

ALGEMENE BEWONERSINFORMATIE

De Cooltoren te Rotterdam



Deze algemene informatie is door ons met de meeste zorgvuldigheid samengesteld. Wij kunnen evenwel geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele fouten die er niettemin in voor kunnen komen.

Via Volgjewoning heeft u reeds direct bij oplevering vele (bewoners)handleidingen, instructies, onderhoudsadviezen, etc. ontvangen.

Op dit project is de Garantie- en Waarborgregeling 2016 van Woningborg van toepassing.

Rotterdam, **december 2022**

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1	<u>APPARTEMENTGEGEVENS</u>	
1.1	Realisatie van uw appartement	3
1.2	Technische gegevens van uw appartement	3
1.3	Administratieve gegevens van uw appartement	3
2	<u>INGEBRUIKNAME VAN UW APPARTEMENT</u>	
2.1	Uw appartement verzekeren	4
2.2	Aansluiten van water, elektra, telefoon, CAI	4
2.3	Aansluiten van apparatuur	4
2.4	Ophangen van voorwerpen	5
2.5	Schoonmaken van uw appartement	6
2.6	Aanbrengen van wand- en vloerafwerking	7
2.7	Geluidsoverlast voorkomen	8
2.8	Reservesleutels	8
3	<u>WOON- EN GEBRUIKSWENSEN</u>	
3.1	Instructies voor het gebruik en de bediening van installaties	8
3.2	Schoonmaken/schoonhouden van appartementonderdelen	10
3.3	Vervangen/repareren van kapotte of beschadigde appartementonderdelen	11
3.4	Hoe te handelen bij schade aan uw appartement	11
3.5	Tips voor inbraakbeveiliging en brandveiligheid van uw appartement	11
3.6	Wat u moet weten over isolerend HR-glas	11
4	<u>WIJZIGINGEN IN OF AAN UW APPARTEMENT AANBRENGEN</u>	
4.1	Appartementonderdelen die bijzondere aandacht vragen bij wijzigingen	12
5	<u>ONDERHOUD UITVOEREN EN ONDERHOUDSKOSTEN</u>	
5.1	Onderhoud is noodzaak	13
5.2	Onderhoudskosten beperken	13
5.3	Onderhoud schilderwerk	13
6	<u>STORINGEN IN INSTALLATIES VERHELPEN</u>	
6.1	Problemen met de installaties	14
6.2	Problemen met de riolering	14
6.3	Problemen met de verwarmingsinstallatie	14
6.4	Problemen met de elektrische installatie	15

BIJLAGEN:

Zie de usb-stick voor alle (bewoners)handleidingen, gebruikersinformatie en instructies.

Alle bijlagen staan op de laatste bladzijde van dit document vernoemd. Deze zijn geplaatst op Volgewoning.

ALGEMEEN MELDING GARANTIEKLACHTEN

Klachten tijdens de onderhoudstermijn (eerste 3 maanden na oplevering), waarvan u van mening bent dat dit garantieklachten zijn, dient u deze te allen tijde **schriftelijk** te melden bij: cooltoren.nazorg@ballast-nedam.nl. Vermeld altijd duidelijk uw naam, project, bouw- en huisnummer en telefoonnummer waarop u bereikbaar bent. Omschrijf ook duidelijk de klacht. Indien uw gegevens niet compleet zijn, kunnen wij uw melding helaas niet in behandeling nemen.

Voor **alle spoedeisende garantielachten** buiten kantooruren op installatietechnisch gebied (elektra, loodgieterswerk, sprinkler, wtw-systeem en vloerverwarming) in uw eigen appartement, kunt u gebruik maken van het storingsnummer van onze totaalinstallateur Spindler (010-4675555). Daarnaast dient u de klacht ook altijd nog te melden aan Ballast Nedam zie het mailadres in bovenstaande alinea.

Ook na het verstrijken van de drie maanden onderhoudstermijn dient u uw garantielachten altijd schriftelijk te melden bij: cooltoren.nazorg@ballast-nedam.nl.

Wanneer na inspectie door Ballast Nedam en/of onze onderaannemers blijkt dat het gemelde gebrek/de klacht niet onder de (Woningborg)garantie valt, kunnen er inspectiekosten in rekening gebracht worden.

1. APPARTEMENTGEGEVENS

1.1 Realisatie van uw appartement

*	Projectontwikkelaar	:	D5H B.V. Jongkindstraat 18 3015 CG ROTTERDAM
*	Realisatie/aannemer	:	Ballast Nedam Bouw & Ontwikkeling Speciale Projecten B.V. Postbus 1339 3430 BH NIEUWEGEIN
*	Architect	:	V8 Architects Vasteland 8 3011 BK ROTTERDAM
*	Bouwperiode	:	2018-2022

1.2 Technische gegevens van uw appartement

*	Type	:	Appartementen
*	Fundering	:	beton
*	Begane grondvloer	:	gewapend beton
*	Verdiepingsvloeren	:	gewapend beton
*	Buitenkozijnen	:	aluminium
*	Beglazing	:	HR++ isolerende beglazing
*	Woningscheidende wanden	:	beton en kalkzandsteen
*	Binnenwanden	:	beton, gibo en kalkzandsteen
*	Verwarming	:	stadsverwarming
*	Ventilatie	:	gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinsysteem
*	Warmtapwater	:	stadsverwarming
*	Beveiliging	:	sprinklerinstallatie + brandmeldinstallatie
*	Energielabel	:	label A, toevoeging aantal "+" verschilt per appartementtype. Label is bij de oplevering overhandigd en op Volgjewoning geplaatst.

