

Woonhandleiding

“Woningen Beltmancomplex”
Emailleplein 2 tm 30



WONEN IN EEN RIJKSMONUMENT

1 Inleiding

Beste bewoner(s),

Gefeliciteerd met uw nieuwe woning! Wij hopen dat u er met plezier zult wonen.

Om zo lang mogelijk prettig en comfortabel te wonen, ontvangt u van ons deze woonhandleiding. Deze handleiding is speciaal voor uw huis gemaakt. U vindt er adviezen en tips in voor het inrichten van uw huis en voor onderhoud binnen- en buitenshuis. Ook geeft de handleiding nuttige informatie over de apparaten die in uw huis zijn geïnstalleerd, zoals de verwarming en het ventilatiesysteem. Een goed gebruik van deze apparaten spaart het milieu én uw portemonnee.

Met deze woonhandleiding kunt u optimaal gebruik maken van uw huis en de voorzieningen erin. Het levert u een aangenamer wooncomfort op en uw huis blijft langer en beter in conditie.

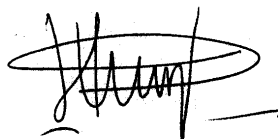
Wij raden u aan de handleiding eerst goed door te lezen. Bewaar de handleiding goed in de daarvoor bestemde bakje in de technische ruimte.

Wij wensen u veel woongenot in deze unieke woning en unieke woonomgeving.

Met vriendelijke groet,



Henk Veerman
Directeur-bestuurder Wonion



Harry Kuypers
Directeur-bestuurder Wonion

2 Partijen

De volgende bedrijven zijn betrokken geweest bij de ontwikkeling en realisatie van uw woning:

Opdrachtgever:	Wonion Boterstraat 2 7051 DA Varsseveld Telefoon (0315) 69 60 00 Fax: (0315) 69 60 01 info@wonion.nl www.wonion.nl Postadres Postbus 81 7050 AB Varsseveld
Architect:	Hurenkamp Architecten Muldersweg 16a 6532 WZ NIJMEGEN
Aannemer restauratie:	Bouwbedrijf Hoffman b.v. Mr. Nelissenstraat 1a 7156 MA BELTRUM
Aannemer inbouw:	Klaassen Bouwmaatschappij Dinxperlo b.v. Postbus 39 7090 AA Dinxperlo
Elektrotechnisch installateur:	Installatietechniek Kremer b.v. Ulenpasweg 2b 7041 GB 's-HEERENBERG
Werktuigbouwkundig Installateur:	Wassink Installatie b.v. Postbus 322 7100 AH WINTERSWIJK
Loodgietersbedrijf:	Installatiebedrijf Peters Didam b.v. Aalsbergen 3 6942 SE DIDAM

3 Huisregels Rijksmonument

Beste huurder,

U bent de gelukkige bewoner van een prachtig Rijksmonument. Daarmee feliciteren wij u van harte. Het wonen in zo'n pand brengt met zich mee dat er door Monumentenzorg bepalingen worden opgelegd ten aanzien van het gebruik van de woning. Daarom hebben wij een aantal huisregels opgesteld die u duidelijkheid geven wat er wel en niet mag.

Binnentuin

De binnentuin bestaat uit een privé-gedeelte en een gezamenlijke gedeelte.

1. Voor het **privé-gedeelte** geldt:

- deze dient u zelf te onderhouden;
- hier mogen geen bouwsels in worden geplaatst;
- het plaatsen van tafels en stoelen is wel toegestaan;
- er mogen geen andere afscheidingen worden geplaatst;
- het is wel toegestaan om eigen plantenbakken aan de binnenzijde van de groene afscheidingen te maken. Bepantingen mogen dan niet hoger worden dan 150 cm boven het straatwerk;
- de maximale hoogte van zelf aan te brengen beplanting is 150 cm;
- er worden geen activiteiten georganiseerd die overlast veroorzaken voor medebewoners en/of aangrenzende kantoorbedrijven;
- eventuele schade aan straatwerk en/of groene afscheiding dient direct doorgegeven te worden aan Wonion. Zij bepaalt voor wiens rekening dit hersteld dient te worden;

2. Voor het **algemene gedeelte** geldt:

- deze wordt door Wonion onderhouden;
- hier mogen geen bouwsels in worden geplaatst;
- het plaatsen van tafels en stoelen is niet toegestaan;
- hier mogen geen fietsen gestald worden;
- er mogen geen huisdieren loslopen in de gezamenlijke binnentuin.

