

Jouw nieuwe woning in Tivoli

Informatieboekje
over het gebruik
en onderhoud van
je woning



Poortwoning



Gefeliciteerd met je nieuwe woning!

Graag zorgen we er samen met jou voor dat je lang plezier hebt van je woning. Dit informatieboekje helpt daarbij. Hierin lees je wat het betekent als je in een nieuwbouwwoning gaat wonen die ook nog energiezuinig is!

Verder krijg je allerlei tips en adviezen om fijner te wonen, je huis en installaties in goede staat te houden en om onverwachte problemen te voorkomen.

Wij wensen je veel woonplezier!

Woonbedrijf
Eindhoven, april 2020



Dit boekje is met zorg gemaakt. Je kunt aan de inhoud geen rechten ontlenen.

Je woning in gebruik nemen

Door de maatregelen tegen het coronavirus kun je helaas niet samen met een medewerker van Woonbedrijf en Bouwbedrijf Van Montfort je woning bekijken. Daarom vragen wij je om zelf je woning te controleren. Zijn er beschadigingen en gebreken die je kunt zien? Meld dit dan op het formulier van de aannemer en doe dit in de speciale brievenbus aan het bouwhek. Hiervoor krijg je 2 dagen de tijd: de dag dat je de sleutels krijgt en de dag erna.

In een nieuwbouwhuis kunnen kleine scheuren ontstaan

Deze komen vooral voor op plaatsen waar 2 verschillende materialen op elkaar aansluiten. Denk bijvoorbeeld aan de muren en het plafond. Dit heeft geen invloed op de kwaliteit van de woning. We raden je wel aan om in het eerste jaar eenvoudig behang en geen stucwerk aan te brengen.

Alleen voor de poortwoningen boven

In de houten trap ontstaan na het drogen ook naden en kieren. We raden je aan om de trappen pas na 1,5 jaar af te lakken en de naden dicht te maken met een acrylaatkit.

Bouwvocht

In het eerste anderhalve jaar heb je ongeveer 30% meer stookkosten door het bouwvocht. Wat kun je het beste doen?

- Goed ventileren: Zet de eerste maanden de mechanische ventilatie in een hoge stand.
- Goed stoken: Zet de thermostaat op minimaal 20°C.
Zet de eerste 3 tot 6 maanden de binnendeuren en keukenkastdeurtjes op een kier.
Zet banken en kasten en andere dichte meubelstukken niet te dicht op de muur.

Hoe kun je zien dat de woning voldoende droog is van het bouwvocht? Dan zie je geen blijvende condens meer op de binnenkant van de ruiten. Als je de woning normaal gebruikt!

Zelf veranderingen aanbrengen aan je woning

Wil je veranderingen aan de buitenkant van je woning aanbrengen, vraag dan vooraf schriftelijk toestemming aan ons. Zo weet je zeker waar je aan toe bent als je ooit gaat verhuizen. Pas na onze schriftelijke toestemming mag je beginnen.

Veranderingen en toevoegingen aan de binnenkant, zoals afwerking, stoffering en inrichting van jouw woning mag je wel zonder onze toestemming aanbrengen.

Let op!

Rolluiken mag je niet plaatsen. Aan de voorkant van jouw woning mag je ook geen zonneluifel plaatsen. Een verticaal screen mag wel volgens de spelregels van Woonbedrijf.