1.3 Administratieve gegevens van uw appartement

*	Plaatselijk bekend	:	Baan, 3011 CC ROTTERDAM
*	Bijzonderheden	:	geen

2. INGEBRUIKNAME VAN UW APPARTEMENT

2.1 Uw appartement verzekeren

Vanaf het moment dat de aannemer uw appartement aan u oplevert, bent u zelf aansprakelijk voor het privégedeelte. De Vereniging van Eigenaars (VvE) sluit een opstalverzekering af voor het hele gebouw. Voor uw eigen appartement dient u een inboedelverzekering af te sluiten.

2.2 Aansluiten van water, elektra, warmte, telefoon, CAI

* Water	:	Evides waterbedrijf
* Levering water door	:	idem
* Elektra	:	netbeheerder ENECO energie
* Levering elektra door	:	via zelf te kiezen leverancier, dit kan Eneco zijn
* Warmte (stadsverwarming)	:	Eneco
* Data	:	KPN
* Aanvragen telefoonaansluiting	:	dit dient u zelf aan te vragen
* CAI-aansluiting	:	Ziggo
* Levering CAI-sigitaal door	:	dit dient u zelf aan te vragen

2.3 Aansluiten van apparatuur

- *Algemeen:*

Gearde apparaten dienen altijd op gearde wandcontactdozen te worden aangesloten. Apparaten (zoals een vaatwasser, oven, magnetron, wasmachine, wasdroger etc.) met een groot vermogen (2000-3500 watt) dienen op een aparte groep te worden aangesloten.

- *Wasmachine en wasdroger:*

Voor de wasmachine en wasdroger zijn aparte wandcontactdozen aangelegd, welke elk zijn aangesloten op een aparte groep. Indien u de wasmachine of wasdroger aansluit op een andere wandcontactdoos, bestaat de kans dat u de betreffende groep overbelast. Wij adviseren u de wateraansluiting van uw wasmachine te voorzien van een waterslot. De waterschade bij een eventuele slangbreuk wordt hierdoor beperkt. Daarnaast is het mogelijk dat bij bepaalde wasmachines, met daarin snelsluitende kranen, waterslag optreedt (klappen van de waterleiding). Dit probleem is mogelijk te verhelpen door een waterslagdempers aan te brengen tussen kraan en wasmachine. Het is niet mogelijk een wasdrogerafvoer aan te sluiten op het ventiel van de mechanische afzuiging (wtw).

- *CAI/glasvezel Ziggo/KPN:*

De loze leidingen zijn niet bedraad. In de loze leidingen is een controledraad aangebracht waarmee met behulp van een trekveer een CAI-aansluiting in de meterkast kan worden aangelegd. Deze dient u in de meterkast zelf aan te (laten) sluiten. In de woonkamer is een bedraad/afgemonteerd aansluitpunt van Ziggo. Het CAI-sigitaal dient u zelf aan te vragen bij Ziggo.

- *Lampen:*

Sluit lampen altijd aan op het kroonsteentje van het aansluitpunt in het plafond. Er zijn systemen in de handel (spanningsrail, plattebuissysteem) waarmee u op een door u zelf gekozen plaats lichtpunten aan het plafond kunt maken.

- *Algemeen:*

Boven of onder schakelaars en wandcontactdozen kunnen zich leidingen bevinden. Ook kunnen zich bijvoorbeeld waterleidingen in de wanden bevinden. In de onderste circa 4 centimeter van de betonnen verdiepingvloeren zitten geen leidingen maar wel wapeningsstaal, daarboven kunnen zich ook leidingen/kanalen bevinden. **Boor dus nooit dieper dan 3 cm in de betonplafonds.**

Zie ook de bewonersinformatie/instructie “raamdecoratie”.

Bevestig NOOIT voorwerpen onder/boven of vlak naast wandcontactdozen, schakelaars en watertappunten. U loopt daarbij het risico van het maken van kortsluiting of een leiding te raken.

- *Betonwanden en -plafonds:*

Voor het ophangen van lichte voorwerpen (schilderijen) aan de wanden kunt u gebruik maken van zogenoemde beton- schilderijhaakjes of een stalen spijkertje. Beter is het echter om van een plug met schroef gebruik te maken. Voor het ophangen van zwaardere voorwerpen moet u zeker gebruikmaken van pluggen en schroeven. Gaten kunt u boren met een kloppoormachine of, nog beter dan wel gemakkelijker, met een (pneumatische) hamerboormachine. Zorg ervoor dat de grootte van de schroef, de plug en de boor op elkaar zijn afgestemd. Gebruik goede betonboren.

Zie ook onze bewonersinformatie/instructie “raamdecoratie”.

Belangrijk: Het is verboden om in plafonds te hakken, frezen, boren, sleuven, etc. De verdiepingvloeren zijn onderdeel van het constructieve casco en daarmee onderdeel van de Vereniging van Eigenaars.

