekken te voorkomen.
- Neem condensatie op de ruiten zoveel mogelijk met een doek af. Dit kan binnen en buiten voorkomen op HR+ en HR++ beglazing. Condensatie op de binnenzijde van een ruit is een natuurlijk verschijnsel bij een tekort aan ventilatie in de woning.
- Gebruik bij het schoonmaken van de woning niet te veel water omdat het vocht in de woning wordt opgenomen.

Vloeren en wanden

In een (nieuwbouw)woning kunnen krimp- of zetscheuren ontstaan in bijvoorbeeld de vloer of muur. Dit wordt veroorzaakt doordat de gebruikte materialen in de woning onderling verschillen in mate van krimp of uitzetten. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld scheuren in het stucwerk of behang ontstaan.

Zelf veranderingen aanbrengen

Veranderingen die makkelijk te verwijderen zijn zoals harde vloerafwerking of speciale wandafwerking hoeft u alleen te melden. Voor andere zaken zoals het ophangen van rolluiken e.d. moet u toestemming aanvragen. Dit kan via:

<https://www.thuisvester.nl/voor-bewoners/reparaties-en-aanpassingen/aanpassingen-door-u-zelf>.

Gebruik van de installaties

Verwarming en tapwater

In uw woning is voor verwarming en tapwater gekozen voor een installatie welke bestaat uit de volgende onderdelen:

- binnenunit van het merk Nefit Enyiline split T-S. Deze unit bevindt zich in de technische ruimte van de woning en is voorzien van een geïntegreerde boiler;
- buitenunit welke is geplaatst op de berging in de tuin. Deze unit is voorzien van een geluidwerende omkasting.



Het verwarmen van de woning en het tapwater gebeurt door een lucht-water warmtepomp. Er is dus géén traditionele gasgestookte c.v.-ketel meer aanwezig. De warmtepomp maakt gebruik van een natuurkundig proces om warmte (energie) uit de buitenlucht te halen. De warmte die verkregen wordt, wordt vervolgens gebruikt om, via de vloerverwarming, de woning te verwarmen. Ook wordt de warmte gebruikt om het water in de boiler voor te verwarmen. De boiler warmt het water verder op zodat dit gebruikt kan worden om bijv. te douchen.

Vloerverwarming

Er zijn in uw woning geen radiatoren meer aanwezig. Er is in de gehele woning gebruik gemaakt van vloerverwarming. Dit is een systeem waarbij slangen in de vloer worden aangebracht waardoor warm water circuleert om de woning op te warmen in de winter.

Het betreft hier een installatie op basis van lage temperatuurverwarming. Dat houdt in dat de temperatuur van het water dat door de buizen heen stroomt, relatief laag is. Zo'n 30-35 °C ten opzichte van 70-90 °C bij een traditionele c.v.-ketel op aardgas. Bij lage temperatuurverwarming is het beter om uw woning gelijkmatig en constant te verwarmen. Om deze reden adviseren wij u de thermostaat dag en nacht op dezelfde stand te laten staan. Bent u langer dan een week van huis? Dan kan het de moeite lonen om de thermostaat op 15 graden te zetten. Niet lager. Denk eraan dat het soms wel 2 dagen kan duren voor de woning weer op temperatuur is.



Gebruik van de installaties

Thermostaat

In de woonkamer bevindt zich de ruimtethermostaat Nefit Moduline 1010H waarmee u o.a. de temperatuur van de verwarming kunt instellen.

De handleiding vindt u op de website van Thuisvester via de opgegeven link.



Onderhoud

U moet ervoor zorgen dat de warmtepomp voldoende druk heeft. Dit kunt u controleren op de (mano)meter die op de warmtepomp af te lezen is. Lees in de gebruiksaanwijzing welke druk de warmtepomp moet hebben. Hierin wordt ook uitgelegd hoe u de warmtepomp moet ontluichten. Als de druk te laag is, kan er onherstelbare schade ontstaan aan de warmtepomp. De installatie zal eerst op storing vallen. U bent zelf verantwoordelijk voor de controle van de druk op de warmtepomp.

