



# Nieuwbouw Woonwijzer 24 appartementen 'Torckdael'

**Van harte gefeliciteerd  
met uw nieuwe woning!**



**Omdat u een nieuwbouwappartement gaat bewonen, zijn er een aantal zaken van belang voor u, anders dan bij een bestaande woning. Deze Nieuwbouw Woonwijzer is voor u een naslagwerk en informatiebron waarin u een antwoord kunt vinden op al uw vragen waar u de komende tijd mee te maken krijgt.**

*Na de oplevering van uw woning breekt er een drukke periode aan. U heeft al vele keuzes moeten maken en er moeten nog velen gemaakt worden.*

*Door prioriteiten te stellen, worden soms minder belangrijke zaken of stukken even aan de kant geschoven. Zo ook dreigt dit document wat u nu voor u heeft, onderop de stapel te verdwijnen. Bewaar deze Nieuwbouw Woonwijzer dus op een plaats in uw huis waar u zicht op heeft en ook behoud. Bijvoorbeeld in de meterkast.*

*In de komende maanden kunt u met vragen komen te zitten, waarvan het antwoord in deze Nieuwbouw Woonwijzer terug te vinden is.*



# Inhoudsopgave

<b>Vocht en ventilatie</b> .....	4
1. Bouwvocht .....	4
2. Woonvocht .....	5
<b>Aan de slag in de woning</b> .....	6
3. Boren en spijkeren .....	6
4. Wandafwerking .....	6
5. Vloerafwerking.....	7
6. Plafondafwerking.....	8
<b>Alles over ramen, deuren, kozijnen en beglazing</b> .....	9
7. Binnenkozijnen en deuren .....	9
8. Buitenkozijnen, deuren en ramen .....	10
9. Hang- en sluitwerk.....	11
10. Beglazing .....	11
<b>De badkamer verdient extra aandacht</b> .....	12
11. Onderhoud van het tegelwerk .....	12
<b>Huisinstallaties</b> .....	12
12. Riolering .....	13
13. Elektrische installaties.....	13
14. Waterleiding .....	15
15. Onderhoud mechanisch ventilatiesysteem.....	15
16. Centrale verwarmingsketel.....	16
<b>‘ZAV regeling’ en onderhoud van uw woning</b> .....	17
<b>Tot slot</b> .....	17
<b>Bijlage 1: Gebruikershandleiding mechanisch ventilatie</b>	

# Vocht en ventilatie

## 1. Bouwvocht

Eén van de belangrijkste dingen die je als bewoner van een nieuwbouwwoning moet realiseren is dat je woning een grote hoeveelheid bouwvocht bevat.

Bouwvocht is vocht dat gedurende de bouw van de woning wordt ingebracht door de zogenoemde “natte” werkzaamheden, zoals betonstorten, stukadoren, plafondspuiten, lijmen van de binnenwanden, gieten van de anhydriet dekvloeren enz.

Naast de natte werkzaamheden wordt ook heel veel water ingebracht door regen.

Het duurt zeker 1 à 2 jaar voordat dit bouwvocht de woning heeft verlaten.

Om te voorkomen dat dit water schade gaat veroorzaken aan delen van de woning, is het van groot belang dat dit op gecontroleerde wijze de woning verlaat.

Onder gecontroleerd wordt verstaan dat dit vocht niet te snel, maar wel geleidelijk wordt afgevoerd. Als het vocht door overmatig stookgedrag te snel wordt onttrokken aan de woning, zal er een te snelle krimp plaatsvinden van muren, aftimmeringen, stucwerk en dergelijke. Dit met vele krimpscheuren tot gevolg.

### **a. Schade die kan ontstaan door overmatig bouwvocht in de woning:**

- kromtrekken van deuren
- Schimmelvorming aan wanden
- Vergelen van spuitwerk aan plafond of wanden
- Kromtrekken of loslaten van (parket)vloerbedekking
- Ongezond leefklimaat met tot gevolg luchtwegklachten en allergieën

### **b. Maatregelen om het bouwvocht op een gecontroleerde wijze af te voeren:**

- Direct na de oplevering houdt u de thermostaat op 15 à 17 graden, maar zeker niet hoger.
- Als u eenmaal bent verhuisd, kunt u de thermostaat langzaam opvoeren naar 20 graden.
- De verwarming nooit geheel uitzetten. Onverwarmde ruimten kunnen het vocht onvoldoende afvoeren.
- Zorg ervoor dat ramen en deuren regelmatig voldoende open worden gezet.
- Uw woning is uitgerust met een mechanisch ventilatiesysteem. In de keuken is een standenschakelaar aangebracht voor de bediening van het ventilatiesysteem waarmee u de ventilatie tijdelijk in de hoge stand kunt zetten.
- Om de stroming van de ventilatielucht goed op gang te houden, is het van wezenlijk belang dat de luchttoevoer vanaf de luchttoevoerroosters boven de gevelkozijnen, langs de onderzijden van de binnendeuren ongehinderd kan plaatsvinden naar de afzuigpunten in de badkamer, toilet, woonkamer, slaapkamers en keuken. Houd minimaal een spleet van 10 a 15 mm langs de onderzijde van de binnendeuren.