Dit geldt ook voor de diverse betonwanden die zich in uw appartement bevinden. Deze dienen geheel in tact te blijven!

- *Wanden van gibo:*

In deze wanden kan gemakkelijk gespijkerd of geboord worden. Voor het ophangen van lichte voorwerpen kunt u gebruik maken van een klein spijkertje. Dit dient 'ter steek' genageld te worden ofwel schuin naar beneden. Voor zwaardere voorwerpen of bevestigingen kunt u het beste pluggen met schroeven gebruiken of met doorgaande bouten werken. Voor boren is een simpele boortol voldoende, een kloppoer is uit den boze. Houd wel rekening met aanwezig (elektra)leidingwerk in onder andere deze wanden.

- *Betegelde wanden:*

Wanneer u iets op een betegelde wand wilt ophangen kunt u het beste als volgt te werk gaan:

- als het kan in de voeg boren. Dit voorkomt beschadiging van het tegelwerk;
- zo niet dan met een centerpons een klein putje in de tegel maken of een stukje afplakband aanbrengen om weglopen van de boor te voorkomen;
- plug 10 mm dieper dan tegeloppervlak aanbrengen dit voorkomt het barsten van de tegel bij het indraaien van de schroef;
- indien u een kloppoormachine gebruikt, het klopmechanisme pas aanzetten wanneer u met boren door de tegel heen bent.

2.5 Schoonmaken en onderhoud van uw appartement

Uw appartement is 'bezemschoon' opgeleverd; het sanitair wordt nat gereinigd. Dit houdt echter niet in dat u er zondermeer in kunt trekken. Een grote schoonmaak is beslist noodzakelijk. Het navolgende schema kunt u hierbij hanteren.

WONINGONDERDEEL	WAT VERWIJDEREN	HOE SCHOONMAKEN	OPMERKINGEN
Vloeren	Eventuele kleine gips- en kalkresten, vuil etc.	Met plamuurmes lossteken. Vloer goed stofzuigen. Vloer daarna egaliseren, afhankelijk van uw vloerafwerking.	Maak de vloeren zo min mogelijk nat. Dit is extra bouwvocht. Hierdoor kunnen problemen bij het aanbrengen van vloerafwerking ontstaan
Ruiten	Cement- en kalkspatten	Water met een scheutje azijn	Pas op voor krassen door zand
	Verfspatten	Voorzichtig met platte kant van scheermesje	Pas op voor krassen
	Stickers	Lijmresten verwijderen met stickerverwijderaar	Eerst zoveel mogelijk lostrekken
Ramen en kozijnen	Vuil/stof	Niet schurend en oplosmiddelvrij schoonmaakmiddel	Geen thinner, aceton of benzine gebruiken
Sanitair	Vuil/stof	Natuurlijke zachte (groene) zeep	Geen schurende schoonmaakmiddelen
	Stickers	Lijmresten verwijderen met stickerverwijderaar	Eerst zoveel mogelijk lostrekken
Wand- en vloertegels	Vuil/stof	Natuurlijke zachte (groene) zeep	Geen schurende schoonmaakmiddelen
	Verfspatten	Thinner	
	Cementsluier	Speciaal reinigingsmiddel	Na schoonmaken eventueel bescherm laag aanbrengen op vloertegels
Keukenkastjes	Vuil/stof	Natuurlijke zachte (groene) zeep	Hardnekkige vlekken met spiritus of terpentijn, geen schurende schoonmaakmiddelen gebruiken
RVS spoelbakken	Vuil/stof	Verdund bleekwater niet krassend schoonmaakmiddel	Oppassen met schuursponsjes, ook die van Plastic

Kunststof aanrechtbladen	Vuil/vlekken	Natuurlijke zachte (groene) zeep	Beslist geen thinner, aceton of benzine gebruiken
Waterkranen	Vuil/stof	Natuurlijke zachte (groene) zeep	Oppassen met schuursponsjes, ook die van plastic
Structuurspuitwerk	Vlekken	Harde borstel zonder water of zacht vlakgom	Beslist geen water of schuurspons gebruiken
Vensterbanken	Vuil/stof	Water met huishoudelijk reinigingsmiddel	
Schilderwerk		Natuurlijke zachte (groene) zeep	Beslist geen thinner, aceton of benzine gebruiken. Niet afdekken met kranten of ander drukwerk, drukinkt geeft af. Let op: nieuw schilderwerk is nog niet volledig doorgehard!
Binnendeuren	Vuil/vlekken	Natuurlijke zachte (groene) zeep	Hardnekkige vlekken met spiritus of terpentijn, geen schurende schoonmaakmiddelen gebruiken

2.6 Aanbrengen van wand- en vloerafwerking

- *Wandafwerking*

De binnenwanden zijn in de basis voorzien van een stuc laag en minimaal 1x gesaust (met uitzondering van de technische ruimte, meterkasten, badkamer en toilet). Desgewenst kun u voorzien van een andere kleur (verf/latex op waterbasis) of voorzien van behang.

Door het verdwijnen van bouwvocht uit uw appartement kunnen er kleine krimp scheurtjes en verkleuringen in de wanden/wandafwerkingen ontstaan. Dit valt niet onder de Woningborggarantie.

