

ZWAAIKOM EILAND

WOONWIJZER

18 woningen

plan

Zwaaikom Eiland

Oosterhout




Thuisvester
ACTIEF in duurzaam wonen

INHOUD

p. 3

Na de sleuteloverdracht

p. 11

Sanitair

p. 13

Kozijnen, ramen, deuren en overig

p. 15

Algemene informatie/contactinformatie
en de link naar de handleidingen

p. 4 t/m 10

Gebruik van de installaties

p. 12

Binnen afwerking en ophangen
voorwerpen

p. 14

Vloerafwerking



Na de sleuteloverdracht

Gefeliciteerd!

Je hebt de sleutel van jouw woning ontvangen. Een aantal zaken is nu van belang.

Bouwvocht

Nieuwbouwwoningen zijn goed geïsoleerd. Daardoor kan het bouwvocht minder goed weg. Tijdens de bouw komt er veel vocht in de woningen door toepassing van materialen waar veel water in zit. Ook valt er wel eens een regenbui voordat het dak waterdicht is.

Daarom adviseren wij:

- Zet de verwarming niet lager dan 18°C, dit in verband met eventuele condensvorming.
- Vermijd de eerste weken een te hoge temperatuur om krimpverschijnselen te beperken.
- Zodra je de woning gaat bewonen, kun je de temperatuurinstelling met maximaal één graad per dag verhogen tot het gewenste temperatuurniveau.
- Laat de ventilatie altijd aan.
- Zet binnendeuren half 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+++ glas. Condensatie op de binnenzijde 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 ontstaan.

Zelf veranderingen aanbrengen

Voor zaken zoals het ophangen van rolluiken e.d. moet je toestemming aanvragen. Dit kan via:

<https://www.thuisvester.nl/aanpassingen/aanpassen/zelf-de-woning-aanpassen>

Gebruik van de installaties

Centrale verwarming met warmwatervoorziening

In jouw woning is een centrale verwarmingsinstallatie aangelegd die jouw woning verwarmt. De installatie is door middel van vloerverwarming aangesloten op een individuele ventilatie warmtepomp van het merk en type Inventum, Modul-Air Red met een voorraadvat van circa 180 liter. Deze staat op de zolder van jouw woning. De woning krijgt geen buiten unit. De vloerverwarming is aangebracht in de woonkamer, hal, toilet, keuken, badkamer en slaapkamers van jouw woning.

Het betreft hier een installatie op basis van lage temperatuurverwarming. Dat houdt in dat de temperatuur van het water waarmee verwarmd wordt, 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 jouw woning constant te verwarmen. Het systeem regelt dit zelf, je hoeft hier niets aan te doen. De warmtepomp past de temperatuur van het water automatisch aan de buitentemperatuur aan: hoe kouder het buiten wordt, des te warmer wordt het water dat via de vloeren wordt rondgepompt.



Thermostaat



Vloerverwarming

Gebruik van de installaties

Tips

Deze verwarming werkt echt anders dan de traditionele centrale verwarming. Dat is even wennen. Hier wat tips:

- De verwarming in jouw huis werkt heel geleidelijk. Je kunt niet eventjes snel opwarmen zoals je misschien gewend bent.
- Vloerverwarming is een systeem dat langzaam op temperatuur komt. Daarom raden wij je af om de verwarming 's nachts lager te zetten.
- Ben je langer dan een week van huis? Dan kan het de moeite lonen om de thermostaat op 18 graden te zetten. Niet lager. Denk eraan dat het soms wel 2 dagen kan duren voor de woning weer op temperatuur is.
- In de woonkamer/keuken hangt de hoofdbediening waarmee je de basistemperatuur in de woning kunt instellen. In de slaapkamers hangen losse (neven)thermostaten waarmee je de temperatuur in deze ruimtes naar beneden kunt bijstellen (naregeling).
- Haal de thermostaten er niet af. Dit kan namelijk een storing veroorzaken in het verwarmingssysteem.
- In principe is elke ruimte dus apart (na)regelbaar. Het systeem is ontworpen om volautomatisch te werken.
- Het systeem kan niet koelen.
- De badkamer wordt ook voorzien van een elektrische radiator als bijverwarming en is voorzien van een thermostaat. Voor jouw energierekening is het van belang om deze radiator niet onnodig lang aan te laten staan.