### **c. Maatregelen om schade als gevolg van bouwvocht te voorkomen:**

- Sluit geen bouwvocht op door kasten, banken en andere dichte meubelstukken te dicht op de muren te plaatsen in verband met kans op schimmelvorming. Houd deze zeker 5 cm vrij van de muur. Hierdoor kan ook achter de kasten vochttransport vanuit de muur plaatsvinden.
- Laat binnendeuren de eerste maanden op 45 graden openstaan. Dit voorkomt kromtrekken. Ook deuren die wat krom staan kunnen door acclimatisatie zich weer corrigeren.

## 2. Woonvocht

Als u in de woning woont, brengt u ook veel vocht in.

Een gemiddeld gezin produceert per dag circa 10 à 12 liter woonvocht.

Ook voor het woonvocht geldt uiteraard dat dit zo snel mogelijk de woning verlaat.

De hoeveelheid geproduceerd woonvocht in uw woning kunt u zelf voor een deel beperken door de volgende maatregelen te treffen:

### **a. Douche en baden**

Maak er een gewoonte van om kort voordat u gaat douchen de mechanische afzuiging in de hoogste stand te zetten door middel van de ventilator-schakelaar boven het aanrechtblad in de keuken.

Tijdens het douchen wordt al een belangrijk deel van het geproduceerde vocht afgevoerd naar buiten. Omdat er meer vocht (stoom) geproduceerd wordt, dan er tegelijkertijd kan worden afgevoerd, zal de spiegel na verloop van tijd beslaan. Beperk de tijd van het douchen.

Laat de mechanische afzuiging nog een tijdje nadraaien tot de spiegel weer helder is, en zet hem dan weer in de lagere stand.

Voordat u de douchecabine verlaat moet u de douchewand en wandtegels droog trekken.

Dit is van belang voor het behoud van uw nieuwe badkamer. Doet u dit niet, dan is de kans aanwezig dat al binnen het eerste jaar, de voegen van de wandtegels en kitvoegen beginnen te verkleuren door vorming van schimmels, die mede gevoed worden door huidschilfers.

### **b. Koken.**

Omdat uw woning is uitgerust met een mechanisch ventilatiesysteem, zult u in de keuken beschikken over een motorloze afzuigkap.

Deze motorloze afzuigkap is aangesloten op de mechanische afzuiging van de woning welke wordt geschakeld middels de ventilator-schakelaar boven het aanrecht. U zult deze afzuigkap moeten bedienen met deze schakelaar.

In bijlage 1 vindt u de gebruikershandleiding van deze schakelaar.



Bedieningsschakelaar  
mechanische ventilatie boven  
aanrecht

# Aan de slag in de woning: wat u moet weten over wand, vloer en plafondafwerking

## 3. Boren en spijkeren

### **a. Leidingwerk**

In vergelijking tot woningen van 20 à 30 jaar geleden worden tegenwoordig steeds meer installaties en leidingen weggewerkt in de wand, vloer of plafond.

Echter, klussen zonder boormachine of hamer is ondenkbaar.

We moeten ons dus goed realiseren dat in iedere vloer, muur of plafond leidingen kunnen lopen.

Denk maar aan cv-, elektra-, of waterleidingen in de afwerkvloer of in de muur.

U wordt dan ook ten strengste afgeraden in de vloer te boren of te hakken.

### **b. Leg het verloop van leidingwerk vast**

Omdat de vlakgesmeerde leidingsleuven in de tussenwand na de oplevering vaak nog zichtbaar zijn, is een van de eerste handelingen die u kunt doen om het leidingverloop vast te leggen, het maken van foto's van de muren, uiteraard nog voordat deze worden afgewerkt.

Teken met een krijtje op de muur het verloop van de vlakgesmeerde leidingsleuven af, meet deze in ten opzichte van bijvoorbeeld de gevel, en maak hier foto's van.

Maak hier een dossier van in de vorm van een fotoalbum.

U heeft hier naderhand veel plezier van.

Tenslotte is het laatste redmiddel de leidingdetector waarmee u waterleidingen kunt opsporen en elektrische leidingen worden verklikt.



## 4. Wandafwerking

### **a. Keuze wandafwerking**

Uw nieuwbouwappartement wordt opgeleverd zonder wandafwerking. Het afwerkniveau van de bouwmuren en tussenwanden is 'behangklaar'. Dat wil zeggen dat de wanden gereed zijn voor de behanger. Dus het voorwerk zal zich beperken tot het plaatselijk verrichten van kleine reparaties en opschuren van de ondergrond.

De beste keuze voor een wandafwerking in de eerste jaren na de oplevering is behangwerk. Behang is te verkrijgen in veel verschillende soorten. (papier-, vinyl-, acryl-, glasvezel-, vlies- en textielbehang). Al deze soorten behang hebben hun eigen kenmerken, voordelen en nadelen. De ene behangsoort is wat duurder dan de andere behangsoort. De ene soort behang zal van hogere kwaliteit zijn dan de andere soort behang. De reden waarom behangwerk de voorkeur verdient heeft onder andere te maken met het krimp- en zetgedrag van uw appartement in het eerste jaar na de oplevering (nadat een stookseizoen is versteken).