* *Vloerafwerking*

- Tapijt/vloerbedekking:

Het is niet toegestaan om in de anhydrietvloeren te boren, frezen, spijkeren, deels te verwijderen, omdat er in de dekvloer diverse leidingen liggen. Tapijt/vloerbedekking daarom los leggen of lijmen.

Zie de bewonersinformatie/instructie "anhydrietvloeren".

Check ook altijd het "huishoudelijk reglement" van de VvE over wat er wel en niet is toegestaan op het gebied van vloerafwerkingen.

- Parket/linoleum/vinyl/kurk/pvc:

Het vochtgehalte van de vloer moet minder zijn dan 3% ((laten) controleren met vochtmeter). Een te hoog vochtgehalte geeft zeker problemen (blazen in vloerafwerking, los laten van de lijm).

Een vloerafwerking van parket of kurk etc. circa 5 mm van alle wanden vrijhouden.

- Plavuizen/vloertegels:

Plavuizen en vloertegels met een elastische lijm aanbrengen i.v.m. de (geringe) werking van de vloer die nog mogelijk is in het begin.

Een vloerafwerking van plavuizen of vloertegels circa 5 mm van alle wanden vrijhouden.

Het is niet toegestaan om de hardstenen(composiet) dorpels/afwerking van/op de vloer bij de balkondeur/schuifpui te verwijderen.

2.7 Geluidsoverlast voorkomen

Probeer zoveel mogelijk geluidsoverlast voor uw burens te voorkomen. Houdt rekening bijvoorbeeld met het schoeisel wat u in huis draagt. Dit geldt ook voor het aanbrengen van een geluidssysteem.

2.8 Reservesleutels

Van de sloten op de buitendeuren (voor deur en bergingsdeur) heeft u drie sleutels ontvangen. Voor het nabestellen van extra sleutels kunt u terecht bij BPZ. Zie de instructie op Volgjewoning en de usb-stick. U heeft hiervoor uw BPZ-pasje nodig dat u bij de oplevering heeft ontvangen.

Extra tags/druppels (Deurplus) voor de algemene entree deuren kunt u aanvragen/bestellen via uw VvE-beheerder.

Per stallingsplaats is 1 handzender uitgereikt. U krijgt wanneer de mogelijkheid wordt geboden om extra handzenders bij te bestellen hier nog nadere informatie over.

3. WOON- EN GEBRUIKSWENKEN

3.1 Instructies voor het gebruik en de bediening van installaties

- *Verwarmingsinstallatie*

Voor de verwarming van uw appartement is een stadsverwarmingsunit aangebracht. Deze unit zorgt tevens voor de levering van warmtapwater.

Bij storingen aan uw unit dient u contact op te nemen met Eneco. Zie de sticker op de unit.

- *Gebalanceerde ventilatie (wtw)*

U woont in een energiezuinig appartement. Dergelijke appartementen zijn zo luchtdicht gebouwd dat een warmteterugwinsysteem (wtw-unit) noodzakelijk is om voor de ventilatie te zorgen. Er vindt namelijk geen ventilatie meer plaats via naden en kieren. Een warmteterugwintoestel zuigt continue vuile en vochtige lucht naar buiten en brengt verse, schone buitenlucht naar binnen. Een goed geïnstalleerd en bediend warmteterugwintoestel zorgt voor precies de juiste hoeveelheid ventilatie. Wat heel belangrijk is, is dat de warmte die zich in de afgezogen lucht bevindt, via het warmteterugwintoestel weer naar de appartement teruggaat. Dit wordt warmteterugwinning genoemd. Door deze warmteterugwinning wordt zo'n 95% van de verloren warmte weer teruggewonnen. Het warmteterugwintoestel zorgt ervoor dat het warmteverbruik tot een minimum beperkt blijft.

Het warmteterugwintoestel bevindt zich in de berging/technische ruimte. De keuken, de badkamer(s), de berging/wasruimte en de toiletten zijn voorzien van afzuigroosters. In de verschillende verblijfsruimtes zijn inblaasroosters aangebracht. U kunt geen afzuigkap met motor aansluiten op het ventilatiesysteem. Dit geldt ook voor een wasdroger.

- Regeling:

Het warmteterugwintoestel is voorzien van een driestandenregeling. De middelste stand is de bedrijfstand: de stand die doorgaans grotendeels gedurende de dag en 's nachts gebruikt kan worden.

Op de tijden dat er extra vocht (koken, douchen, was drogen, feestjes) geproduceerd wordt, kan de hoogste stand gebruikt worden. De laagste stand is een minimum ventilatiestand die gebruikt kan worden wanneer er minder mensen in het appartement aanwezig zijn (drie of minder) of indien u enige tijd afwezig bent. Zie de handleiding/instructie.

Bij het ontwerp van uw appartement en de keuze van het ventilatiesysteem is er van uitgegaan dat het systeem nooit helemaal wordt uitgeschakeld maar altijd op de laagste stand blijft draaien, ook wanneer u voor langere tijd afwezig bent. Wanneer u de installatie niet permanent laat werken is de kans erg groot dat er vocht- en schimmelproblemen ontstaan. De ventilatie is uitgerust met een zeer zuinige elektromotor die erop berekend is om permanent te draaien. Door de continu ventilatie wordt er steeds lucht ververst. Het is dus ook niet nodig het appartement langdurig te luchten.

