

BEWONERS
INFORMATIE

HOF 36
LEIDEN

INHOUDSOPGAVE

1. Welkom!
2. HOF36
3. Sleutels en tags
4. Intercom
5. Ventilatie/afzuiging
6. Verwarming en koelen
7. Zonwering
8. Glasbewassing
9. Schilderijrails / raambekleding
10. Groepenkast en rookmelders
11. Aansluiten tv en internet
12. Fietsenstalling en parkeren
13. Afval
14. Je woning verlaten
15. Overige informatie

Bijlagen:

- Overzicht parkeerplaatsen
- Gebruikersinstructie legionella preventie
- Informatiekaart Eteck

1. WELKOM!

Welkom in je nieuwe woning!

In deze bewonersinstructie staan een aantal zaken uitgewerkt die extra aandacht nodig hebben. Lees deze informatie dus goed door.

Je woning wordt beheerd door NederBeheer.

Heb je vragen, opmerkingen of problemen dan kun je ons bereiken via:

HuurDossier	Storingen en reparatieverzoeken geef je hier digitaal door.
E-mail	klantenservice@nederwoon.nl
Post	NederWoon Vastgoedbeheer B.V. Postbus 842 7301 BB Apeldoorn
Telefoon	055-3683350

We wensen je veel woonplezier.

2. HOF36

Het project HOF36 bestaat uit 5 gebouwen:

Gebouw A = Anemone
Gebouw B = Bluebell
Gebouw C = Camelia
Gebouw D = Dahlia
Gebouw E = Edelweiss

3. SLEUTELS EN TAGS

Bij de oplevering van je woning heb je de volgende sleutels van ons ontvangen:

- 4x tags voor toegang tot algemene ruimten (ingeregeld per blok) en de speedgate bij de gehuurde parkeerplaats (indien van toepassing);
- 3x sleutels per cilinder (voor deur en/of achterdeur) voor je woning;
- 2x brievenbussleutels;
- Sleuteltjes voor draai-/kiepramen (aantal afhankelijk van het aantal raamboompjes).

De sleutels van de voor- en/of achterdeur + tags maken deel uit van een sluitplan. Je kunt de sleutels en tags dus niet zelf bijbestellen of kopiëren.

Let op! Zorg dat je nooit de deur achter je laat dichtvallen terwijl je sleutels nog in de woning liggen. Wij kunnen je geen toegang tot je woning geven.

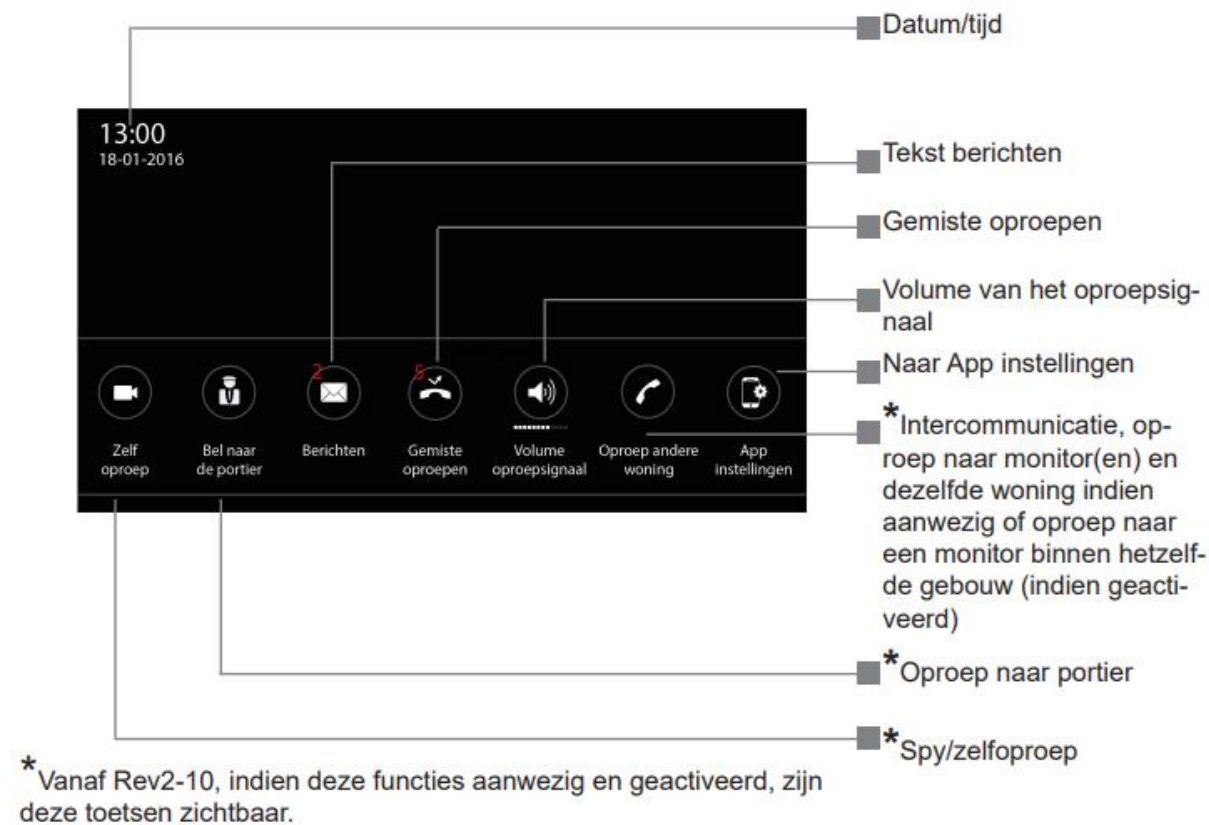
Als je jezelf toch buitensluit, zal je zelf een slotenmaker moeten bellen (advies: spreek vooraf een duidelijke prijs af). Daarna moet je een melding maken bij NederBeheer zodat we een nieuwe cilinder volgens het sluitplan kunnen plaatsen. Ook deze kosten (± € 125,00) komen voor je eigen rekening.