### **b. Scheurvorming**

Ook uw woning ontkomt niet aan deze vervelende eigenschap van een nieuwbouwwoning.

Bij de keuze van een wandafwerking moet u goed overwegen welk materiaal u hiervoor kiest.

Indien u kiest voor een harde afwerking als spachtelputz, schuur- of spuitwerk, moeten een aantal aanvullende maatregelen getroffen worden, die de scheurvorming beperken.

Scheurvorming treedt op ten gevolge van krimp en zetting van de bouwconstructie.

In de meeste gevallen is op voorhand te voorspellen waar scheurvorming zal optreden.

Omdat de vloeren na verloop van tijd nog enigszins nazakken door eigen gewicht en bij belasting na de verhuizing, zullen de meeste plafondaansluitingen van de binnenwanden losscheuren.

De bouwconstructie is hierop ingesteld.

Alle binnenmuren zijn daarom flexibel aangesloten tegen het plafond.

U hoeft zich dan ook geen zorgen te maken dat deze scheuren een constructief gebrek zijn.

Bij de keuze voor een harde wandafwerking als spachtelputz, schuur- of spuitwerk, moet u aan het stukadoorsbedrijf dat voor u werkt vragen wat de maatregelen zijn die genomen worden om het scheuren in de afwerklaag te beperken. In de regel zal de stukadoor alle dilataties, plafond en

wandaansluitingen voorzien van een scheuroverbruggend gaasband, alvorens de sierpleister aan te brengen.

Helaas is dit geen garantie dat de scheurvorming nu achterwege blijft. De kans dat de scheuren zich na verloop van tijd, hetzij in mindere mate, alsnog laten zien is reëel aanwezig.

Glasvezel- of weefselbehang is een goed alternatief voor een strakke en vlakke wand en werkt scheuroverbruggend. Het is ook in verschillende patronen te verkrijgen.

## 5. Vloerafwerking

### **Keuze vloerafwerking en geluidsisolatie**

Uw appartement is voorzien van een zwevende (anhydriet)dekvloer gecombineerd met vloerverwarming. Door deze opbouw voldoet de vloer aan hoge geluidsisolatiewaarden. Om deze isolatiewaarden te handhaven wordt afgeraden om te kiezen voor een losliggende harde vloerafwerking zoals bijvoorbeeld laminaat of parket met een ondervloer.

Twee verend opgelegde constructies op elkaar kunnen elkaar beïnvloeden. In veel gevallen zal de contactgeluidisolatie van zo'n combinatie zelfs slechter worden dan van de oorspronkelijke verend opgelegde dekvloer alleen! Let daarom op de onderstaande punten:

- ✓ Pas geen 'zwevend' parket of 'zwevend' laminaat toe op een verend opgelegde dekvloer. Verlijjm zo'n vloerafwerking direct zonder verende tussenlaag op de dekvloer.
- ✓ Een zachte vloerafwerking (bijv. tapijt) op een verend opgelegde dekvloer verslechtert de geluidisolatie nooit. Let wel op, niet alle tapijtsoorten zijn geschikt voor vloerverwarming. Lees hierover meer onder het hoofdstuk **Warmteoverdracht vloerverwarming**.
- ✓ Breng dus niet nóg een verend opgelegde dekvloer aan op een bestaande verend opgelegde dekvloer.

### **Warmteoverdracht vloerverwarming**

Een tweede reden waarom de vloerafwerking (PVC, vinyl, marmoleum e.d.) het beste rechtstreeks op de dekvloer verlijmd moet worden is dat de warmteoverdracht van de vloerverwarming hierdoor het beste kan plaatsvinden.

Tapijt en vloerverwarming zijn niet altijd een goede combinatie. Tapijt heeft namelijk van zichzelf een isolerende werking die de warmte juist tegenhoudt in plaats van doorlaat.

Als er gebruik wordt gemaakt van een vloerbedekking die de warmte maar langzaam doorlaat, dan wordt het effect van de vloerverwarming verminderd.

Tapijt als vloerbedekking voor vloerverwarming is alleen geschikt wanneer de gehele onderzijde van het tapijt wordt gelijmd. Ook de rugzijde van het tapijt moet geschikt zijn voor vloerverwarming: vraag dit altijd na bij de fabrikant! Een dun tapijt kan, mits gelijmd, ook dienen als hoofdverwarming, maar hou er rekening mee dat tapijten met een foamlaag aan de rugzijde, of tapijten die gespannen worden, niet geschikt zijn voor vloerverwarming.

### **Vloerafwerking en restvochtpercentage**

Een vloerafwerking kan pas worden aangebracht als de dekvloer voldoende droog is. Wanneer de dekvloer voldoende droog is, is afhankelijk van het type vloerbedekking en wordt uitgedrukt in een restvochtpercentage.

Wij adviseren u om de vloerenlegger vroegtijdig een vochtmeting te laten doen. Bij een te hoge vochtigheidsgraad van de ondervloer loopt u het risico van blaasvorming, onthechting of schimmelvorming onder de vloerafwerking.