- Onderhoud:

De luchtfilters van het warmteterugwintoestel dienen regelmatig te worden gereinigd. Hoe vaak hangt sterk af van het gebruik van de appartement. Na oplevering van uw appartement dient u de filters vaker te controleren en indien nodig schoon te maken, vanwege het bouwstof dat nog in het appartement aanwezig is. Meestal dienen deze filters 1x per jaar vervangen te worden.

De inblaas- en afzuigroosters dienen regelmatig te worden gereinigd met een zachte zeepoplossing. Pas op dat de instelstanden niet worden gewijzigd! Aan de vervuiling van het rooster kunt u meestal wel zien wanneer schoonmaken nodig is. In de regel is reiniging om de drie maanden voldoende, maar dit hangt af van het gebruik van de appartement.

Waarschuwing:

Schakel altijd het toestel uit (stekker uit het stopcontact) voordat u aan onderhoud begint.

Reiniging van het warmteterugwinblok en de condensafvoer dient jaarlijks te gebeuren en kunt u het beste overlaten aan een installateur. U kunt hiervoor een onderhoudscontract afsluiten. Vraag na of dit eventueel reeds via de VvE is geregeld.

- *Warm- en koudwatervoorziening*

De verwarmingsunit zorgt ook voor de levering van warm tapwater.

De watermeter vindt u in de meterkast. Hier zit ook de hoofdkraan om de waterleiding af te sluiten.

* *Elektrische installatie*

- Groepen:

De groepenindeling vindt u nabij de groepenkast in de meterkast. Voorkom overbelasting van de elektrische installatie. Op ieder apparaat en op iedere lamp staat aangegeven hoe groot het elektriciteitsverbruik in Watt is. Per groep kunt u maximaal 3500 Watt aan apparatuur en lampen aansluiten.

- Beveiliging:

Iedere groep is beveiligd door een installatie-automaat. Bij overbelasting of kortsluiting zorgt de installatie-automaat er voor dat de betreffende groep wordt uitgeschakeld. Uw installatie is voorzien van een aardlekschakelaar. Deze zorgt ervoor dat de stroom in een fractie van een seconde wordt uitgeschakeld wanneer iemand in contact komt met een defect apparaat. Wanneer een apparaat defect is kan er ook stroom "weglekken". Wanneer dit gebeurt slaat de aardlekschakelaar ook onmiddellijk uit. U kunt de aardlekschakelaar bedienen met een bedieningsknop op de groepenkast. U dient de aardlekschakelaar eenmaal per maand te testen voor een veilig gebruik van de installatie. Dit doet u door op de testknop "T" te drukken. De aardlekschakelaar moet dan direct uitschakelen, waarbij de schakelaar naar beneden valt. Hierna kunt u de schakelaar weer inschakelen door hem omhoog te zetten. Denkt u wel even aan de elektrische klokken in uw appartement en eventueel ontdooiende vriezers. Valt de schakelaar niet naar beneden, waarschuw dan een erkend installateur.

- Aansluiten apparatuur:

Schakel bij het aansluiten van (vaste) elektrische apparatuur altijd de betreffende groep van de installatie uit. Controleer voor de zekerheid met een spanningzoeker of spanningtester of er inderdaad geen spanning meer staat op het punt waar u iets wilt aansluiten.

Sluit geaarde apparaten altijd op geaarde wandcontactdozen aan.

Er zijn speciale afdekplaatjes in de handel om wandcontactdozen af te sluiten voor kleine kinderen.

- Kapotte schakelaars en wandcontactdozen

Vervang kapotte of beschadigde schakelaars en wandcontactdozen zo snel mogelijk.

Wij verwijzen u voor de diverse elektra-onderdelen naar de bewonershandleidingen/informatie en instructies (bijlagen).

- *Riolering*

Hieronder vindt u een overzicht van stoffen die u beslist niet door het riool (via wastafel, bad, douche, gootsteen en toilet) moet wegspoelen.

Soort stof	Schade
etensresten, bak- en braadvet, verbandartikelen	riool slijt dicht of raakt verstopt
aceton, jodium, ether	deze stoffen tasten de leidingen van de riolering aan
geneesmiddelen, olie, chemicaliën, verfresten kwastenreiniger, foto-chemicaliën, enz.	deze stoffen zijn zeer slecht voor het milieu. U moet ze daarom inleveren bij een milieudepot in uw gemeente (gemeentereiniging kan u hierover meer informatie verstrekken).

TIP: bij vakantie of lange afwezigheid is het verstandig om in ieder afvoerpunt (gootsteen wastafels, bad, douche) wat sla/olijfolie te gieten. De olie voorkomt dat het waterslot in de sifon droog komt te staan door verdamping. Wanneer een waterslot droog komt te staan kan rioolstank in uw appartement doordringen.

3.2 Schoonmaken/schoonhouden van appartementonderdelen

- *Waterkranen:*

Regelmatig droogwrijven met een doekje voorkomt kalkaanslag. Indien er toch kalkaanslag op een kraan komt dan kan dit met schoonmaakazijn worden verwijderd.

Kalkaanslag in de zeefjes van kraanuitlopen (perlators) kan eveneens met schoonmaakazijn worden verwijderd. Er zijn ook speciale middelen in de handel om kalkaanslag van kranen e.d. te verwijderen.