Afval

- Net buiten het gebouw, ter plaatse van de grote onderdoorgang bevindt zich de ondergrondse container ten behoeve van het huisafval (groen- en restafval). Bewoners ontvangen van de gemeente nog een pasje om deze container te kunnen gebruiken.
- Tot eind november worden de volgende tijdelijke containers door de gemeente geplaatst:
 - rolcontainer voor restafval
 - rolcontainer voor karton/papier
 - rolcontainer voor kunststof en plastic
- Papier-, plastic- en chemisch afval dient door de bewoners zelf verzameld te worden en op ophaaldagen aan de weg gezet te worden.
- Het is ook mogelijk om papier (met pasje) en glas (zonder pasje) te deponeren in de ondergrondse containers ter plaatse van de DRU-fabriek.



Vervolg huisregels

Woning, buitenzijde

- Het is niet toegestaan om aan de buitenzijde van gevels veranderingen aan te brengen of om gaten te boren.

Woning, binnenzijde

- Het is niet toegestaan om aan de oorspronkelijke constructie veranderingen aan te brengen;
- De binnenzijde van de buitenmuren van het gebouw, de kolommen en de plafonds zijn met een speciale muurverf behandeld. Deze mag u niet met een ander type verf behandelen, om te voorkomen dat de gevels en het stucwerk door vochtinwerking worden beschadigd. Voor een juist schilderadvies kunt u contact opnemen met Wonion;
- Het is niet toegestaan om gaten te boren in de oorspronkelijke constructieonderdelen;
- Alleen nieuwe onderdelen (gipswanden) mogen naar eigen inzicht afgewerkt worden;
- Het is niet toegestaan om de buitenkozijnen aan binnen- en buitenzijde te schilderen;

- Voor het ophangen van vitrages en/of overgordijnen dient gebruik gemaakt te worden van de aangebrachte houten plank boven het raamkozijn;
- Meubilair dient voldoende ver (minimaal 50 cm) van de oorspronkelijke buitengevels geplaatst te worden in verband met het drogen van de muren;
- Na bewoning zal het vocht vanuit de constructie naar buiten trekken. Dit kan resulteren in gele vlekken of verpulverde muurverf. Wonion zal dit schilderwerk in de eerste jaren na bewoning herstellen met een specifieke dampdoorlatende, vochtregulerende muurverf;
- Herstelwerkzaamheden aan het schilderwerk aan de oorspronkelijke constructieonderdelen, niet veroorzaakt door vochttransport, is voor rekening van de bewoner(s). Wanneer een bewoner op eigen initiatief de oorspronkelijke constructie wenst te schilderen, dient dit aangegeven te worden bij Wonion. Wonion verstrekt u de richtlijnen cq voorwaarden en zal aangeven met welk product er geschilderd mag worden.
- De kleuren van de oorspronkelijke casco-onderdelen aan de binnenzijde van het monumentale gebouw mag u niet wijzigen;
- Er kan aan de binnenzijde van de buitenmuren geen isolatie worden aangebracht in verband met uitzetting/krimp en daarmee het scheuren van de gevels;
- Er mag geen isolatiemateriaal worden aangebracht in de raamkozijnen of tegen het glas. Ook is het niet toegestaan om zelf voorzetramen te plaatsen, in verband met de kans op thermische breuk van het enkele glas;
- U kunt geen zonwering aan de buitenzijde aanbrengen, in verband met eisen van Monumentenzorg over de uitstraling van het gebouw;
- In de gietijzeren vensters mag niet geboord of geschroefd worden;
- In de vloer van de begane grond en de badkamervloer mag niet geboord worden in verband met de aanwezigheid van vloerverwarming.

Bij het niet naleven van bovengenoemde regels is Wonion gemachtigd om de kosten van de herstelwerkzaamheden in rekening te brengen bij de betreffende bewoner(s).

Wij wensen u veel woonplezier. Heeft u vragen over specifieke aspecten met betrekking tot het woongebouw of uw woning, neemt u dan gerust contact op met Freek Bulsink op telefoonnummer (0315) 696 043.

4 De eerste weken in uw woning

4.1 Bouwvocht

Iedere nieuw gebouwde woning bevat een grote hoeveelheid bouwvocht. Vaak duurt het wel één à twee jaar, voordat al het overtollige vocht uit het huis is verdwenen. Het eerste half jaar dient u extra aandacht te besteden aan het verminderen van vocht in de woning.