Voor het bijvullen van de installatie:

- De vulslang sluit u aan op het vulpunt bij de warmtepomp en op het watertappunt.
- Zorg dat de vulslang al gedeeltelijk met water is gevuld voordat u deze aansluit. Hiermee voorkomt u dat er meer lucht in de leidingen terecht komt.
- Open zowel de kraan van het watertappunt als de afsluiter bij de warmtepomp en kijk goed op de drukmeter. Stop met bijvullen als de druk op de waarde die in de gebruiksaanwijzing van de warmtepomp staat (dit zal tussen de 1,5 en de 2 bar zijn).

De warmtepomp heeft een automatische ontluichter op het toestel zitten, waardoor te veel lucht ontsnapt. Controleer na het ontluichten of er nog genoeg druk op de installatie zit. Is dat niet het geval, dan moet u opnieuw water bij vullen.

Als er rond de warmtepomp een rioollucht hangt, zal het water in het sifon verdampt zijn. Vul hem dan bij en voeg een lepel slaolie toe om het verdampen te voorkomen.

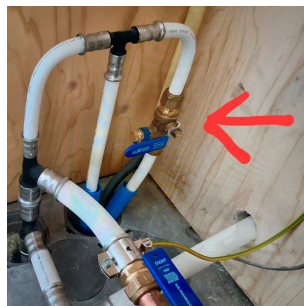
Thuisvester verzorgt het verdere onderhoud van de complete installatie en dus ook de ingebouwde warmtepomp. U heeft dus geen omkijken naar deze installatie.

Tapwater

Voor het warm tapwater is de binnenunit voorzien van een geïntegreerde boiler. U beschikt over een boiler met warm water van ca. 190 liter. Voor bijv. douchen met een waterbesparende douchekop wordt een verbruik van ca. 6 liter per minuut aangehouden. Dit betekent dat u max. 30 minuten achter elkaar kunt douchen of warm water gebruiken. Het opwarmen van de boiler duurt ca. 2 uur.

Buitenkraan

Bij vorst moet u de buitenkraan in de meterkast afsluiten en aftappen om bevriezing en schade te voorkomen. Dit is een één hendel bediende kraan met een aftapper. Deze zit in de meterkast.



Gebruik van de installaties

Ventilatiesysteem

Om te ventileren zijn er in de kozijnen luchtroosters aangebracht. Via deze roosters wordt er verse lucht naar binnen gehaald. De gebruikte binnenlucht wordt via luchtafvoer-punten in de keuken, het toilet, de badkamer en de overige vertrekken via de ruimte onder de binnendeuren uit de woning gezogen. Houd hiervoor minimaal 1cm vrije ruimte onder elke binnendeur. Door het gebruik van een ventilatiebox ITHO Daalderop Optima Inside (zolder), wordt de luchtstroom van verse lucht in uw woning getransporteerd naar diverse ruimtes.

Vraaggestuurde ventilatie

Binnen uw woning wordt vraaggestuurd geventileerd. Dit houdt in dat de installatie zelf o.a. CO2 meet en bepaalt of er extra geventileerd moet worden. De ventilatiebox is hiervoor uitgerust met een interne vocht- en een CO2-sensor. De CO2 waarde en de luchtvochtigheid worden in de ventilatie-unit gemeten.

Calamiteit

Uw ventilatiesysteem is altijd in gebruik en voert dus lucht van buiten aan. Is er een calamiteit waarbij u op advies van de overheid ramen en deuren moet sluiten?

Bij een NL-Alert adviseren we u de stekker uit het ventilatiesysteem te halen en toevoerroosters in de ramen te sluiten. Als alles weer veilig is, schakelt u het systeem weer aan door de stekker in het stopcontact te steken en kunt u de roosters weer openen.



Onderhoud roosters

Het ventilatiesysteem heeft regelmatig onderhoud nodig. Reinig de afzuigventielen met een vochtige doek.



Afzuigkap

In uw woning is er een afzuigkap (type RVS afzuigkap van ATAG (model W06111BM) in de keuken aanwezig. Deze is voorzien van een motor welke de afgezogen lucht direct naar buiten blaast. U moet tijdig de filters schoonmaken. Dit kan in een vaatwasmachine of in een handwas.