- *Sanitaire kitvoegen:*

Kitvoegen als afdichting tussen bijvoorbeeld wand- en vloertegelwerk in sanitaire ruimten dient u wekelijks schoon te maken, ter voorkoming van eventuele schimmels en verkleuring. Ook is het belangrijk dat u op juiste wijze de badkamer ventileert.

- *Stucwerk, sauswerk en structuurspuitwerk:*

De plafonds in uw appartement zijn afgewerkt met stucwerk voorzien van 1 laag sauswerk (woonkamer, slaapkamers etc.) en een spuitpleister/structuurspuitwerk/spack (technische ruimte, badkamer en toilet).

Alles wat wit is, wordt echter op den duur in het gebruik minder wit, onder andere door onvoldoende ventilatie en koken. Ook wanneer er bijvoorbeeld binnenshuis gerookt wordt. Na verloop van tijd zal dan ook bij u de wens ontstaan tot het oversausen van het stuc- en spuitwerk. U gaat dan als volgt te werk:

1. Nooit reinigen met water;
2. Maak de ondergrond schoon en stofvrij met een zachte borstel of handveger;
3. Tweemaal overschilderen met een muurverf op latexbasis. Let wel op dat de verwarming tijdens het schilderen niet te hoog staat en volg altijd de verwerkingsvoorschriften van de fabrikant.

Mocht u schade veroorzaken aan het structuurspuitwerk, dan kunt u kleine plekje herstellen met schoolbordkrijt en de grotere plekken met witte tandpasta. Vanwege verkleuringen is het niet verstandig andere producten te gebruiken.

3.3 Vervangen/repareren van kapotte of beschadigde appartementonderdelen

- *Anhydrietvloer:*

Beschadigen kunt u repareren met een gipsgebonden egalisiemortel.

- *Leiding geraakt bij boren in muur of plafond/vloer.*

Schakel onmiddellijk de betreffende installatie uit (bij water de hoofdkraan, bij elektra de desbetreffende groep). Laat een erkende installateur de schade herstellen. Anders verliest u de garantie.

3.4 Hoe te handelen bij schade aan uw appartement

Uw appartement kan door verschillende oorzaken schade oplopen. Denk maar eens aan:

- 4 brandschade;
- 5 glasschade;
- 6 stormschade;
- 7 waterschade (interne oorzaken of oorzaken van buitenaf);
- 8 inbraakschade.

Geef schades altijd zo snel mogelijk aan uw (inboedel)verzekering door of aan uw Vve-beheerder indien van toepassing. Neem zelf de nodige maatregelen om eventuele vervolgschade te beperken of te voorkomen.

3.6 Inbraakbeveiliging en brandveiligheid van uw appartement

* *Inbraakbeveiliging*

- Zorg ervoor dat sleutels van uw appartement niet in verkeerde handen kunnen komen. Doe geen label met uw adres of naam aan uw sleutels/tags;
- Zorg ervoor dat uit veiligheidsoogpunt en ter voorkoming van het kromtrekken van de voordeur, de driepuntssluiting altijd wordt gebruikt.

* *Brand/calamiteitenbeveiliging*

- Hiervoor is een sprinklerinstallatie met sprinklerkoppen aangebracht en een brandmeldinstallatie (intercom in hal). Deze onderdelen mogen voor uw en de veiligheid van uw medebewoners niet afgedekt, weggehaald, verplaatst, etc. worden.

Zie de instructie m.b.t. de ontruiming (ontruimingsplan).

3.7 Wat u moet weten over isolerend HR-glas

In de glasopeningen van de gevelkozijnen, ramen en deuren is isolerend, meerbladig HR-glas aangebracht. De samenstelling van dit glas is gelijk aan die van normaal isolerend dubbel glas, met slechts een verschil: aan de spouwzijde is op een van de bladen een uiterst dun metaallaagje (coating) aangebracht.

De toevoeging van deze coating maakt dat HR-glas op een aantal eigenschappen verschilt van normaal dubbel glas.

- *Thermische breuk*

Thermische breuk ontstaat door ongelijkmatige opwarming van de ruit waardoor grote temperatuurverschillen in de ruit kunnen optreden. Hierdoor ontstaan spanningen in de ruit. Thermische breuk valt, evenals mechanische breuk, niet onder de garanties die voor de beglazing gelden. U kunt het risico voor thermische breuk zelf reduceren door een aantal voorzorgsmaatregelen te treffen. Deze maatregelen zijn:

- probeer gedeeltelijke schaduw op de ruiten zoveel mogelijk te vermijden;
- zorg voor voldoende luchtcirculatie tussen de ruiten en binnen- of buitenzonwering, vooral bij directe zonbestraling. Dit betekent dat horizontale en/of verticale lamellen niet strak tegen het kozijn gemonteerd moeten worden en niet geheel gesloten moeten worden;
- breng aan de binnenzijde geen papier, verf of plakplastic op de ruiten aan;
- plaats geen reflecterende voorwerpen achter het glas.