Honeywell thermostaat



Elektrische radiator

Gebruik van de installaties

Onderhoud

Je moet ervoor zorgen dat de warmtepomp voldoende druk heeft. Dit kun je controleren op de (mano)meter die bij de warmtepomp af te lezen is. Als de druk te laag is, kan er onherstelbare schade ontstaan aan de warmtepomp die voor eigen risico is, maar deze zal eerst op storing vallen. Je bent namelijk zelf verantwoordelijk voor de controle van de druk op de warmtepomp. Als de druk van de warmtepomp te laag is moet je direct contact opnemen met Thuisvester. Je mag deze niet zelf bijvullen.

Tapwater

Je beschikt over een voorraadvat met warm water van 180 liter. Voor bijvoorbeeld douchen met een waterbesparende douchekop kun je ongeveer 32 minuten douchen. Heb je aan het tapwater niet genoeg en raakt jouw voorraadvat leeg? Dan duurt het circa 4 uur voordat de boiler weer op temperatuur is.

Ventilatievoorzieningen

De woning wordt constant geventileerd (als roosters open staan en installatie in werking is!). De afvoer van lucht gaat via ventilatie/warmtepomp via CO2 gestuurde sensoren in de woonkamer en slaapkamers. In de badkamer is een vochtsensor aanwezig. Aanvoer van verse lucht gaat via de ventilatieroosters in de kozijnen. Luchttransport vindt plaats onder de binnendeuren door.

Het ventilatie warmtepomp systeem werkt in de basis volautomatisch door middel van CO2-, en vochtsensoren. Het systeem detecteert automatisch een verhoging van CO2 of vocht in een ruimte en stemt hierop de hoeveelheid afzuiging van lucht in die ruimte af.



Ventilatie warmtepomp

Gebruik van de installaties

Is er toch behoefte om extra te ventileren omdat er bijvoorbeeld in huis is geschilderd of je een feestje hebt gehad, dan kun je met de bedieningsschakelaar in de keuken/woonkamer en badkamer het ventilatiesysteem hoger zetten. Een handleiding van de bedieningsschakelaar en van het ventilatiesysteem kun je vinden op de website van Thuisvester via deze link:

<https://www.thuisvester.nl/verhuizen/verhuisingformatie/nieuwbouw/handleidingen/gemeente-oosterhout>

In de ruimte van de ventilatiewarmtepomp zit links tegen de muur een kastje op ongeveer 1.60m. hoogte. In dit kastje zit de naregeling van de mechanische ventilatie van de badkamer. Je mag hier zelf niet aankomen, ook het anders inregelen/afstellen is niet toegestaan.

Na-regeling is ingesteld op 15 minuten.

Als de puls schakelaar van de mechanische ventilatie in de doucheruimte wordt ingedrukt gaat de afzuiging 15 minuten op een hogere stand afzuigen.

Mag ik een raam openzetten? Ja, dat mag! Dit is aan te raden voor 15 minuten per dag. Een hele dag ventileren is niet noodzakelijk. Als het in de zomer binnen warm wordt, kan het wél aangenaam zijn om extra te ventileren. Als je in het stookseizoen de ramen openzet en het buiten veel kouder is dan de gewenste binnentemperatuur, kost dat natuurlijk wel extra energie.

Onderhoud mechanische ventilatie

Jouw mechanische ventilatiesysteem vraagt weinig onderhoud. De afzuigventielen, die met veerklemmen in het plafond gedrukt zijn, kun je het beste 1 keer per jaar schoonmaken met een mild schoonmaakmiddel. Let hierbij op dat de ventielen op dezelfde plaatst teruggeplaatst worden omdat deze zijn ingeregeld op de betreffende ruimte.