4.2 Vocht verwijderen door stoken en ventileren

Het bouwvocht verdwijnt door alle vertrekken het eerste half jaar goed te verwarmen, te ventileren en te spuien. Ventileer ook tijdens de zomermaanden en verwarm alle vertrekken. Zet de verwarming in het begin echter niet te hoog. 20°C is voldoende. Goed ventileren of spuien doet u door regelmatig alle ramen open te zetten en de ventilatieroosters zoveel mogelijk te openen.

4.3 Meubilair

Meubilair dient u op ruime afstand van de buitenwanden te plaatsen, om de koudeval achter de gevel op te vangen.

4.4 Schoonmaken

De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Een grote schoonmaak is dus noodzakelijk. Wees voorzichtig met schilderwerk, sanitair, tegelwerk, keukenkastjes en ruiten. Er kunnen nog restanten cement of zand op zitten. U kunt deze restanten het beste droog verwijderen door deze af te borstelen. Vastgekleefd cement kan eerst voorzichtig worden afgekrabd.

4.5 Vloer-, wand en plafondafwerking

De vloeren zijn afgewerkt met een cement dekvloer. In deze afwerkvloer liggen de water-, elektra- en gasleidingen. Daarom is het verboden het vloeroppervlak aan te tasten. Ook zijn in de wanden de nodige leidingen verwerkt. Bij het aantasten van het muuroppervlak dient u hierop alert te zijn.

Informeel voordat u de vloer en wand gaat afwerken bij Wonion of de toe te passen afwerking daadwerkelijk is toegestaan. De wanden in de woning zijn afgewerkt met pleisterwerk.

5 Elektrische installatie

5.1 Meterkast



Meterkast in de woning

De meterkast bestaat uit:

1. Elektrische installatie met de daarbij behorende individuele elektrameter
2. Individuele gasmeter
3. Individuele watermeter
4. Aansluitpunt KPN
5. Aansluitpunt UPC

5.2 Elektrische installatie

De elektrische installatie is onderverdeeld in een aantal groepen. Elke groep is voorzien van een automatische zekering. In uw meterkast hangt een groepenkaart en hierop is aangegeven hoe de lichtpunten en wandcontactdozen zijn verdeeld. Hier kunt u zien welke groep u moet aan- of uitschakelen indien dit gewenst is.

De aardlekschakelaar is een beveiliging tegen storingen in de stroomvoorziening. Bij storing schakelt deze schakelaar de stroom automatisch uit. Om de aardlekschakelaar te testen, dient u de testknop "T" in te drukken. De schakelaar zal de elektriciteitsvoorziening uitschakelen. Wanneer dit niet gebeurt, dient u contact op te nemen met de Installateur.

U dient zich zelf aan te melden bij een energiebedrijf voor levering van gas en elektra. De elektrameter meet het gebruik op basis van dagtarief en op basis van nachttarief. Nachttarief is alleen van toepassing wanneer u dit aan uw energieleverancier heeft kenbaar gemaakt. Het vastrecht is hierbij hoger en de verbruikskosten lager. Voor deze woningen is het niet voordeliger om nachttarief aan te vragen.

De buitenbergingen van de huurwoningen zijn voorzien van 220 Volt aansluitingen, met een rechtstreekse groep in de meterkast.

In de technische ruimte bevindt zich een opstelruimte voor condensdroger en wasautomaat, beiden aangesloten op een afzonderlijke elektragroep.

5.3 Individuele gasmeter

Deze registreert de werkelijk verbruikte eenheden gas in uw woning, benodigd om uw woning te verwarmen en eventueel voor het koken.

5.4 Individuele watermeter

Deze registreert de werkelijk verbruikte eenheden water in uw woning. Het betreft het watergebruik ten behoeve van uw cv-ketel en het koude- en warme tapwater. Aanmelding gaat automatisch, aangezien alleen Vitens het water aanbiedt in deze regio.

5.5 Aansluitpunt KPN

De voeding van de KPN zit aan de zijkant van de meterkast. Van hieruit loopt er een leiding naar de woonkamer en hoofdslaapkamer. U dient zich zelf aan te melden bij de KPN.

5.6 Aansluitpunt UPC

De voeding van UPC zit aan de zijkant van de meterkast. Van hieruit loopt er een leiding naar de woonkamer en hoofdslaapkamer. Indien u gebruik wenst te maken van de diensten van UPC, dan dient u zichzelf hierbij aan te melden.