- *Condensvorming*

Condensvorming in de spouw valt onder de garantieregeling, mits geregeld onderhoud is verricht. Condensvorming aan de binnenzijde van de ruiten is veelal een gevolg van een te hoge luchtvochtigheid binnen in combinatie met bepaalde temperaturen binnen en buiten (bijvoorbeeld in een badkamer waar net gedoucht is of in een kamer waar zich veel mensen bevinden). Met ventileren kunt u deze condens zelf laten verdwijnen.

Door de hoge isolatiewaarde van HR-glas kan de buitenzijde van de ruit zo koud worden dat er aan de buitenzijde condens op kan treden. Dit verschijnsel doet zich veelal 's nachts voor bij lage buitentemperaturen en een hoge luchtvochtigheid. Bij het aanbreken van de dag zal deze condens weer verdwijnen.

Zie bewonersinstructie/informatie gevelkozijnen + glas.

4. WIJZIGINGEN IN OF AAN UW APPARTEMENT AANBRENGEN

4.1 Appartementonderdelen die bijzondere aandacht vragen bij wijzigingen

- *Algemeen*

Wijzigingen aan de buitenzijde van het appartement (bijvoorbeeld het balkon), maar ook aan de hal/gang bij uw voordeur zijn niet toegestaan. Dit geldt ook voor de het gehele betonnen casco (verdiepingsvloeren, betonwanden etc.) Deze behoren immers toe aan de Vereniging van Eigenaars.

- *Dragende en niet-dragende muren*

Dragende betonwanden als onderdeel van de cascoconstructie van het gebouw moeten **geheel in tact blijven**. Het is derhalve verboden om in deze betonwanden in uw appartement te hakken, frezen, sleuven te trekken, etc.

Aangezien de positie van de sprinklerkoppen is vastgesteld/bepaald op basis van de indeling van uw appartement bij oplevering is het **niet toegestaan om na oplevering niet-dragende binnenwanden van bijvoorbeeld gibo of kalkzandsteen geheel en/of deels te verplaatsen en/of verwijderen**.

Ook de rookmeldinstallatie is afgestemd op de indeling bij oplevering.

Enkele appartementen zijn voorzien van ventilatieroosters in de berging, of wegneembare brandkleppen/houten luiken in de keuken, of wegneembare houten toegangsluiken in bijvoorbeeld de slaapkamer. Deze moeten bereikbaar blijven.

De afwerking van de vloer met hardstenen (composiet) dorpels bij de balkondeur/schuifpui mag niet verwijderd worden om bijvoorbeeld de vloerafwerking door te leggen tot bijna aan de gevel.

- *Installaties*

Laat wijzigingen aan installaties altijd uitvoeren door een erkend installateur. Bij wijziging en/of beschadiging van de bestaande installaties door werkzaamheden in eigen beheer en/of een niet erkende installateur vervalt de (Woningborg)garantie.

Het verplaatsen van rookmelders en/of sprinklerkoppen is nimmer toegestaan.

5. ONDERHOUD UITVOEREN EN ONDERHOUDSKOSTEN

5.1 Onderhoud is noodzaak

Net als een auto heeft ook een appartement regelmatig onderhoud nodig. De meeste materialen verouderen in de loop der tijd. Het ene materiaal wat sneller dan het andere. Er komt echter een moment dat onderhoud noodzakelijk wordt. Sommige onderhoudswerkzaamheden moeten regelmatig worden uitgevoerd. Ieder jaar of om de paar jaar zoals bijvoorbeeld het binnenschilderwerk. Sommige onderdelen van uw appartement moeten na verloop van tijd vervangen worden. Door steeds tijdig de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan uw appartement te laten uitvoeren of zelf uit te voeren, blijft uw appartement in een goede staat.

Bij een goed onderhouden appartement is de kans op plotselinge gebreken en de noodzaak om onderdelen te moeten vervangen, omdat reparatie niet meer mogelijk is, aanzienlijk kleiner dan bij een appartement waarbij het onderhoud wordt verwaarloosd. Regelmatig onderhoud verlengt ook de levensduur van de meeste materialen en constructies.

Verwaarlozing van het tijdig uitvoeren of laten uitvoeren van noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan uw appartement kan tot vervelende consequenties leiden. Een appartement daalt in waarde door verwaarlozing van het onderhoud. Wanneer uw appartement goed onderhouden wordt, dus geen achterstallig onderhoud heeft, dan is dit zeker een pluspunt bij een eventuele verkoop.

Het uitstellen van noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden betekent bijna altijd dat u op termijn extra kosten moet maken. Door uitstel verergert de situatie waardoor noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden steeds omvangrijker zullen worden. Ook wordt de kans op vervolgschade steeds groter. Vervolgschade is de schade die ontstaat doordat noodzakelijk onderhoud niet tijdig is uitgevoerd. Dikwijls kan dit tot grote schadeposten leiden. Ook de garantieregeling die op uw appartement van toepassing is (zie punt 1.4), vereist dat u goed moet onderhouden om uw aanspraken op garantie te behouden. Gebreken en schades die ontstaan door het nalaten of het niet op de juiste wijze onderhouden van de appartement vallen niet onder de garantieregeling.

5.2 Onderhoudskosten beperken

Regelmatig controleren of onderhoud nodig is en, indien nodig, direct ingrijpen, beperkt de onderhoudskosten van uw appartement. Het uitstellen van noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden gaat u altijd meer geld, en bij het zelf uitvoeren meer tijd kosten in vergelijking met direct ingrijpen.