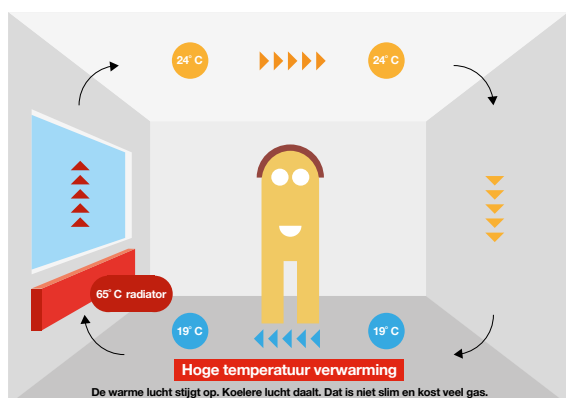


Energiezuinig wonen

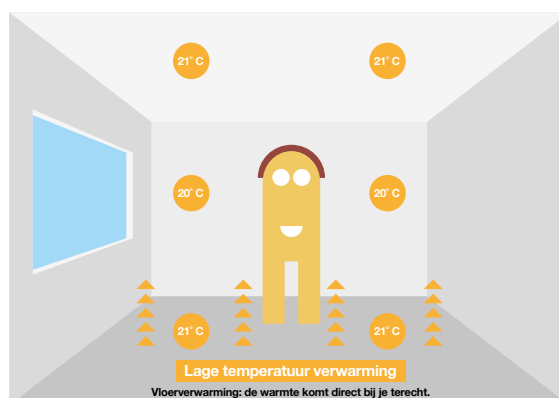


Je woont in een energiezuinige woning

- De gevels en het dak zijn goed geïsoleerd. In de ramen zit HR++ glas.
- Je woning heeft geen gasaansluiting. Alles is elektrisch, ook het koken.
- Warmte en warm water krijg je via de ventilatiewarmtepomp met boiler.
- Je hebt een lage temperatuur vloerverwarming.



Verwarming met een traditionele cv-installatie



Verwarming in je nieuwe huis met lage temperatuur

Elektriciteit

Je woning heeft geen gas, wel elektriciteit. Kies zelf een energieleverancier zodra je de opleverdatum weet. Je krijgt van hen de rekening voor de elektriciteit (het vastrecht en het verbruik).

Tip

- Geef aan de leverancier door dat je in een energiezuinige woning woont zonder gas.
- Kies zoveel mogelijk ledverlichting. Dat is wel duurder in aanschaf, maar deze lampen gaan langer mee en verbruiken minder elektriciteit.

Tip

Houd de temperatuur zo stabiel mogelijk, bijvoorbeeld 20 graden in de winter en 18 graden in de zomer. Als je veel van temperatuur wisselt, gaat je energierekening omhoog. Dit is anders dan bij een cv-ketel op gas.