6 Rookmelder

6.1 Hoe werkt de rookmelder

De woning is voorzien van enkele rookmelders. Deze zijn aangesloten op het lichtnet en zijn, voor in geval van nood, tevens voorzien van een batterij. Indien de rookmelder per ongeluk afgaat, dient u het knopje van de melder in te drukken. Aangezien de rookmelders op de beganegrond erg hoog zitten, zit in de meterkast een bedieningsknop waar een melding ook kan worden uitgeschakeld. Wanneer de batterij bijna leeg is, geeft het een piepsignaal. U dient dan de batterij te vervangen.

De rookmelder is voorzien van een blauw hoesje. Deze zorgt ervoor dat er tijdens de bouw geen stof in het apparaat komt. Dit hoesje dient u te verwijderen wanneer u klaar bent met de woninginrichting (wanneer de woning stofvrij is).



Afbeelding van rookmelder, nog voorzien van een afdekhoesje.



Bedieningsknop in meterkast

7 De verwarming

7.1 CV-Installatie

In uw woning (behalve in huisnummer 30) is vloerverwarming op de begane grond gemonteerd en vloerverwarming als bijverwarming in de badkamer. Daarnaast zijn in diverse ruimten radiatoren geplaatst. Op de begane grond zijn de radiatoren voorzien van een handbediende kraan en op de verdieping(en) een thermostatische kraan. De CV-ketel wordt weersafhankelijk geregeld, dat wil zeggen dat de aanvoertemperatuur voor de radiatoren en vloerverwarming wordt bepaald afhankelijk van de buitentemperatuur.

Vloerverwarming

De vloerverwarming en radiatoren op de begane grond worden geregeld door een kamerthermostaat in de woonkamer. Wanneer de op de kamerthermostaat ingestelde ruimte temperatuur is bereikt wordt de verwarming op de begane grond uitgeschakeld.

De watertemperatuur voor de vloerverwarming (bijverwarming) in de badkamer is instelbaar via een RTL-ventiel, herkenbaar aan de witte thermostaatknop onder de CV-ketel voorzien van de letters RTL.

In uw woning zit een Hoog Rendement combiketel. Dit zijn zeer energiezuinige ketels. Deze zorgt voor de verwarming van uw huis alsmede voor warm water. Uw woning wordt verwarmd doormiddel van vloerverwarming. Zorgt u ervoor dat de verwarming 's nachts niet meer dan 3°C onder de temperatuur komt die u overdag heeft ingesteld. De verwarming heeft tijd nodig om de ruimte op te warmen. Het is raadzaam om deze zodanig in te stellen dat de verwarming tijdig begint met verwarmen van de desbetreffende ruimten.



Digitale kamerthermostaat

De thermostaat geeft in het display de kamertemperatuur aan.

Door deze naar links of rechts te draaien, wijzigt de gewenste temperatuur. De ketel wordt vervolgens geactiveerd om naar deze temperatuur te gaan. Na korte tijd zal de gewenste temperatuur ook in de display zichtbaar zijn.

In de hele woning zijn CV-leidingen aangebracht in de afwerklaag van de vloer.

Daarom absoluut niet boren in de vloer.

Vloerverdeler

De warmte door de vloerverwarming wordt geregeld via de vloerverdelers in de techniekruimte en op de beganegrond. De verdeler op de beganegrond is afgedekt met een stalen kap. Deze moet altijd bereikbaar blijven.



Afgedekte vloerverdeler op de beganegrond

Radiatoren

Doordat de radiatoren op de verdieping zijn voorzien van thermostatische radiatorcransen kan bijvoorbeeld de slaapkamer worden verwarmd terwijl de verwarming op de begane grond is uitgeschakeld.