## 6. Plafondafwerking

In uw nieuwbouwappartement zijn de plafonds afgewerkt met een structuurspuitpleister (ook wel spackwerk genoemd).

Aan dit plafond hoeft u geen verder onderhoud te plegen, alleen eens in de zoveel jaar sausen.

Kleine beschadigingen kunt u het beste herstellen met wat witte tandpasta of Spack Reparatie van Albastine of Stuc-O-Seal van Zwaluw. Dit is een blijvend flexibele en overschilderbare reparatiekit met een korrelstructuur.



# Alles over ramen, deuren, kozijnen en beglazing

## 7. Binnenkozijnen en deuren

De binnenkozijnen van uw woning zijn in staal uitgevoerd.

Beschadigingen aan een stalen kozijn zijn lastig bij te werken in de juiste kleur. Via de leverancier of fabrikant kun u mogelijk een lakstift bijbestellen.

De binnendeuren zijn uitgevoerd als holle boarddeuren. Deze deuren zijn fabrieksmatig afgelakt en hebben wat betreft schilderwerk geen onderhoud nodig.

### ***Kromme binnendeuren***

Deuren in nieuwbouwwoningen zijn meestal een beetje krom. Dit kan vervelend zijn op het moment dat de deur lastig sluit of klemt. De deuren kunnen meestal nog iets afgesteld worden. In de beperkende garantievoorwaarden staat dat de deur tot 10 mm krom mag staan ten opzicht van de loodlijn. Het mogelijk kromtrekken van de binnendeuren zal zich stabiliseren na circa 1 jaar, als er een stookseizoen overheen is gegaan en het (bouw)vocht uit de deur is getrokken.

Uiteraard moet de deur op een fatsoenlijke wijze geopend en gesloten kunnen worden.

Om ervoor te zorgen dat de binnendeuren op een goede manier kunnen acclimatiseren, is het raadzaam deze gedurende de eerste maanden onder 45 graden open te laten staan en niet geheel open te zetten tegen de muur, zodat de temperatuurs- en vochtcondities aan weerszijde van de deur gelijk zijn.

## 8. Buitenkozijnen, deuren en ramen

### **a. kromme buitendeuren**

Buitendeuren zijn zwaarder en duurzamer van kwaliteit dan binnendeuren. Echter deze deuren hebben dan ook meer te verduren onder invloed van het weer. Een buitendeur trekt krom onder invloed van spanningsverschillen tussen de binnen- en buitenzijde, door verschillen in temperatuur en vochthuishouding.

De grote verschillen treden met name op in het stookseizoen. Stel dat de buiten temperatuur  $-5^{\circ}\text{C}$  is en binnen wordt gestookt op  $20^{\circ}\text{C}$ . Dat is een temperatuurverschil van  $25^{\circ}\text{C}$ .

De deur zal de neiging hebben om krom te trekken waardoor hij slecht sluit.

U kunt dit kromtrekken tegengaan door gebruik te maken van de driepuntssluiting.

Maak er een gewoonte van om bij deze omstandigheden de deur achter u te vergrendelen in de driepuntssluiting. Hierdoor wordt de deur strak in de sponning gehouden.

Gaat de deur toch hinderlijk klemmen, meld dit dan bij de Woningstichting.

### **c. Ramen**

De ramen zijn tegenwoordig voorzien van een ééngreeps-sluitsysteem. Al of niet uitgerust met een slotje, afhankelijk van de locatie van het raam in de gevel.

Dit laatste heeft te maken met voorschriften uit het bouwbesluit ten aanzien van inbraakveiligheid.

Laat dit sleuteltje nooit in het slot zitten, ook al heeft u het raam afgesloten. Leg het in een bakje of hang het aan een spijkertje nabij het raam, maar van buitenaf uit het zicht.

### **d. Draai-kiepramen**

Uw ramen zijn uitgevoerd met een draai-kiepmechanisme, het is daarom belangrijk om te weten dat, als u het raam van de geopende draai-stand wilt omzetten naar de kiepstand, de greep van de raamsluiting na dichtduwen van het raam, eerst geheel naar beneden trekt naar de nulstand, en vervolgens weer helemaal naar boven trekt om zodoende het raam in de kiepstand te kunnen openen. Doet u dit laatste niet correct, dan kan het voorkomen dat het raam tegelijkertijd in de draai- en in de kiepstand terecht komt, het raam hangt dan schuin opengedraaid aan de scharnieren.

deze situatie kan op de volgende wijze worden verholpen:

1. druk de scharnierzijde van het raam aan de bovenzijde tegen het kozijn.
2. aan de zijkant van het raam zit een palletje dat moet worden ingedrukt (zie foto hieronder)
3. draai de kruk van het raam naar beneden en zet hem vervolgens in de horizontale stand.
4. het bovenste scharnier is weer vergrendeld en het raam kan weer gewoon worden geopend.



## 9. Hang- en sluitwerk

Om slijtage van de sloten te beperken, moeten deze eenmaal per jaar gesmeerd te worden. De sloten mogen uitsluitend met slotspray worden gesmeerd.