Gebruik van de installaties

Elektrische installatie

Aardlekschakelaar en groepen

De elektrische installatie in uw woning is verdeeld in een aantal groepen. Dit wil zeggen dat de stroomvoorziening van bijv. lichtpunten en stopcontacten over één bepaalde zekering (automaat) loopt. De verdeling van de groepen vindt u op de groepen-verklaring van de installateur die in uw meterkast aanwezig is.

In uw woning zijn magneetschakelaars met 2 ingebouwde aardlekschakelaars toegepast. Deze zorgen ervoor dat de stroomtoevoer binnen een fractie van een seconde wordt uitgeschakeld als er een lek wordt gedetecteerd. Als dit gebeurt moet u de beschrijving op de groepenverklaring (aanwezig in de meterkast) volgen bij 'bediening aardlekschakelaar'. Hierop staat ook vermeld hoe u de aardlekschakelaar kunt testen. In uw keuken is een 2-fasen perilex (2 x 230v) aansluiting aanwezig. In de meterkast is hiervoor een dubbele elektragroep gebruikt.

Meterkast

In de meterkast heeft u een eigen water- en elektrameter. Voor de levering van water moet u zelf een abonnement met Brabant Water afsluiten. Ook voor de levering van elektra moet u zelf een abonnement afsluiten bij een door u te kiezen energieleverancier. De leidingen van Nutsbedrijven, waaronder ook KPN en CAI (Ziggo), komen uit in de meterkast van uw woning.

PV panelen

Uw dak is voorzien van PV (zonne)panelen welke zijn aangesloten op uw algemene meter in de meterkast. De werking van de zonnepanelen is voor uw eigen verantwoordelijkheid. Ons advies is om regelmatig de teruglevering van de zonnepanelen te controleren via uw energieleverancier.

Berging

De berging is voorzien van een elektrische aansluiting van 230V. In het plafond zit een aansluitpunt voor verlichting en er is een dubbel stopcontact met schakelaar aanwezig.

Buitenverlichting

Naast de voordeur wordt een lichtarmatuur geplaatst. Ook op de berging is een armatuur geplaatst. Dit armatuur maakt deel uit van het gehuurde. De lamp moet u zelf vervangen.



Gebruik van de installaties

Loze leidingen en voorzieningen

In uw woning zitten diverse loze leidingen voor bijvoorbeeld een boiler, vaatwasser, magnetron en rolluiken. In de woonkamer is een CAI (Ziggo) en UTP aansluiting aanwezig en in de slaapkamers zit een loze leiding.

Om een loze buisleiding te bedraden, zijn de onderstaande handelingen raadzaam om eventuele problemen zoals verstoppingen te voorkomen.

In een loze buisleiding zit doorgaans een controledraad. Deze draad is niet bedoeld om een kabel/draad aan vast te maken. Maak de controledraad vast aan de trekveer en voer een trekveer door de leiding. Wij adviseren u om een trekveer in stalen uitvoering toe te passen. Nadat de stalen trekveer in zijn geheel door de loze buisleiding is doorgevoerd, kunt u de desbetreffende kabel of draad aan de stalen trekveer vastmaken. Om deze soepel door de buisleiding te laten glijden, kunt u op de kabel of veer een glijmiddel smeren. Om de kabel/draad door de buis te trekken is het handig om dat met twee personen te doen. Het kan zijn dat ook bij de loze voorzieningen de buisleidingen reeds zijn (controle draad) bedraad, sommige installateurs gebruiken namelijk al bedrade buisleidingen.

Rookmelders

De woningen zijn voorzien van rookmelders, type Ei Electronics (EI146). Deze hangen in de entreehal. Tijdens het klussen is het raadzaam om de rookmelder met het hoesje af te schermen. De handleiding kunt u vinden op de website van Thuisvester via de opgegeven link. In deze handleiding staat omschreven hoe de rookmelders werken en hoe u ze kunt onderhouden en testen.



Sanitair

Onder de wastafels, het aanrecht en in de afvoer t.b.v. de wasmachine bevinden zich sifons. Bij verstoppingen kunt u deze zelf demonteren en schoonmaken.