Het onderhoud en de vervanging van de filters in de ventilatiewarmtepomp zal gedaan worden door Thuisvester.



**WTW (vocht) bediening
badkamer**



**WTW (CO2) bediening
woon- en slaapkamer**

Gebruik van de installaties

Afzuigkap

In jouw keuken is een RVS afzuigkap (type Atag 9ATW06111BM) aanwezig. Deze voert de lucht direct naar buiten toe af. Je moet de metalen vetfilters minimaal eenmaal per maand schoonmaken. Dit kan in een vaatwasmachine of in een handwas.



Elektrische installatie

Aardlekschakelaar en groepen

De elektrische installatie in jouw 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 aansluitingen zijn zo gekozen dat bij een storing nooit een hele verdieping zonder elektriciteit zit. De verdeling van de groepen vindt u op de groepenverklaring van de installateur die in jouw meterkast aanwezig is. In jouw woning zijn de zekeringen (B16 automaten) beveiligd door 3 ingebouwde aardlekautomaten. Deze zorgen ervoor dat de stroomtoevoer binnen een fractie van een seconde wordt uitgeschakeld als er een lek wordt gedetecteerd. Als dit gebeurt moet je de beschrijving op de groepenverklaring (aanwezig in de meterkast) volgen bij 'bediening aardlekschakelaar'. Hierop staat ook vermeld hoe je de aardlekschakelaar kunt testen. In de groepenkast zijn ook enkele lege plekken voor toekomstige uitbreidingen voor bijvoorbeeld een oven aanwezig. Zijn er bij oplevering al keukenuitbreidingen met elektrische apparaten aanwezig, zullen de elektrische aansluitingen functioneel zijn. In jouw keuken is een 2-fasen perilex (2x230V) aansluiting aanwezig. In de meterkast is hiervoor een dubbele elektragroep gebruikt.

Meterkast

In de meterkast heb je een eigen water- en elektrameter. Voor de levering van water moet je zelf een abonnement met Brabant Water afsluiten. Ook voor de levering van elektra moet je zelf een abonnement afsluiten bij een door jou te kiezen energieleverancier.

Berging

De berging is voorzien van een elektrische aansluiting van 230V met 1 schakelaar met een lichtpunt en een dubbele wandcontactdoos. Deze is aangesloten op de elektrameter van jouw woning. Er zit een LED-buitenarmatuur op de bewegingsmelder/schemerschakelaar.

Telefoon, internet en tv

In de meterkast van jouw woning is zowel een glasvezelaansluiting als een centrale antenne inrichting (CAI) aangebracht. Leveringscontracten voor telefonie, internet of tele- visie moet je zelf aansluiten. Als je een aansluiting in de woon-, of slaapkamer(s) wenst, mits deze niet al zijn voorzien, moet je dit zelf doen (of laten doen) vanuit de meterkast. Hiervoor zijn loze leidingen in de ruimtes voorzien.



Gebruik van de installaties

Loze leidingen en voorzieningen

In jouw woning zitten diverse loze leidingen voor bijvoorbeeld een vaatwasser, magnetron, CAI (Ziggo) of UTP (internet, telefonie).

Er zijn loze leidingen aanwezig in de slaapkamer(s), woonkamer en keuken (mits niet gebruikt voor extra keukenopties).

Alle loze leidingen lopen rechtstreeks of via een centraaldoos naar de meterkast in jouw woning en zijn voorzien van een controle draad waarmee je kunt bepalen welke leiding in de meterkast behoort bij welke loze leiding elders in jouw woning. Laat het bedraden van deze loze leidingen bij voorkeur aan een vakman over. Om zelf een loze buisleiding te bedraden, zijn de navolgende handelingen raadzaam om eventuele problemen zoals verstoppingen te voorkomen.