Zonnepanelen

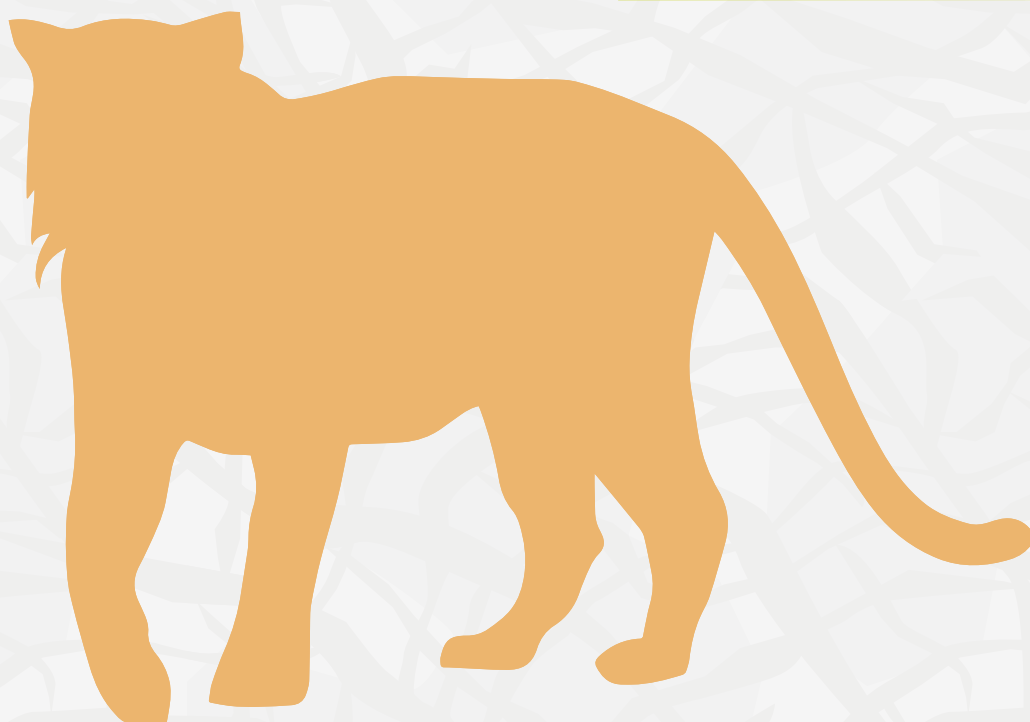
Alleen voor poortwoningen boven

Er liggen 3 zonnepanelen per bovenwoning op het dak. Deze zetten zonlicht om in elektriciteit voor jouw woning. In de installatieberging hangt de omvormer.

Tip

Meld bij je energieleverancier dat je zonnepanelen hebt met de volgende opbrengst:

3 zonnepanelen, ieder 320 Wp (Wattpiek)
verwacht rendement: 85%
totaal vermogen per jaar: 816 kWh



Verwarming en warm water

In de installatieberging staat een ventilatiewarmtepomp. Dit apparaat verwarmt en ventileert je woning en zorgt voor het warme (douche)water. De warmte uit de afgevoerde lucht wordt door de warmtepomp teruggewonnen. Deze pomp geeft het weer terug in de vorm van verwarming. De afgekoelde lucht wordt via het dak afgevoerd.



Vloerverwarming en radiatoren

Alleen voor poortwoningen beneden

Op de begane grond en in de badkamer heb je vloerverwarming. In de badkamer zit ook een elektrische radiator.

Alleen voor poortwoningen boven

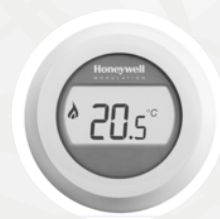
Op de eerste woonlaag met keuken heb je vloerverwarming. Er zijn elektrische radiatoren op de bovenverdieping en ook in de badkamer.

Met de elektrische radiatoren kun je de kamer sneller verwarmen als je er maar voor een korte tijd bent. Zet deze radiatoren weer uit als je niet in de kamer bent. Ze verbruiken veel stroom.



Thermostaat

De ronde thermostaat voor de vloerverwarming hangt aan de muur van de woonkamer. In de hoofdslaapkamer zit een vierkante thermostaat op de muur. Hiermee kun je de temperatuur in de slaapkamer regelen. Dit kan alleen als de verwarming in de woonkamer aan staat. De elektrische radiator in je woning kun je bedienen op de radiator zelf.



Tip

Houd de temperatuur in de woonkamer constant op bijvoorbeeld 18 of 20 graden. Ook 's nachts en als je weg bent! Als je deze 1 keer instelt, dan heeft je woning altijd de juiste temperatuur. Het duurt namelijk lang voordat je woning weer op temperatuur is. Dit kost ook veel energie. Let er wel op dat je de woning niet kunt koelen. Hierdoor kan het zijn dat in de zomer de temperatuur boven de 20°C komt.

Op de ventilatiewarmtepomp kun je geen airco aansluiten. Een mobiele airco kun je wel gebruiken.

Water

In de installatieberging staat ook een boiler die 100 liter warm water kan leveren. Voor de levering van water sluit je zelf een contract af met Brabant Water. Sluit dit zo snel mogelijk af. Je krijgt van Brabant Water de rekening voor je waterverbruik.

Ventilatie

Je woning wordt geventileerd doordat er buitenlucht naar binnen komt via de ventilatieroosters boven de ramen. De roosters laten alleen de gewenste hoeveelheid buitenlucht door.



