

Woonwijzer woningen De Prins

Versie 2015

Inleiding

De woonwijzer De Prins is in 2003 bij oplevering van de woningen uitgereikt aan de eigenaren van de koopwoningen. Destijds waren de garantiebepalingen na oplevering een belangrijk onderdeel, naast adviezen over het gebruik en onderhoud. De garantiebepalingen zijn inmiddels verjaard. De gebruiksadvisen zijn nog steeds actueel. Om die reden hebben we gemeend deze door ons aangepaste woonwijzer te verspreiden.

De gebruiksadvisen betreffen:

- 1. Vloerafwerkingen**
- 2. Bevestigen van voorwerpen**
- 3. Riolering, drainage, water- en gasleiding**
- 4. Elektra, videofoon**
- 5. Domotica**
- 6. Ventilatie- installatie**
- 7. Brandveiligheid**

Voor zover van toepassing zijn deze gebruiksadvisen aangepast met afspraken uit ons huishoudelijk reglement.

Indien u na het lezen van deze woonwijzer toch nog vragen heeft kunt u zich richten tot de huismeester, bereikbaar via de e-mail op huismeester@deprinsbreda.nl of u kunt telefonisch contact opnemen 06-21534243

**Breda,
December 2015
Bestuur OVvE De Prins**

1. Vloerafwerkingen

vloerbedekking

De vloeren in het huis zijn van beton met daaroverheen een ongeveer drie of vijf centimeter dikke afdeklaag van cementmortel. Voor het aanleggen van vloerbedekking is een droge afdeklaag van belang. Voor het leggen van "dunne" vloerbedekking, zoals kurk, vinyl en dergelijke, kan het zijn dat de cementvloer glad gemaakt moet worden met "egaline".

plavuizen, natuursteen en parket

Met het oog op mogelijke geluidsoverlast voor de burens is in **het huishoudelijk reglement** een artikel (24) opgenomen:

"Het is niet toegestaan geluid overbrengende, zogenaamde "harde" vloerbedekking toe te passen, zonder dat hiervoor een passende voorziening wordt aangebracht.

1. De iko-waarde moet minimaal 10dB zijn in alle vertrekken in het appartement, dus incl. de keuken.
2. Bij ieder merk (onder)tapijt is een technisch rapport aanwezig met vermelding van de iko-waarde. Het is voldoende als men alleen een verklaring van dB-waarde kan overleggen".

NB. In de dekvloeren van de woning zijn CV leidingen aanwezig.

2. Bevestigen van voorwerpen

Voor het bevestigen van planken, het aanbrengen van verlichting en het ophangen van allerlei voorwerpen, moet vaak geboord worden. Niet overal kunnen echter gaten geboord worden. In de wanden bevinden zich op verschillende plaatsen afvoeren en leidingen. Boven en onder stopcontacten en schakelaars lopen altijd leidingen. Wij adviseren daarom om een leiding/spanningsdetector te gebruiken.

Boor niet dieper in plafonds dan 40 mm. - In de vloer mag helemaal niet geboord worden.

Het huishoudelijk reglement stelt ten aanzien van boren, spijkeren, schroeven het volgende (art. 24):

“Het boren , spijkeren en/of kappen in de vloeren en plafonds is, met het oog op de daarin zich bevindende leidingen en buizen, voor eigen risico. Eveneens is het verboden om te boren, spijkeren en/of kappen en schroeven aan de buitenzijde van de buitenmuren en balustrade, met het oog op de zich daarin bevindende isolatielaag. Eventuele toch ontstane schade is geheel voor risico en rekening van de veroorzaker”.

3. Riolering, drainage, water-gasleiding

Verstoppingen: Voorkomen is beter dan genezen.

de kans op verstoppingen in de rioleringsinstallatie kunt u belangrijk verkleinen door:

- regelmatig(4 keer per jaar) een oplossing van soda in heet water door alle afvoerpunten te spoelen. Het aankoeken van vet en zeepresten in afvoerbuizen wordt zo beperkt (geen oplossing van soda en water gebruiken wanneer de riolering verstopt zit!)
- geen stoffen door het riool weg te spoelen die daar niet in thuis horen.

Stankoverlast en rioollucht

Om te voorkomen dat er rioollucht in uw woning komt, is ieder afvoerpunt voorzien van een zogenaamd stankslot. Een stankslot werkt alleen als er water in staat. Een stankslot kan droog komen te staan bijvoorbeeld in een vakantieperiode. Wanneer u lange tijd van huis bent kunt u eventueel wat slaolie in de afvoerputten laten lopen. De slaolie voorkomt dat het water verdampt. Blijft de rioollucht toch aanwezig dan is er mogelijk meer aan de hand. In dat geval is het mogelijk de huismeesterdienst te raadplegen

Waterleiding

Om de waterleiding af te sluiten moet u als volgt handelen:

1. sluit de hoofdkraan (in de meterkast)
2. draai alle kranen open.
3. trek het toilet door
4. koppel de wasmachine los en draai de kraan open.
5. plaats een bak onder de aftapkraan en draai deze open.
6. blaas de leidingen door

Om weer druk op de waterleiding te zetten dient u vanaf punt 5 in omgekeerde volgorde te werken.