5.3 Onderhoud schilderwerk

Als bijlage (op Volgjewoning en usb-stick) ontvangt u een onderhoudsadvies voor het binnenschilderwerk van uw appartement. Dit advies is samengesteld door de fabrikant van de verf.

6. STORINGEN IN INSTALLATIES VERHELPEN

6.1 Problemen met de installaties

Bij problemen met:

- uw rioleringsinstallatie;
- uw waterinstallatie;
- uw verwarmingsinstallatie;
- uw mechanische ventilatiesysteem;
- uw elektrische installatie;

kunt u eventueel contact opnemen met de betreffende installateur Spindler in geval van spoedeisende klachten.

6.2 Problemen met de riolering

GOOTSTEEN, WASTAFEL, BAD, DOUCHE LOOPT NIET OF LANGZAAM LEEG

1. CONTROLEER OF SIFON NIET VERSTOPT IS

- emmer onder sifon plaatsen;
- sifon losdraaien;
- verstopping weghalen eventueel met een gebogen ijzerdraad;
- schroefdraad sifon met vaseline insmeren;
- sifon weer monteren;
- kraan openzetten en controleren of water nu wel wegloopt;
- loopt water nog niet weg dan zit er een verstopping in de afvoerleiding of in het riool.

2. VERSTOPPING IN AFVOERLEIDING

Indien er zich een verstopping in de afvoerleiding bevindt kunt u het beste een professioneel rioolontstoppingsbedrijf inschakelen. Deze bedrijven beschikken over speciale apparatuur waarmee het probleem snel verholpen is.

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 stoffen door het riool weg te spoelen (via toilet, gootsteen, wastafel etc.) die daar niet in “thuis” horen (zie ook punt 3.1).

6.3 Problemen met de verwarmingsinstallatie verhelpen

NIET OF NIET GOED FUNCTIONEREN VERWARMINGSUNIT

1. RAADPLEEG EERST UW HANDLEIDING(EN)

2. WAARSCHUW DAN EVENTUEEL DE INSTALLATEUR

GEEN STROOM DOOR UITVALLEN AARDLEKSCHAKELAAR

Als de aardlekschakelaar uitgeschakeld is (de schakelaar staat dan naar beneden), dient u de volgende handelingen uit te voeren:

1. Schakel alle groepen uit die door de betreffende aardlekschakelaar beveiligd zijn.
2. Schakel de aardlekschakelaar weer in door de schakelaar omhoog te zetten.
3. Dan de groepenschakelaars een voor een weer inschakelen.
4. Als bij het inschakelen van een groep de aardlekschakelaar weer uitvalt, dan is op deze groep een defect apparaat aangesloten. Tot het defect is opgespoord, dient de betreffende groep uitgeschakeld te blijven als u de aardlekschakelaar weer inschakelt.
5. Het defecte apparaat dient door een erkend installateur te worden gerepareerd.

Blijft de installatie ook bij ingeschakelde aardlekschakelaar spanningsloos, waarschuw dan uw energieleverancier.

Bijlagen algemene bewonersinformatie Cooltoren

Onderstaande (gebruikers/bewoners)handleidingen, instructies etc. zijn op de dag van de oplevering van uw appartement op Volgjewoning geplaatst. U ontvangt deze informatie tevens op een USB-stick.

Wanneer u het appartement doorverkoopt adviseren wij u met klem deze informatie over te dragen op de nieuwe eigenaar. Ook adviseren wij u deze informatie te delen met uw huurder wanneer u het appartement verhuurt.

					
bewonersinformatie-i	Bewonersinformatie	Bewonershandleiding	Bewonershandleiding	Bediening ventilatie	WTW-box ventilatie
90	informatie-over-uw-toe	calamiteiten	speaker.p	beslag geveldeuren	Sbeslag draai-kiepraar
				Brink-air-control.pdf	Flair.pdf
					
WIRED-24V-DIGITAL_I	WIRED-24V-ANALOGI	Vloerverwarmingsver	Verkorte lijst	Procedure klachten	Opstook- en
NT ruimtethermostaat	C_INT ruimtethermost	delers Henco.pdf	bouwpartners en	onden gebreken na oplev	afkoelprotocol vloerv
					
Ontruimingsinstructie	Onderhoudsadvies	Onderhoudsadvies	montagehandleiding	Memo Master	Korte beschrijving
Cooltoren.pdf	Svedex binnendeuren	aus- en schildwerk.p	wisselen reclame-inle	Protection gebruikers	sprinkler versie 2.pdf
					
Kopers-bewonersinfo	Kopers-bewonersinfo	Henco_Vloerverwarmi	Henco bediening	Handleiding testen	Handleiding storing
matie raamdecoratie	matie anhydrietvloer	ngdocumentatie.pdf	kamerthermostaat.p	aardlekschakelaar	ABZoeken groepenkast.p
					
Handleiding Schuco	Handleiding	Handdoekradiator	Gebruikshandleiding	Gebruikshandleiding	Gebruikershandleidin
gevelkozijnen Kontur	rookmelder Fire ange	badkamer Vasco.pdf	2 videofoon Comelit	1 videofoon Comelit	1g aanvullend warmte-
					
Co2-sensor Brink.pdf					