Tip

Maak de ventilatieroosters regelmatig schoon. Dit doe je zo:

- Maak met een zachte borstel of stofzuiger het binnenwerk schoon.
- Neem het rooster met een vochtige doek en mild schoonmaakmiddel af.

De ventilatiewarmtepomp in de installatieberging zorgt, samen met de ventilatieroosters, ook voor de ventilatie. Deze zuigt de lucht in je woning af. Dat heet 'mechanisch ventileren'. In de keuken, badkamer en het toilet zit een afzuigventiel. De warmte uit de afgezogen lucht wordt hergebruikt om het warme water weer op te warmen. Draai de ventielen niet dicht. Wissel ze ook niet om met een ventiel uit een andere ruimte. Maak de ventielen regelmatig schoon met een vochtige doek. Om de kooklucht beter te laten verdwijnen, kun je een zogenoemde recirculatiekap plaatsen.



In de badkamer is een handzender in een houdertje op de muur gemonteerd. Hiermee kun je de ventilatie in een hogere stand zetten als je bijvoorbeeld gaat douchen. Er zit een timer op, zodat de ventilatie automatisch teruggaat naar de normale stand.



Let op!

- Je mag alleen een recirculatiekap als afzuigkap plaatsen.
- Je mag je wasdroger of afzuigkap niet aansluiten op het mechanische ventilatiekanaal. Deze verstoren anders de ventilatiebalans. Ook geven wij geen toestemming om een doorvoer te maken in de buitengevel.

Goed om te weten

Als je met 2 personen in een woning woont, produceer je per dag ongeveer 14 liter vocht. Dat gebeurt door ademen, zweten, koken, wassen en douchen. Dit vocht moet de woning uit kunnen. Dat doe je door goed te verwarmen én door goed te ventileren. Als je niet ventileert, heb je meer stookkosten! En ook kans op vocht- en schimmelproblemen!

Tip

Laat de ventilatieroosters openstaan! Anders krijgt de woning onvoldoende ventilatie!

Gevel

Ramen en deuren

De deuren en kozijnen zijn van hout. Woonbedrijf zorgt voor het onderhoud aan de buitenkant. Je mag het houtwerk buiten niet overschilderen. In de woning mag je de deuren en kozijnen wel overschilderen.

Was de ramen en kozijnen met water en gewone zeep. Gebruik geen schuurmiddel en chemisch oplosmiddel zoals spiritus, aceton, thinner, wasbenzine of andere agressieve middelen.

Let op!

Boor, schroef of spijker niet in de houten kozijnen en deuren. Dit is alleen toegestaan als je volgens de spelregels van Woonbedrijf een screen gaat monteren.

Sleutels

Alle buitendeuren open je met dezelfde sleutel. Je krijgt van ons 3 sleutels. De draai-kiepramen hebben een andere sleutel. Deze opent en sluit alle raamsloten.

Buitenverlichting

Bij de voordeur zit een buitenlamp die je in de woning aan en uit kunt zetten. In de woning zit daarvoor een schakelaar. In de schuur is ook een aansluitpunt voor de verlichting gemaakt. Met een schakelaar en een stopcontact.

Aansluitpunt zonwering-screen, alleen bij de ramen waar de zon op schijnt. Dit komt uit in de meterkast.

Glas

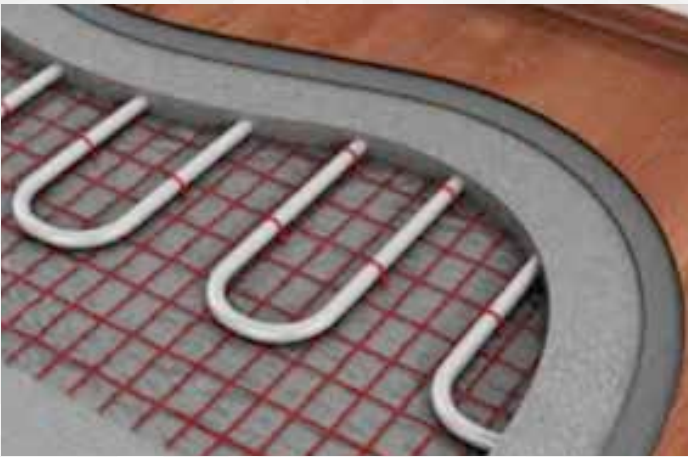
In de ramen zit HR++ glas. Op dit glas mag je niet zomaar iets plakken of schilderen. Hierdoor kan 'thermische breuk' ontstaan. Als je toch iets voor zonwering of inkijk wilt plakken, vraag dan advies aan de leverancier.