Door de verplichte montage van keer kleppen in de waterleiding kan het snel sluiten van kranen enig geluid veroorzaken. Dat geluid is sterker als in een woning de leidingen in een holle koker zijn geplaatst.

Gasleiding

De hoofdleiding van de gasleiding bevindt zich in de meterkast. In de keuken bevindt zich een gaskraan in het kastje naast de oven.

4. Elektra, videofoon

Elektra:

In de meterkast bevinden zich de elektriciteitsmeter en de hoofdzekering (en gasmeter). Deze onderdelen zijn verzegeld en mogen alleen door mensen van een elektriciteitsbedrijf worden gerepareerd. Zij zijn bij ernstige storing te bereiken via nationaal storingsnummer 0800 9009.

De elektriciteit in huis is verdeeld over groepen. In de meterkast is iedere groep beveiligd in de groepenkast. De stoppen hebben plaatsgemaakt voor een elektromagnetische beveiliging. De werking is hetzelfde: bij kortsluiting wordt de stroom verbroken. Is het euvel verholpen dan kan de beveiliging weer worden ingeschakeld. In de meterkast ziet u meerdere kasten dan te doen gebruikelijk.

De toegepaste en eventueel nog meer toe te passen domotica zijn de reden daarvoor. Wanneer de inschakeling na kortsluiting niet mogelijk blijkt, is het noodzakelijk een erkend installateur in te schakelen.

NB. Destijds bij de oplevering was de gebruikte technische installatie (PHC-systeem) zeer nieuw en uniek in zijn soort. Inmiddels heeft er op dit gebied nieuwe normering plaatsgevonden. Dit kan betekenen dat het bij vervanging van een zg. uitgangsmodule lastig zoeken is naar het geschikte toe te passen type. Het helpt daar extra aandacht van de installateur voor te vragen.

Videofoon:

Werking: Nadat de bezoeker bij u heeft aangebeld verschijnt het beeld van de bezoeker binnen enkele seconden op uw monitor. U hoeft hiervoor niet de haak van de hoorn te nemen. Wilt u met de bezoeker spreken dan neemt u de hoorn van de haak.

Voor het openen van de deur drukt u op de deuropenertoets (de grijze toets met het sleutelsymbool). Het beeld verdwijnt automatisch na ongeveer een minuut of wanneer er bij een andere woning wordt aangebeld.

De monitor is verder uitgerust met 2 extra functietoetsen die standaard geen functie hebben. Aan de onderkant van de monitor bevinden zich nog twee draaiknoppen waarmee u het contrast en helderheid kunt regelen. Tenslotte vindt u achter de hoorn een regelaar waarmee u het volume van het oproepsignaal in 3 verschillende standen kunt zetten.

NB. Haal nooit de installatie van de muur bijv. met het oog op een schilderbeurt. Beschadiging van de ingewikkelde bedrading heeft verstrekken gevolgen voor het gehele voordeur- en videofoonsysteem. **De herstellkosten komen voor uw rekening!**

5. Domotica

Wat is domotica?

Domotica is afgeleid van domus, dit betekent huis. Domotica betekent eigenlijk niets anders dan woningautomatisering. De volgende mogelijkheden zijn standaard in uw woning.

1. Lamp in de hal

Bij het betreden van de woning gaat automatisch de lamp aan in de hal door middel van een bewegingssensor. De verlichting in de hal dient handmatig te worden uitgeschakeld (handmatig aan blijft ook altijd mogelijk).

2. Verlaten van de woning

Wanneer u de woning verlaat kan alle verlichting en alle geschakelde wandcontactdozen (zie 3) in de woning uitgeschakeld worden door middel van een wandschakelaar in de hal (de zogenaamde centraal uit schakelaar)

3. Geschakelde wandcontactdozen

De bovenste stopcontacten van de wandcontactdozen in de woonkamer zijn geschakeld. Dit betekent dat wanneer u de woning verlaat deze stopcontacten automatisch uitgeschakeld worden door middel van de centraal uit schakelaar in de hal. Dit is bijvoorbeeld handig wanneer u op deze stopcontacten schemerlampen e.d. aansluit. Wanneer u weer thuiskomt zullen deze niet automatisch aan gaan d.m.v.de centrale schakelaar in de hal bij de voordeur, maar middels een wandschakelaar in de woonkamer meteen links om de hoek.