In een loze buisleiding zit een controledraad. Deze draad is niet bedoeld om een kabel/draad aan vast te maken. Verwijder de controledraad en voer een trekveer door de leiding. Wij adviseren je om een trekveer in stalen uitvoering toe te passen. Nadat de stalen trekveer in zijn geheel door de loze buisleiding is doorgevoerd, kun je de desbetreffende kabel of draad aan de stalen trekveer vastmaken. Om deze soepel door de buisleiding te laten glijden, kun je 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 bedraad.

Buitenverlichting

Jouw woning is op de voorgevel, achtergevel en buitenberging voorzien van lichtpunten. Zijn deze lichtpunten voorzien van armaturen, maken deze deel uit van de woning dan mogen ze niet verwijderd of vervangen worden door andere armaturen. Er wordt een LED-armatuur op bewegingssensor/schemerschakeling toegepast bij de voordeur, er wordt een LED-armatuur op schakelaar toegepast bij de achterdeur (foto 1) en er wordt een LED-armatuur op bewegingssensor/schemerschakeling toegepast op de berging (foto 2).



foto 1



foto 2

Gebruik van de installaties

Zonwering

Bij alle woningen worden de gevelkozijnen van de slaapkamer ter plaatse van de achtergevel voorzien van screens (deze zijn elektrisch bediend). Ook worden bij alle woningen de 2 ramen naast de achterdeur van het achtergevelkozijn op de begane grond voorzien van screens (deze zijn elektrisch bediend). De dakramen op de zolder worden voorzien van screens aan de buitenzijde, hand bedienbaar. De kleur van het doek is antraciet met een stoftransparantie van 1%.

Rookmelders

De woningen zijn voorzien van rookmelders, aangesloten op 230V. Deze hangen op iedere verdieping. Tijdens het klussen is het raadzaam om de rookmelder met het hoesje af te schermen. De handleiding kun je vinden op de website van Thuisvester via de opgegeven link. In deze handleiding staat omschreven hoe de rookmelders werken en hoe je ze kunt onderhouden en testen.



Zonnepanelen

De tussenwoningen zijn voorzien van 5 zonnepanelen, de hoekwoningen van 8 panelen. Wekt jouw installatie stroom op terwijl je die op dat moment niet gebruikt, dan wordt die terug geleverd aan het elektriciteitsnetwerk en verrekend volgens de voorwaarden in jouw energiecontract met jouw energieleverancier. Thuisvester heeft deze terugleverings mogelijkheid in de installatie reeds aangemeld bij de netbeheerder. Je ontvangt hiervan een uniek EAN-nummer. Deze kun je via www.eancodeboek.nl opzoeken. Deze EAN-code heb je nodig bij het afsluiten van een energiecontract bij jouw energieleverancier. Om er zeker van te zijn dat jouw PV-panelen goed en optimaal functioneren heeft Thuisvester de zonnepanelen aangesloten op een onlinemonitoringssysteem. Hiermee kan op afstand de status van jouw PV-installatie in de gaten worden gehouden en worden gebreken en of defecten direct opgemerkt. Zodoende ben je altijd verzekerd van een juiste werking van deze installatie. Het monitoren van de PV-installatie gebeurt door een externe partij Wocozon.



Sanitair

Onder de wastafel(s), het aanrecht en bij de afvoer t.b.v. de wasmachine bevinden zich sifons. Bij verstoppingen kun je deze zelf demonteren en schoonmaken.

Op zolder is een plaats vrijgehouden voor jouw wasmachine en (condens)droger, alle benodigde aansluitvoorzieningen zijn hier aanwezig (elektra en afvoer).

In de keuken zijn loze aansluitmogelijkheden voor een vaatwasser. Zorg dat er op de kraan van zowel de wasmachine als de vaatwasser een 'waterstop' gemonteerd wordt.

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 je 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 je kunt vaststellen waar de verstopping precies zit. Bij een wastafel of gootsteen kun je 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.