Thermostaatkraan: reageert niet via de kamerthermostaat

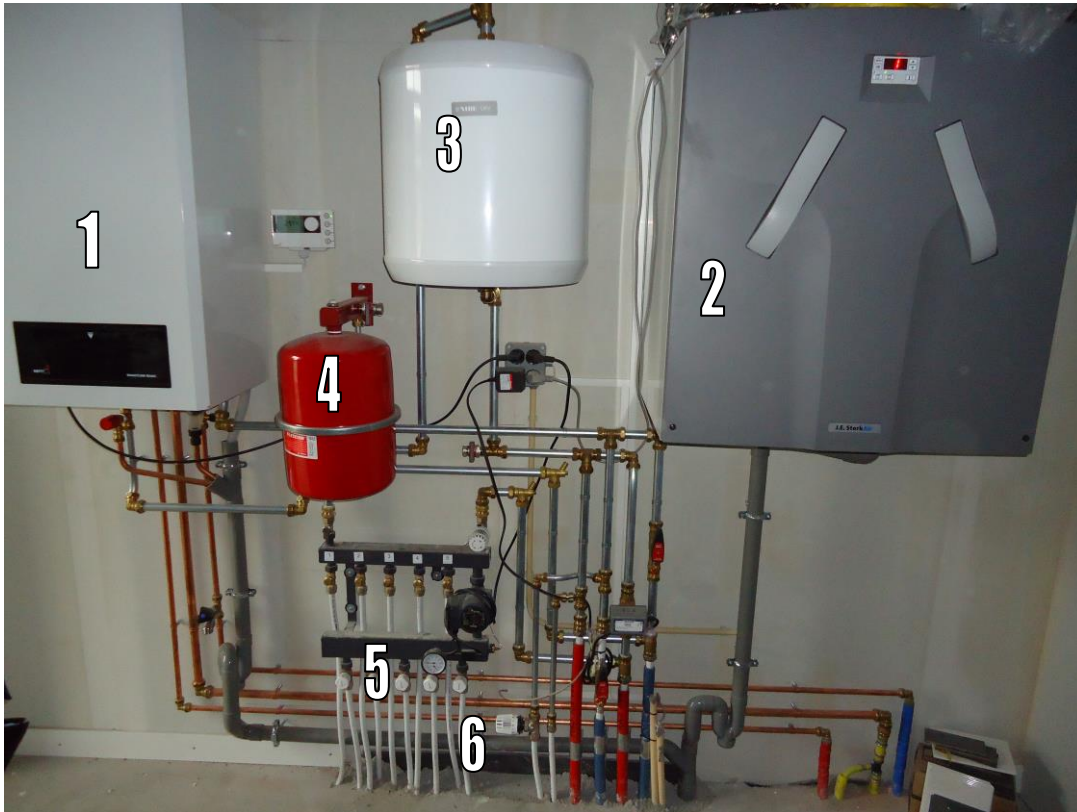
7.2 Bijvullen en ontluchten van de verwarmingsinstallatie

Het water in uw centrale verwarming staat onder druk. U moet er voor zorgen dat deze druk voldoende is. Wanneer de druk te laag wordt, werkt de ketel niet meer. U kunt de waterdruk controleren op de drukmeter, die meestal op de ketel zit. Als de druk lager is dan 1, moet u de c.v.-installatie met water bijvullen. Is de druk hoger dan 3, dan is de druk te hoog en moet u een installateur bellen. Zie voor het bijvullen het boekje van de fabrikant van de cv-installatie.

7.3 Legionella

Als u een tijdje met vakantie bent geweest, kunnen er legionellabacteriën in de waterleidingen zitten. Tijdens het douchen kunt u een besmetting oplopen, doordat u met de waterdamp bacteriën inademt. Laat daarom na de vakantie de douche een paar minuten op de heetste stand doorlopen, terwijl u volop ventileert. Zet het badkamerraam open of zet de mechanische ventilatie aan.

Installatie in techniekruimte



- 1 = HR ketel
- 2 = Warmte Teug Win installatie (ventilatiesysteem)
- 3 = Boilervat
- 4 = Expansievat
- 5 = Verdeler vloerverwarming
- 6 = Regeling vloerverwarming badkamer
- 7 = Aansluiting wasmachine / wasdroger



8 Ventilatie

8.1 Waarom ventileren en luchten

De lucht in huis kan vervuild raken door koken, oplosmiddelen, rook en radon. Het is daarom nodig dat er voortdurend wordt geventileerd. Omdat uw huis goed is geïsoleerd en kierdicht is gemaakt om tocht en warmteverlies te voorkomen, moet u er extra op letten dat u voldoende ventileert. De vochtige lucht moet het huis uit en de schone verse lucht moet het huis binnenkomen. Gebeurt dit niet, dan kan de binnenlucht ongezond worden en kunnen er bijvoorbeeld vochtproblemen ontstaan. Dan kan er schimmelvorming optreden en hierin voelt allerlei ongedierte zich thuis. Het is verstandig om het huis elke dag even goed te laten doorluchten.

8.2 Wasemkapkanaal

Voor de wasemkap in uw keuken is een extra afvoerkanaal naar buiten aangebracht, de wasemkap is dus niet aangesloten op de WTW-unit.

8.3 WTW-Installatie

In de berging van uw woning is een WTW-unit gemonteerd, voorzien van een kanalenstelsel en roosters waarmee lucht wordt ingeblazen in de woonkamer en slaapkamers en lucht wordt afgevoerd uit badkamer, berging, toilet, keuken en overloop.