Voor het schoonmaken van het douchedrain kunt u het deksel verwijderen. Het beste is dat u de douchedrain regelmatig schoonmaakt om verstoppingen te voorkomen.

Wasmachine, droger en vaatwasser

In de installatieruimte is een aansluitpunt gemaakt voor uw wasmachine en droger. In de keuken zijn aansluitmogelijkheden voor een vaatwasser. Zorg dat er op de kraan van zowel de wasmachine als de vaatwasser een 'waterstop' gemonteerd is.

Riolering en verstoppingen

Als kort na het in gebruik nemen van de woning het toilet verstopt is, waarschuw ons dan. Vaak blijkt dat er dan bouwvuil in de leiding terecht is gekomen. Om verstoppingen te voorkomen is het belangrijk dat u de eerste weken na de sleuteloverdracht het toilet doorspoelt met de grote knop.

Als de riolering verstopt raakt controleer dan waar het water wel wegloopt zodat u kunt vaststellen waar de verstopping precies zit. Bij een wastafel of gootsteen kunt u de sifon losschroeven, de verstopping verwijderen en schoonmaken. Gebruik geen agressieve stoffen, die kunnen schade toebrengen aan chroom- of PVC-leidingen. Gooi overtollig vet van bakken, braden en frituren niet door de gootsteen of het toilet. Laat dit stollen en gooi het verpakt weg in de vuilnisbak.

Afvoeren hemelwater

Uw woning is voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel. Dit betekent dat het vuil- en regenwater gescheiden afgevoerd worden.





Binnenafwerking en ophangen voorwerpen

Niet schilderen

De keuken, deuren, ramen en kozijnen mag u niet schilderen.

Wanden behangklaar

De wanden worden “behangklaar” opgeleverd. Er zit dus géén behang op de muren.

Vette behangpap

Voor het behangen van de wanden adviseren wij u de wanden voor te strijken met een geschikt voorstrijkmiddel. Hierna kunt u de wanden behangen.

Gaatjes vullen

Als u van plan bent de wanden te schilderen, dan raden wij u aan de wanden grondig na te zien op oneffenheden en ook kleine gaatjes eerst te vullen. Vraag hierbij eerst advies aan de vakhandel.

Onderhoud gestructuurde wanden en plafonds

De plafonds (en wanden in het toilet) in uw woning zijn afgewerkt met een spuitstructuur. Na verloop van tijd zult u de plafonds en/of wanden willen sausen. We adviseren u de plafonds en wanden geheel af te wassen met milieuvriendelijk reinigingsmiddel en goed te laten drogen. U kunt evt. gebreken zelf herstellen. Daarna kunt u alles met een afwasbare latex op waterbasis sausen.

Ophangen van voorwerpen

In verband met de aanwezigheid van diverse installatieleidingen in wanden en vloeren, moet u zeer voorzichtig zijn. Boort u voor het ophangen en bevestigen van voorwerpen nooit dieper dan circa 5 cm. Schade aan installaties ten gevolge van werkzaamheden door de huurder is altijd voor rekening van de huurder.

Kozijnen, ramen, deuren en overig

Ramen niet afdekken

Let er op dat de ramen niet afgedekt worden met bijvoorbeeld kranten, plakfolie of andere voorwerpen, dit kan thermische breuk van het glas veroorzaken.

Als u toch plakfolie aanbrengt en er ontstaan gebreken aan het glas, dan vervalt de garantie en bent u als bewoner aansprakelijk voor de schade.

Schroeven en boren niet toegestaan

De rails van gordijnen, vitrage en dergelijke moeten aan de wand of aan plafond bevestigd worden. Schroeven, boren en spijkeren in de kunststof kozijnen is niet toegestaan.

Hang en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van uw woning voldoet aan de eisen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW). Er zijn driepunts-sluitingen aangebracht op de deuren. Gebruik die zoveel mogelijk om kromtrekken van de deuren en tocht te voorkomen.

Voordeur

De voordeur is sleutelbediend; u kunt meteen de deur met de sleutel op slot draaien. Houd u er rekening mee dat u de voordeur, in ieder geval bij afwezigheid, geheel op slot draait. Trekt u de voordeur alleen maar dicht, dan kan deze met bijvoorbeeld een creditcard zo open gemaakt worden. Ook wel bekend als de flippermethode.