Zonwering

Aan de voorkant mag je alleen screens plaatsen. Aan de tuinkant mag je zelf bepalen voor welk systeem je kiest. Vraag altijd toestemming aan bij Woonbedrijf, dan krijg je informatie over onze voorschriften.



Binnen



Vloeren

In de vloer van jouw woning zit vloerverwarming. Daarom mag je hierin niet boren, spijkeren of schroeven. Vraag altijd aan de leverancier van de vloerafwerking of de afwerking geschikt is voor vloerverwarming (lage temperatuur). Let op dit symbool:



De afwerkvloer is een anhydriet gietvloer. Mogelijk moet je de gietvloer eerst schuren om ervoor te zorgen dat de vloerafwerking goed hecht. Het is een aanrader om een zo dun mogelijke vloerafwerking te leggen. Dit zorgt ervoor dat de warmte beter wordt doorgelaten. Je kunt hierbij denken aan PVC, Epoxy gietvloer, tegels of een grindvloer. Laminaat kan ook, maar laat wel minder warmte door. Je moet daaronder dan wel een ondervloer leggen die geschikt is voor vloerverwarming. Hoogpolig tapijt is niet handig. Dit houdt veel warmte tegen. Op de begane grond mag de vloerafwerking maximaal 15 mm dik zijn. Op de verdiepingsvloer kun je elk type vloerafwerking leggen.

Tip

Vraag na of de vloerafwerking op de begane grond geschikt is voor vloerverwarming en of hiervoor een 'opstookvoorschrift' geldt!

Let op!

Niet doen

Boren in vloeren, binnendeuren en binnendeurkozijnen.

Trap

Alleen voor poortwoningen boven

De woningtrap wordt in de grondverf gezet. Je kunt de trap afwerken zoals jij wilt.

Muren

De muren worden kaal (behangklaar) opgeleverd. Je kunt de wanden eerst behandelen met een voorstrijkmiddel of een primer. Als je de muren wilt schilderen, adviseren we je eerst de wanden glad af te werken. Dit kan door ze te behangen met glasvliesbehang. Glasvliesbehang is een goed product om muren mee af te werken. Vraag de vakhandel om goed advies. Er zitten geen plinten in de woning.

Meterkast

In je meterkast zit de groepenkast. De stroomvoorziening is beveiligd met een aardlekschakelaar. Als er kortsluiting ontstaat, schakelt de groepsschakelaar uit (eventueel ook de aardlekschakelaar). Als het probleem is opgelost, kun je de schakelaar weer inschakelen. In de groepenverklaring kun je lezen op welke groep een kamer en de ventilatiewarmtepomp zijn aangesloten.

Slimme meter

Je hebt een zogenoemde slimme meter. Deze digitale elektrameter geeft de meterstanden van de elektriciteit automatisch door aan de netbeheerder. De watermeter is geen slimme meter.



Tip

- Boven of onder schakelaars zitten vaak de elektraleidingen. Houd daar rekening mee als je gaat boren in de muur.
- Schakel voor het aansluiten van elektra altijd de betreffende groep in de meterkast uit.
- Controleer met een spanningszoeker of een spanningstester of er inderdaad geen spanning meer aanwezig is.
- Sluit lampen altijd met een kroonsteentje aan op het aansluitpunt in het plafond.

Let op!

Aanpassingen aan de elektrische installatie mogen alleen erkende installateurs uitvoeren!