WTW-regeling

In de woonkamer is naast de kamerthermostaat een CO2 regeling gemonteerd waarmee de luchthoeveelheid automatisch geregeld kan worden afhankelijk van de hoeveelheid CO2 of het aantal mensen in de woonkamer. Uiteraard kan de WTW-installatie ook handmatig op laag, midden of op hoge stand worden ingesteld.

Deze standen kunt u wijzigen met behulp van de knop rechtsboven op de regeling.

De 3 lampjes aan de rechterzijde geven de CO2-concentratie in de woonkamer weer. Rood betekent een CO2 concentratie hoger dan 1200 ppm, bij geel ligt de CO2-concentratie tussen 800 en 1200ppm en wanneer de groene led brand is de CO2 concentratie lager dan 800ppm. Bij een storing zal alleen de rode led knipperen; alle andere leds zijn dan uit.

Bypass voor vrije koeling

De WTW-unit is voorzien van een automatische bypass waarmee de aangezogen buitenlucht rechtstreeks wordt ingeblazen in de woning. Standaard wordt de buitenlucht voorverwarmd door de afvoerlucht. Deze bypass wordt vooral gebruikt bij warme dagen tijdens de zomermaanden. Door 's nachts de koele buitenlucht binnen te halen, wordt de binnentemperatuur in huis verlaagd.

Filters reinigen of vervangen

De filters in de WTW-unit dienen minimaal 1 keer per half jaar te worden vervangen. Daarnaast dienen de filters elke 2 a 3 maanden te worden gereinigd door de bewoner.

Ventielen roosters en regelkleppen

Uw woning is luchtzijdig ingeregeld, dat wil zeggen dat de instelstanden van diverse roosters, ventielen en regelkleppen zijn gefixeerd. A.u.b. bovenstaande onderdelen niet anders instellen of omwisselen.



Ventilatieventiel

Badkamerschakelaar

In uw badkamer bevindt zich een pulsschakelaar naast de schakelaars voor de verlichting. Deze schakelaar kunt u kort indrukken waarna de WTW-unit ongeveer 20 minuten in de hoge stand wordt geschakeld.



Schakelaars in badkamer

- 1 = wandcontactdoos met afsluitdeksel
- 2 = pulsschakelaar t.b.v. ventilatie
- 3 = 2 stuks lichtschakelaar

9 Vloerbedekking

Het is aan te bevelen om onder de vloerbedekking op de verdiepingen een voldoende geluidsisolerende onderlaag aan te brengen. Gespecialiseerde bedrijven kunnen u hierin goed adviseren.

10 Vitrages / overgordijnen

Voor het bevestigen van vitrages/overgordijnen dient u gebruik te maken van de houten regel boven de raamkozijnen. Houd er wel rekening mee dat er nog vocht uit de muren kan trekken. Laat vitrages/overgordijnen dus niet tegen deze muren rusten. Wonion is derhalve niet aansprakelijk voor eventuele vochtplekken in uw vitrages/overgordijnen.

11 Zuinig met energie en water

We gebruiken met zijn allen steeds meer energie, ook in het huishouden. Gelukkig zijn er allerlei mogelijkheden om ons energieverbruik binnen de perken te houden, terwijl we comfortabel leven. Uw woning heeft daarom goede isolatie, wordt goed geventileerd en verwarmd. Goed gebruik van de thermostaat en andere voorzieningen in huis draagt bij aan een lage energierekening. Door energiezuinige apparaten te kiezen en die op een verstandige manier te gebruiken, kunt u ook veel doen. De soms hogere aanschafprijs verdient u meestal snel terug door de lagere energierekening. Uw portemonnee en het milieu varen er wel bij!

12 Reparatie

Samen met u willen wij ervoor zorgen dat u tevreden bent en in een goed onderhouden woning woont.

12.1 Woninginspectie

Na ongeveer drie maanden na sleuteluitgifte maakt de opzichter van Wonion een afspraak met u, om de woning nog een keer te inspecteren. Doordat de woning nu is bewoond, kan het zijn dat bijvoorbeeld de deuren en ramen niet soepel meer sluiten. Misschien hebt u zelf ook nog iets ontdekt wat volgens u niet goed is. Dit kunt u dan aangeven en met de desbetreffende persoon bespreken. Eventuele spoedreparaties kunnen natuurlijk direct worden doorgegeven aan Wonion.