Meer tips om woninginbraak te voorkomen:
www.maakhetzeniettemakkelijk.nl

Let op!

- Buitenschilderwerk aan het bergingskozijn wordt ongeveer 1 keer in de 8 jaar door Thuisvester verzorgd. U ontvangt tijdig bericht als het buitenschilderwerk gepland staat.
- Als u gebreken constateert verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met Thuisvester.
- Bij kunststof kozijnen is het niet toegestaan om te schilderen, schroeven of te boren aan of in de kozijnen, ramen, deuren en betimmeringen aan de binnen- en buitenzijde.
- Bij houten kozijnen is het onderhoud aan de buitenzijde voor Thuisvester en het binnenschilderwerk is voor de huurder.

Vloerafwerking

Voordat u vloerbedekking aanbrengt

Schuur de vloer licht op voordat u de vloerbedekking aanbrengt. Wij raden u aan om hiervoor wateroplosbare lijm te gebruiken.

Zoals eerder aangegeven moet u bij het schuren van de wanden en vloeren de ventilatie tijdelijk uitschakelen. Ook moet de rookmelder tijdelijk met een hoesje worden afgeschermd.

Bij het verlaten van de woning

Als u de woning in de toekomst opzegt, dan moet u de vloeren zo achterlaten dat er weer vloerbedekking op aangebracht kan worden.

Vloerverwarming

Bij vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt.

- Een steenachtige vloerafwerking (bijvoorbeeld tegels) zorgt voor de beste warmte.
- Ook houten, textiele en kunststof vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum, tapijt, pvc of laminaat) zijn uitstekend mogelijk maar wel onder bepaalde voorwaarden:
 - Het beste is een Rc-waarde niet hoger dan 0,05 m²K/W (vloerafwerking plus onderlaag).
 - Vraag voor alle vloerafwerkingen advies bij uw vloerenleverancier.
 - Boor niet in de vloeren. Daar lopen namelijk de buizen van de vloerverwarming!

Algemene informatie

Afval

Kunt u niet al uw afval kwijt? Dan kunt u dit afleveren bij de milieustraat van de gemeente.

De milieustraat is gevestigd aan de Verschuurweg 5 in Etten-Leur. Voor meer informatie kunt u <https://www.rucphen.nl/gemeentewinkel/milieustraat-adres-en-openingstijden> raadplegen.

Let op! Voor het inleveren van afval bij de milieustraat heeft u een milieupas nodig.

Verzekeringen

Wij adviseren u een inboedel- en brandverzekering af te sluiten. Evt. schade aan de door u zelf aangebrachte voorzieningen worden bij brand niet door Thuisvester vergoed. Thuisvester heeft voor de woning een glasverzekering afgesloten. Hiervoor betaalt u een vast bedrag per maand dat vermeld staat in de huurovereenkomst. Voor het melden en herstellen van glasschade kunt u contact opnemen met Thuisvester.

De volgende handleidingen zijn te vinden op de website van Thuisvester via de opgegeven link:

- Gebruiksaanwijzing rookmelders
- Kleur- en materiaalstaat
- Handleiding warmtepomp en bediening thermostaat
- Handleiding warmtepomp
- Onderhoud ITHO Daalderop ventilatie systeem
- Uitlegkaart nieuwbouwwoningen Thuisvester

Contact informatie

Klantenservice

Eventuele gebreken aan de woning verhelpen wij. Direct noodzakelijke reparaties voeren wij zo snel mogelijk uit.

Beiden kunt u melden via de klantenservice.

Ook als u na het doornemen van deze Woonwijzer meer informatie wenst kunt u contact opnemen met de Klantenservice van Thuisvester.

Zij beantwoorden uw vragen graag.

De klantenservice van Thuisvester is te bereiken via:

- klantenservice@thuisvester.nl
- Telefoonnummer:
085 20 20 777
- WhatsApp:
085 20 20 770
- www.thuisvester.nl/contact

Thuisvester

Wij hopen dat u na de verhuizing
en het inrichten van uw woning,
heel prettig woont!




Thuisvester
ACTIEF in duurzaam wonen