Glasvezel

Er is een glasvezelkabel door Reggefiber tot in de meterkast aangebracht. Deze is afgemonteerd in een doos. Voor digitaal televisie/radio, internet en bellen gebruik je glasvezel. Wij zorgen voor de verbinding tot in de meterkast. Vanaf daar ben je zelf aan zet. Vanuit de meterkast zijn wel lege leidingen aangelegd en ook een extra stopcontact.



In de woonkamer en grote slaapkamer zit nog een coax-aansluiting. Omdat veel providers geen analoge tv en radio meer leveren, kun je deze ook gebruiken voor glasvezel.



Rookmelders

Je hebt in de woning rookmelders. De rookmelders zijn aangesloten op het elektriciteitsnet. Elke rookmelder heeft een batterij (9 Volt blok). Die zorgt ervoor dat de rookmelder ook werkt als er geen elektriciteit is. Vervang zelf op tijd de batterij. De rookmelder geeft een signaal als de batterij leeg is. Maak de rookmelder regelmatig stofvrij met de stofzuiger of licht vochtig doekje.





Keuken

Elektrisch koken

Je kookt elektrisch, want er is geen gasaansluiting. Er zit een Perilex-stopcontact in de keuken voor de aansluiting van je kookplaat. De kookplaat moet geschikt zijn voor een 2-fasen aansluiting (2 x 230V). De elektrische kookplaat mag maximaal 7.200 Watt (7,2 kW) zijn.

Recirculatiekap

Er is geen afvoerkanaal voor een afzuigkap. In de woning mag je alleen een recirculatie afzuigkap plaatsen. Deze zuigt de lucht op, filtert het en blaast het terug de keuken in. De lucht circuleert. Je mag geen afzuigkap aansluiten op het ventilatiesysteem.

Vaatwasser

Er zit een voorbereiding voor de aansluiting van een vaatwasser in de keuken. Deze vind je in het gootsteenkastje achter de wegneembare achterwand.



Aanrechtblad

Het aanrechtblad heeft een gesloten en watervast oppervlak. Je kunt het schoonmaken met een mild schoonmaakmiddel. Gebruik voor hardnekkig vuil allesreiniger en veel water.

Tip

Gebruik voor de keukenkastjes geen schuurmiddel en chemisch oplosmiddel zoals spiritus, aceton, thinner, wasbenzine of andere agressieve middelen, maar een afwasmiddel en een zachte doek.



Badkamer en toilet

Er zijn aansluitingen voor de wasmachine en voor de wasdroger. Je kunt ze beide tegelijk gebruiken. Je kunt alleen een condensdroger of warmtepompdroger aansluiten in de badkamer.

Tip

- Maak de tegels schoon met warm water en een mild schoonmaakmiddel. Gebruik nooit een schuurmiddel of agressieve reinigingsmiddelen.
- Voorkom kalkaanslag bij de kranen door deze na gebruik droog te maken en door regelmatig het zeefje uit de kraanmond te draaien en schoon te maken met schoonmaakazijn. Maak ook de tegels droog na het douchen.

Houd het afvoerputje van de douche goed schoon. Je kunt het deksel optillen en het opvangbakje voor haren eruit halen.

Wil je iets aan een betegelde wand ophangen?

Gebruik een zuignap of montagekit.

Wil je toch boren, houd dan rekening met het volgende:

- Controleer of er geen water- of elektriciteitsleiding in de deze muur zit.
- Boor bij voorkeur in de voegen tussen de tegels.

Let op dat je niet boort, schroeft of spijkt in de wand naast de schuifdeur. Als je de schuifdeur opent, verdwijnt deze in de wand. Schroeven en spijkers gaan door deze wand en de deur kan dan niet meer open of dicht en het bekrast de deur.

Buiten

Achtertuintuin

De tuin is niet helemaal bestraat. Zo kan het regenwater beter weglopen. De terrasbestrating is aangelegd over de volle breedte en 180 cm diep. Er is een looppad naar de schuur en achterpad.