Toepassing van olie wordt afgeraden omdat deze vette substantie vuil aantrekt, waardoor de cilinder na enige tijd niet meer goed zal functioneren.

## 10. Beglazing

### a. Thermische breuk

Uw nieuwe en goed geïsoleerde woning is voorzien van hoogwaardig glas. HR++ glas. Dit glas heeft naast het voordeel dat het goed isoleert een nadeel; het is gevoelig voor thermische breuk.

Thermische breuk wordt uitgesloten door de verzekering.

Thermische breuk in glas ontstaat door temperatuurverschillen in het oppervlak van het glas. Wanneer er een temperatuurverschil van meer dan 30°C ontstaat, kan een ruit op een bijzondere manier breken. Dit noemt men een thermische breuk.

Een thermische breuk is geen productfout, maar het gevolg van sterke temperatuurverschillen in het glas. U kunt de kans op thermische breuk fors verkleinen door:

- jaloezieën, lamellen of overgordijnen op enige afstand van de beglazing te plaatsen,
- verwarmingselementen niet te dicht bij de beglazing te plaatsen,
- de beglazing niet beplakken met plakfolie,
- geen grote voorwerpen te plaatsen aan de binnenkant, dicht achter de beglazing,
- handelingen te voorkomen die tot een temperatuurverschil in de beglazing kunnen leiden (bijvoorbeeld een gerichte koudwaterstraal op een door de zon verwarmde beglazing).

Kortom, geen reden tot paniek, maar wel een punt van aandacht waar alle gezinsleden van op de hoogte moeten zijn.

### b. Krassen in glas

Krassen in de ruit kunnen storend zijn, zeker als ze zich op ooghoogte bevinden.

De praktijk is echter dat na de eerste zeembeurt er weer nieuwe krassen bijkomen.

Als u uw ramen wilt schoonmaken, doe dit dan met heel veel water, zodat er geen zandkorrels op het glas achterblijven die met de trekker krassen kunnen veroorzaken.

# De badkamer verdient extra aandacht

## 11. Onderhoud van het tegelwerk

De badkamer is een ruimte in uw woning die wat extra aandacht nodig heeft. Onder het kopje 'Woonvocht' is al het een en ander over deze ruimte verteld.

### **a. Kalk en schimmels**

Kalk is één van de boosdoeners in de badkamer. Het vervuilt de badkamer heel snel, en is na verloop van tijd lastig of helemaal niet meer te verwijderen. Kalkaanslag maakt het oppervlak minder glad, waardoor vuil sneller hecht.

De meeste toilet- en sanitair reinigingsmiddelen bevatten naast oppervlakte actieve stoffen ook een zuur, dat kalkaanslag en urinesteen doet oplossen.

Om een wat steviger aanslaglaag goed te kunnen verwijderen, moet het zuur een paar uur de tijd hebben om op de kalk en de urinesteen in te werken.

Omdat een zure toiletreiniger dikker is dan huishoudazijn, is de effectiviteit van huishoudazijn wat minder. Gebruik een zuur ná groene zeep of allesreiniger; gelijktijdig toepassen vermindert de werking van beiden.

Het beste is om te voorkomen dat kalkaanslag zich hardnekkig gaat nestelen op uw kranen, sanitair, tegelwerk en glazen douchewand.

Zoals al is genoemd in het hoofdstuk 'Woonvocht', moet u na iedere douche- of wasbeurt het sanitair even droogtrekken. Vooral glazen douchewanden zijn gevoelig voor kalkaanslag, ook al zijn deze vanuit de fabriek behandeld met een glasconditioner.

Als na verloop van tijd, ondanks het droogtrekken van de wandtegels na iedere douchebeurt, zullen de voegen in de douchehoek toch schimmelsporen vertonen, kunt u voorzichtig met een tandenborstel, en spaarzaam chloor, de voegen schoonborstelen. Spoel daarna de tegelwand wel weer goed schoon, zodat er geen chloorresten achterblijven. Zorg er wel voor dat de kitvoegen vrij blijven van chloor.

# Huisinstallaties

## 12. Riolering

### **Rioolstank**

Alle open aansluitingen van de riolering in de woning zijn voorzien van stankafsluiters. Denk bijvoorbeeld aan het doucheputje, de condensafvoer onder de warmteunit (centrale verwarming) of de wasmachineafvoer.

Bij langdurige afwezigheid zal het water uit het stankslot verdampen, waardoor een open verbinding met het riool zal zorgen voor rioolstank.

Dit kunt u voorkomen door (sla)olie in het stankslot te gieten. De olie blijft op het water drijven en voorkomt hiermee dat het water verdampt.

## 13. Elektrische installatie

In de wanden en vloeren bevinden zich leidingen. Deze lopen meestal naar een wandcontactdoos of schakelaar. Wilt u voorwerpen aan de wand bevestigen, dan raden we u aan om de leidingen in de muur op te sporen met een leidingdetector.

Zie ook de aanwijzingen onder hoofdstuk Boren en Spijkeren.