Binnenafwerking en ophangen voorwerpen

Niet schilderen

De keuken mag je niet schilderen.

Wanden behangklaar

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

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

Vette behangpap

Voor het behangen van de wanden adviseren wij je vette behangpap te gebruiken waarmee je de wanden direct kunt behangen. Zuigt de ondergrond te hard (lichtbeton wanden), dan kun je deze beter eerst met behangpap voorstrijken.

Onderhoud gestructuurde wanden en plafonds

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

Ophangen van voorwerpen

In verband met de aanwezigheid van diverse installatieleidingen in wanden en vloeren, moet je zeer voorzichtig zijn. Boor 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

Materialen kozijnen

De binnendeurkozijnen zijn uitgevoerd in stalen montagekozijnen met bovenlichten (kleur wit). De binnendeuren zijn opdekdeuren (kleur wit). De buitenkozijnen en ramen zijn uitgevoerd in hardhout. De entreedeur van jouw woning is van hout.

Beglazing niet afdekken

Let er op dat de ruiten niet afgedekt worden met bijvoorbeeld kranten, plakfolie of andere voorwerpen. Dit kan thermische breuk van het glas veroorzaken. Als je toch plakfolie aanbrengt en er ontstaan gebreken aan het glas, dan vervalt de garantie en ben je als bewoner aansprakelijk voor de schade. Ook de glasverzekering via Thuisvester vergoedt dit niet.

Hang en sluitwerk

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

Voor- en achterdeur

De voordeur is sleutel bediend; je kunt meteen de deur met de sleutel op slot draaien zonder de kruk te bedienen. De achterdeur is kruk bediend; je moet eerst de kruk omhoog zetten voordat je de sleutel kunt omdraaien. Alle buitendeuren, bergingsdeuren en poorten worden voorzien van een gelijksluitend cilinderslot. Bij de achterdeuren worden deurstoppers toegepast (zie foto). Houd er rekening mee dat je de voordeur, in ieder geval bij afwezigheid, geheel op slot draait. Trek je 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 wordt ongeveer 1 keer in de 8 jaar door Thuisvester verzorgd. Je ontvangt tijdig bericht als het buitenschilderwerk gepland staat.
- Als je gebreken constateert verzoeken wij je vriendelijk contact op te nemen met Thuisvester.
- Bij kunststof en metalen 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 je vloerbedekking aanbrengt

Mocht de afwerking gelijmd worden raden wij je aan om hiervoor wateroplosbare lijm te gebruiken.

Bij het verlaten van de woning

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

Vloerverwarming

Bij vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt.

- 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 0,06 m²K/W (vloerafwerking plus onderlaag). Een Rc-waarde tot maximaal 0,1 m²K/W is nog mogelijk maar houd er wel rekening mee dat jouw kamer minder snel verwarmt.
 - Vraag voor alle vloerafwerkingen advies bij jouw vloerenleverancier.
 - Boor niet in de vloeren. Daar lopen namelijk de buizen van de vloerverwarming.

Algemene informatie

Afval

Kun je niet al jouw afval kwijt? Dan kun je dit afleveren bij de milieustraat van de gemeente. De milieustraat is gevestigd aan het Wilhelminakanaal Oost 7 in Oosterhout. Kijk voor meer informatie op: <https://www.oosterhout.nl/inwoners/afval/milieustraat>

Let op! Voor het inleveren van afval bij de milieustraat heb je mogelijk een milieupas nodig.

Verzekeringen

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

De volgende handleidingen zijn te vinden op de website van Thuisvester via deze link: <https://www.thuisvester.nl/verhuizen/verhuisinformatie/nieuwbouwhandleidingen/gemeente-oosterhout/woningen-kompas-24-t/m-58>

Contact informatie

Klantenservice

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

Beiden kun je melden via de klantenservice.

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

Zij beantwoorden jouw 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
ACTIEF in duurzaam wonen

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




Thuisvester
ACTIEF in duurzaam wonen