Alleen voor poortwoningen beneden

Bij de woningen op de hoek komt aan de zijkant van de tuin een tuinafscheiding. Je hebt een houten buitenberging in je tuin.

Alleen voor poortwoningen boven

Je hebt een houten buitenberging achter het appartementencomplex.



Let op!

Je mag niet meer bestrating in je tuin leggen dan er nu al ligt, zodat regenwater beter de grond in kan trekken.

Hagen

Alleen voor poortwoningen beneden

Bij de woningen met een tuin staat zowel in de voor- als achtertuin een haag. Woonbedrijf laat jaarlijks de hagen snoeien. Hier betaal je servicekosten voor. Wij vragen je wel om de haag water te geven als het een tijdje niet heeft geregend. Dan wordt het een mooie haag en ziet het er netjes uit.

Let op!

De hagen horen bij het huis en mag je niet weghalen.

Klimop

Alleen voor poortwoningen beneden

Bij de woningen met een achtertuin staat tussen de tuinen in een gaashekwerk dat is begroeid met een klimop, namelijk Hedera. Het onderhoud aan deze klimop is een taak van jou. Het heeft bij aanhoudende droogte water nodig en groeiende takken kun je invlechten in het gaashekwerk.



Binnenterrein

Voor het onderhoud van het binnenterrein brengen we servicekosten in rekening. Op het grootste binnenterrein komt ook een parkeerterrein. Daar mogen alleen de bewoners parkeren die aan dit terrein wonen. Ook kunnen de aanliggende bewoners van de Tivolilaan het binnenterrein op om hun auto in of voor hun eigen garage te parkeren of met de fiets achterom te kunnen gaan naar hun poort.

Alle toegangspoorten naar beide binnenterreinen kun je met een tag (elektronische sleutel) openen. Bij verlies of diefstal kun je tegen betaling een nieuwe tag bestellen via Woonbedrijf. De hoofdpoot bij de poortwoningen aan de Neushoornstraat gaat automatisch open. Dit geldt ook voor de looppoort naast de autopoort die toegang geeft tot het parkeerterrein. Je krijgt van ons 3 tags (elektronische sleutels) in de kleur blauw. Deze opent alle poorten.



Parkeren

De bewoners die geen auto mogen parkeren op het parkeerterrein, parkeren aan de straat. Dit geldt ook voor het bezoek. De bewoners die wel mogen parkeren op het parkeerterrein krijgen ieder 1 tag (elektronische sleutel) in de kleur rood.

Afval

Er zijn 2 ondergrondse containers in de Neushoornstraat. Eentje is voor het huisvuil en de ander voor oud papier. Deze kun je openen met je stadspas. Die krijg je als je je inschrijft bij de gemeente Eindhoven. Is de container vol, dan kun je dit melden bij Cure afvalbeheer. Neem je afval weer mee naar huis en wacht tot de container is geleegd.

Breng grof huisvuil en klusafval naar de milieustraat. Gooi dat niet in de ondergronds container. Dan raakt ie verstopt! Voor de milieustraat heb je ook je stadspas nodig.

Contact

Woonbedrijf

Telefoonnummer: 040 243 43 43

E-mail: info@woonbedrijf.com

Adres Woonwinkel: Wal 2, Eindhoven

Openingstijden

Woonwinkel: maandag t/m vrijdag van 09.00 - 17.00 uur

Telefonisch: maandag t/m vrijdag van 08.00 - 17.00 uur

Bij spoed ook buiten werktijden bereikbaar

Ruitbreuk

Firma Verbo

040 245 56 55 (24 uur per dag)

Verstopingen riolering

Firma C.O.R.

040 283 60 43 (24 uur per dag)



Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl
Postbus 280
5600 AG Eindhoven
040 243 43 43
info@woonbedrijf.com
www.woonbedrijf.com
Adres Woonwinkel: Wal 2, Eindhoven