### **a. Aardlekschakelaar**

De elektrische installatie in uw woning is voorzien van een zogenaamde aardlekschakelaar. Via een aardlekschakelaar is uw woning beveiligd tegen lekstroom.

Zodra ergens een defect ontstaat, of als er teveel stroom wordt gebruikt, schakelt de aardlekschakelaar de stroom uit.

Door de schakelaar in de meterkast in te drukken schakelt u de stroom weer in.

Bij herhaling van de stroomuitschakeling door de aardlekschakelaar doet u er verstandig aan de oorzaak op te (laten) sporen.

### **b. Stroomstoring zelf opheffen**

Controleer eerst of de stroom overal in uw huis is uitgevallen.

Indien dit het geval is, is er grote kans dat het niet aan de huisinstallatie ligt, maar aan het leverende energiebedrijf.

Is dit niet het geval, ga dan naar de meterkast.

In de meterkast ziet u boven de elektriciteitsmeter twee onderdelen waar u bij storing zelf iets aan kan doen: een aardlekschakelaar en meerdere groepschakelaars.

Elke groepschakelaar zorgt voor de stroomvoorziening voor een deel van de woning.

De aardlekschakelaar schakelt uit in geval van een storing in één van de groepen.

In geval van storing zal de aardlekschakelaar dus op 'uit' staan.

Indien de aardlekschakelaar nog op 'aan' staat, ligt de storing vermoedelijk bij het energiebedrijf en dient u dat te melden. Informeer eerst bij uw burens of zij ook een storing hebben.

Indien de aardlekschakelaar op 'uit' staat:

- 1) schakel alle groepschakelaars uit en schakel de aardlekschakelaar weer in.
- 2) schakel nu een van de groepschakelaars weer in. Zodra de aardlekschakelaar uitvalt, heeft u de groep waarin de storing zit te pakken.
- 3) schakel de betreffende groepschakelaar weer uit. Haal vervolgens alle stekkers van de lampen en apparaten die op deze groepschakelaar zijn aangesloten uit het stopcontact.
- 4) schakel de aardlekschakelaar en de groepschakelaar weer in. Valt de elektriciteit weer uit, bel dan de installateur. Er is dan iets mis met het leidingnet van uw woning. Blijft de schakelaar aan, dan kunnen de apparaten één voor één weer aangesloten worden op het stroomnet. Zodra de elektriciteit weer uitvalt, heeft u het apparaat gevonden dat de storing veroorzaakt.

Heeft u alles gecontroleerd maar nog steeds geen elektriciteit, bel dan pas de Woningstichting.



### **c. Instructie voor het bedraden van loze leidingen**

Alle loze leidingen zijn voorzien van zogenaamde controledraden. Aan dit controledraad mag u nooit de kabel/draad bevestigen welke u wilt aanbrengen. Deze controledraad is bestemd voor het bevestigen van een metalen trekveer, welke u door middel van deze controle draad in de buis kunt aanbrengen.

De trekveer dient op een goede manier aan de controledraad bevestigd te worden, zonder dat een prop aan de kop van de trekveer ontstaat.

Het is verstandig deze trekveer met twee personen aan te brengen, 1x trekken en 1x invoeren.

Nadat de trekveer in de leiding is aangebracht, kunt u de gewenste kabel/draad op een goede manier bevestigen aan de kop van de trekveer. Zorg ervoor dat geen prop aan de kop van de trekveer ontstaat. Ook nu is het verstandig de kabel/draad met twee personen aan te brengen; 1x trekken, 1x invoeren.

Trek de kabel/draad met beleid in de loze leiding. Wanneer er teveel kracht op de trekveer wordt uitgeoefend en de kabel is niet goed bevestigd, kan deze loslaten van de kop van de trekveer, met de kans dat de draad niet meer is te verwijderen.

TIP:

*Voor het goed kunnen glijden van eventuele antenne en/of telefoonkabels mag u een doekje nemen met een beetje afwasmiddel en dit om de kabel/draad houden.*

Wanneer u twijfelt of u in staat bent om deze loze leiding zelf te bedraden, laat dit dan door een deskundig persoon doen.

### **d. Aandachtspunten:**

- Schakel voor het aansluiten van elektrische apparatuur met een vaste verbinding altijd de betreffende groep van de installatie in de meterkast uit. De groepenindeling hangt in de meterkast. Controleer altijd voor de zekerheid met een spanningzoeker of spanningtester of er inderdaad geen spanning meer aanwezig is.
- Voorkom overbelasting van de elektrische installatie. Op ieder apparaat en op iedere lamp staat in 'Watt' aangegeven hoe groot het elektriciteitsverbruik is. Per groep van de elektrische installatie kan maximaal 3500 Watt aan apparatuur en lampen worden aangesloten.
- Sluit gearde apparaten altijd aan op gearde wandcontactdozen. Volgens de nieuwste eisen dienen alle apparaten in uw woning geard te zijn. De wandcontactdozen zijn daarop afgestemd.
- Sluit lampen altijd met een kroonsteentje aan op het aansluitpunt in het plafond. Er zijn diverse systemen in de handel waarmee u, op een door uzelf gekozen plaats, lichtpunten aan het plafond kan maken.