4. Verlichting badkamer

De verlichting in de badkamer (ook boven de wastafel) gaat aan middels een bewegingssensor die zich in de badkamer bevindt. De verlichting is uit te schakelen door middel van een schakelaar buiten de badkamer in de hal en in de

grootste slaapkamer. De verlichting zal dus niet automatisch uitgaan.

5. Rookmelder

Wanneer de rookmelder in de hal geactiveerd wordt, gebeuren er de volgende dingen:

- alle plafondverlichting in de woning gaat aan.
- alle geschakelde wandcontactdozen gaan uit.
- de mechanische ventilatie wordt ook uitgeschakeld.

6. Mechanische ventilatie.

Om de condens van douchen en baden af te voeren is een mechanisch ventilatie systeem nodig. Wanneer de lamp op de badkamer aangaat zal de mechanische ventilatie na 10 minuten geactiveerd worden en zal op de middelste stand (stand 2) draaien. Na uitschakeling van de verlichting op de badkamer blijft de mechanische ventilatie geschakeld in de middelste stand voor de duur van 15 minuten. Tijdens deze werking kan men niet op een andere stand inschakelen. Na de 15 minuten gaat de mechanische ventilatie terug in de stand zoals die is aangegeven op de schakelaar in de keuken/berging. Wanneer niet langer dan 10 minuten de lamp ingeschakeld is zal de mechanische ventilatie ook niet ingeschakeld worden. Los van de schakeling in de badkamer is de mechanische ventilatie te veranderen door een schakelaar in de keuken/berging.

6. Ventilatie-installatie

Algemeen.

Door middel van een mechanische luchtzuigventilator wordt er continu lucht afgezogen in toilet, keuken en badkamer. De installatie kan niet worden uitgeschakeld. Bij te weinig ventilatie wordt niet alleen het leefklimaat maar ook de woning aangetast.

Regelen ventilatie.

Vanuit de keuken/berging kan de afzuiging door middel van een schakelaar in capaciteit worden vergroot. Het geheel uitschakelen van de afzuiging is niet mogelijk

Onderhoud ventilatie.

De ventilator dient jaarlijks te worden gereinigd. Hiertoe wordt de ventilatiemotor en waaier met een vet oplopende vloeistof gereinigd. Let op dat er geen water of sop in de motor komt.

Ventielen.

Het verdient aanbeveling de ventielen voor het afzuigen van de lucht schoon te maken als er sprake is geweest van erg vervuilde lucht. De ventielen in de badkamer en toilet kunt u met een draaiende beweging naar voren halen. Bij het losdraaien van het ventiel moet u er op letten de stelmoer niet te verplaatsen. Na het reinigen kan het ventiel weer worden vastgedraaid en met een draaiende beweging worden teruggezet. De afzuigprofielen in de keuken bevatten soms een filter om stof en vet te vangen. Door de buitenste rand van het ventiel los te trekken wordt het filter verwijderd. Dit kan in een sopje worden gereinigd. Daarna plaatst u het filter weer in de rand en drukt deze op de ventiel. Filter vervangen als het niet meer schoon te maken is. De grote filters van het Warmte Terug Win (WTW) apparaat dienen ook schoongemaakt te worden zoals op de gebruiksaanwijzing aangegeven.

7. Brandveiligheid

Checklist brandveiligheid.

1. Zorg dat uw huisnummer goed zichtbaar is.
2. Zorg ervoor dat de voordeur altijd open gemaakt kan worden zonder sleutel.
3. Weet u waar de hoofdkranen zitten van water, gas, elektra en zorg dat ze goed bereikbaar zijn.
4. Er moet sprake zijn van goede zekeringen. Verbindt nooit zo maar iets.
5. Laat uw cv-ketel regelmatig periodiek onderhouden.
6. Controleer regelmatig de afvoer van de cv-ketel.
7. Dicht nooit de ventilatieopeningen af bij uw cv-ketel.
8. Sla geen brandbare spullen op rond uw cv-ketel.
9. Check de afvoerslang van de wasdroger regelmatig op opgehoopt stof.
10. Controleer met enige regelmaat wateraansluitingen bij wasautomaat, droogautomaat.
11. Controleer regelmatig de gasaansluiting voor het fornuis.
12. Controleer de staat van uw elektrische leidingen.
13. Bent u in het bezit van een blusdeken?
14. Plaats nooit teveel stekkers in een stopcontact.
15. Doe nachts de tv uit, ook niet op stand-by laten staan.
16. Plaats kaarsen altijd in brandvrije standaards.
17. Breng rookmelders aan.
18. Zorg dat u weet hoe te handelen in geval van brand (vlam in de pan, blusdeken, vluchtplan, etc.)
19. Bent u voldoende verzekerd tegen brandschade?