### **e. Rookmelders**

Tegen het plafond in de entreehal van uw appartement bevindt zich een rookmelder. Als er teveel rookontwikkeling is in uw woning gaat de rookmelder piepen. U kunt dan tijdig uw woning verlaten. Het is in uw belang dat deze rookmelder goed blijft functioneren.

De rookmelder is aangesloten op het lichtnet en is altijd voorzien van een back-up batterij, in geval van stroomuitval. De rookmelder geeft een signaal op het moment dat de back-up batterij bijna leeg is. Zorg ervoor dat u altijd reservebatterijen voorradig heeft. Het signaal stopt pas nadat de batterij is vervangen.

De rookmelders zijn met de oplevering voorzien van een roden stofkapje. Dit kapje moet u verwijderen nadat u de vloerbedekking hebt gelegd en geen stofgevoelige werkzaamheden meer hoeft te doen in uw appartement.



Rookmelder in ieder woonvertrek

## 14. Waterleiding

### **a. Kraan wasmachine**

Omdat de plaats van de wasmachine in de bergkast bij storing aanleiding tot wateroverstroming kan geven, is het verplicht een zogenaamde 'waterstop' op de kraan te monteren. Mogelijk is uw wasmachine al voorzien van een ingebouwde waterstop. Kijk dit even na.

Hiermee zal in geval van een gesprongen waterslang binnen enkele seconden de watertoevoer worden afgesloten waardoor de schade beperkt blijft.

### **b. Waterslag**

Waterslag (een hard knallend geluid) in het leidingstelsel is onvermijdelijk bij snelsluitende kranen.

Waterslag kan voorkomen bij eenhendelmengkranen. Deze waterslag is niet altijd te voorkomen.

Door de eenhendelmengkraan met beleid te bedienen zal de waterslag beperkt of zelfs achterwege blijven.

## 15. Mechanisch ventilatiesysteem

Alle vertrekken in uw appartement zijn voorzien van een mechanische afzuiging. In het plafond zijn lucht-afzuigventielen geplaatst. Boven de gevelkozijnen wordt de verse lucht toegevoerd via een rooster. Wij raden u aan om dit rooster permanent open te laten staan om zodoende een goede ventilatie in de woning te garanderen.

De centrale afzuigunit bevindt zich aan het plafond in de bergkast en wordt aangestuurd door middel van de schakelaars in de keuken boven het aanrecht en in de badkamer.

In bijlage 1 vindt u de gebruikershandleiding van deze schakelaar. Zie ook hoofdstuk 2: *Woonvocht*.

Deze lucht-afzuiginstallatie kan en mag nooit worden uitgezet. Dat is vanwege uw eigen gezondheid en vochthuishouding in uw appartement.



Centrale afzuigunit in de bergkast

## 16. Centrale verwarming

Torckdael is voorzien van een duurzaam energiesysteem waarbij de warmte voor zowel de centrale verwarming als het warme tapwater enerzijds wordt onttrokken uit de zogenaamde Warmte-Koude-opslag (WKO) uit de bodem, en anderzijds wordt gebruik gemaakt van de warmte uit de stadsgracht.

### a. Verwarming

Uw appartement beschikt dus niet over een cv ketel en heeft ook geen gasaansluiting.

Via een uitgebreid leidingnetwerk door het gebouw komt het warme water in de bergkast uw woning binnen en is daar aangesloten op de warmte-unit tegen de wand (zie foto).

Vanaf de warmte-unit lopen de aanvoer- en retourleiding door de vloer naar de zogenaamde verdeler in de gang (zie foto). Vanaf deze verdeler gaan de verwarmingsleidingen de vloer in en verwarmen zo uw appartement.



Warmte-unit in de bergkast



Verdeler in de gang



Warmtemeter

In de woonkamer hangt de hoofdthermostaat en in iedere verblijfsruimte en badkamer kunt u apart de temperatuur bijregelen naar een aangename temperatuur.

Wel is een aangepast stookgedrag nodig. Als we gewend zijn om een half uur voor we naar bed gaan de thermostaat 5°C lager te zetten (nachtverlaging), dan doen we nu slechts 3°. Vaak zetten we de thermostaat bij vloerverwarming overdag al niet hoger dan 18°. Dus 's nachts wordt het minimaal 15° dat is net zoveel als bij radiatorverwarming en door de vloerverwarming is het nog prettiger ook (dat is mooi meegenomen als we 's nachts het bed uitkomen).

Naast het leveren van warmte voor de vloerverwarming levert deze unit ook het warme tapwater.

### b. Koeling

Aangename bijkomstigheid is dat deze installatie in de zomermaanden ook zorgt voor koeling van de vloer in uw appartement.



## ‘ZAV regeling’ en Onderhoud van de woning

### **a. ZAV regeling**

Wellicht zijn er punten die u zelf in uw woning wilt veranderen om het nog meer uw thuis te maken. Deze wijzigingen kunnen ingrijpend en minder ingrijpend zijn. Bijvoorbeeld het plaatsen van een luxe keuken of het wegbreken van een muurtje of het plaatsen van een bad. Aan dergelijke veranderingen zijn voorwaarden verbonden om de kwaliteit van de woning, uw veiligheid en woongenot te waarborgen.

Indien u plannen heeft om wijzigingen aan de woning uit te (laten) voeren, verwijzen wij u naar onze website [www.dewoningstichting.nl](http://www.dewoningstichting.nl). Heeft u hierover nog vragen, neem dan altijd vooraf contact op met één van onze medewerkers van afdeling Onderhoud voor overleg over de mogelijkheden.

### **b. Onderhoud van de woning**

Een huurder is zelf verantwoordelijk voor het klein onderhoud in en rondom zijn woning, maar niet iedereen heeft genoeg tijd of handigheid om zijn huis te onderhouden. Voor huurders die niet zelf alle kleine reparaties willen of kunnen uitvoeren, hebben wij het onderhoudsabonnement.

Sluit u het abonnement af, dan nemen wij de meeste werkzaamheden waarvoor u als huurder verantwoordelijk bent voor onze rekening. Alle informatie hierover kunt lezen op onze website [www.dewoningstichting.nl](http://www.dewoningstichting.nl).

Als u zelf het kleine onderhoud in en rond de woning verzorgt, verwijzen wij u eveneens naar onze website [www.dewoningstichting.nl](http://www.dewoningstichting.nl). Hierin staat precies omschreven welk onderhoud door u als huurder moet worden verricht en wat voor onze rekening komt. U kunt ook contact opnemen met een van onze medewerkers van afdeling Onderhoud.

## Tot slot

Wij hopen dat alle genoemde informatie en woontips uw vragen beantwoorden en een bijdrage leveren aan het woongenot in uw nieuwe appartement.



## DemandFlow2 gebruiksaanwijzing

### Toelichting DemandFlow2 systeem


Het DemandFlow2 systeem van Itho Daalderop is een automatisch ventilatiesysteem. Dit betekent dat het systeem prima functioneert zonder dat u hier omkijken naar heeft. Ventilatie betekent dat vervuilde lucht uit uw woning wordt afgezogen en verse lucht via de toevoerroosters uw woning in komt. De hoeveelheid ventilatie wordt bepaald door de luchtkwaliteit in uw woning. Als deze niet goed is, zal het ventilatiesysteem automatisch reageren door meer te ventileren. Als de luchtkwaliteit in uw woning goed is, wordt er minder geventileerd en schakelt het systeem over naar een basisstand, zodat u altijd beschikt over een optimaal binnenklimaat.

Regeling	Symbol	Stand	Wanneer	Waar	Omschrijving	Hoe lang = x drukken
		ECO	Frisse lucht	Gehele woning	Basis ventilatie	Continu = 1x drukken
		Comfort	Extra frisse lucht	Gehele woning	Verhoogde ventilatie	Continu = 1x drukken
		Timer	Tijdelijk extra ventilatie	Keuken en woonkamer	Tijdelijk verhoogde ventilatie	3/6 /9 uur = 1/2/3x drukken
		Koken	Tijdelijk extra ventilatie	Keuken	Tijdelijk verhoogde ventilatie	30/60/90 min = 1/2/3x drukken

### Belangrijk voor u om te weten

Het DemandFlow2 systeem van Itho Daalderop is zo ontwikkeld dat het bij normaal gebruik vrijwel geruisloos functioneert. Zijn er weinig personen in de woning en/of wordt er niet gekookt, dan hoort u nauwelijks dat de ventilatie werkt. Voor een goede werking van het systeem is het wel belangrijk dat toevoer van verse lucht via de roosters in de gevel niet belemmerd wordt. In de kast kunt u op het blauwe regelkastje zien of het systeem goed functioneert (groen lampje) of dat er een storing is (rood lampje).

### Wilt u meer ventilatie?

Kijk dan in de tabel in welke ruimte u meer ventilatie wilt en druk op de knop. Hierdoor zal er extra worden geventileerd. Om dit te onderbreken, drukt u op  waardoor het systeem overgaat op basis ventilatie.

### Vindt u dat het ventilatiesysteem veel geluid produceert?

Er kunnen verschillende redenen hiervoor zijn:

1. De hoeveelheid mensen in huis is toegenomen waardoor er automatisch meer geventileerd wordt.
2. De toevoerroosters boven de ramen staan (te) dicht waardoor er geen verse lucht uw woning in komt.

3. Er is op het kook- of timersymbool gedrukt en het systeem is hierdoor tijdelijk meer gaan ventileren.
4. Indien bovenstaande niet van toepassing is, kan het zijn dat het systeem ontregeld is en dient het gereset te worden. Dit doet u door de stekker van het blauwe regelkastje uit het stopcontact te trekken en er weer terug in te steken. Het systeem wordt gereset, dit kan even duren. Als de klachten aan blijven houden (meer dan 24 uur), neem dan contact op met uw installateur.

**Let op!** Er is geen stand afleesbaar op de bediening om de batterij te sparen. Druk daarom op de stand die u wilt.