De speedgate wordt bediend door middel van een automatische nummerplaatherkenning.

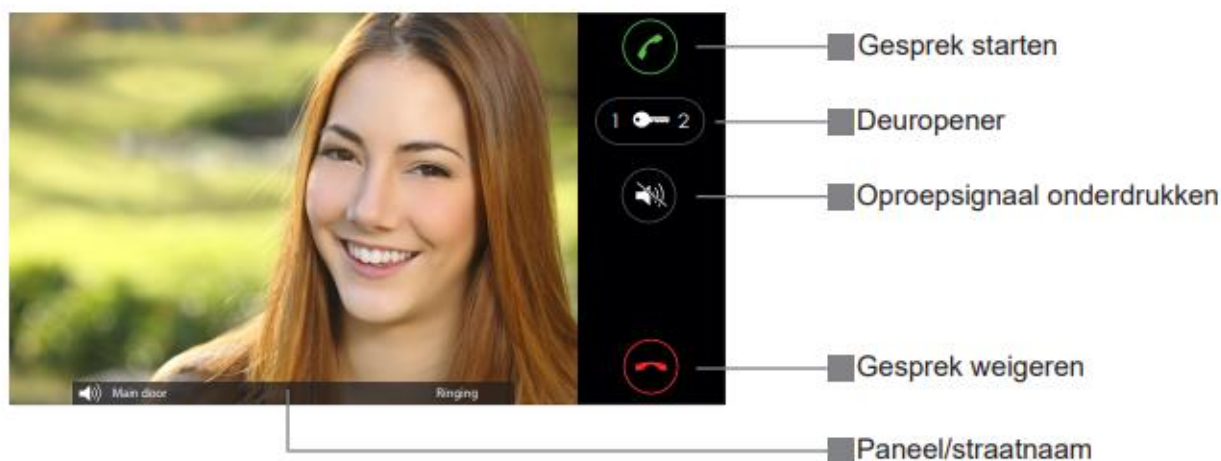
4. INTERCOM

Iedere woning heeft een intercom in de woonkamer.
De bediening van de monitor is als volgt geregeld:

Hoofdmenu:



Inkomende oproep vanaf het buitendeurpaneel:



Als je de intercom wilt schoonmaken, gebruik dan een licht vochtige doek. Vermijd alcohol en andere agressieve producten.

Maak het toestel niet open en voer zelf geen reparaties uit!

5. VENTILATIE / AFZUIGING

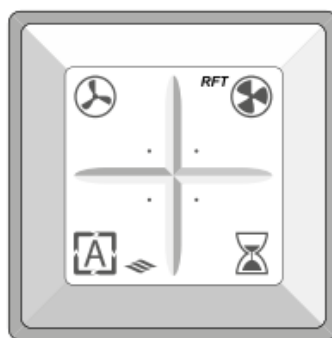
Ventilatieregeling

De ventilatie wordt automatisch geregeld op basis van CO₂ en vocht.

In de keukens en badkamers van blok A en in de toren van blok B (hoog) kun je middels puls-schakelaars (zie onderstaand) de mechanische ventilatie tijdelijk verhogen.



In de keukens en badkamers van blok B (laag), blok C, blok D en blok E kun je middels RFT auto bediening (zie onderstaand) de mechanische ventilatie tijdelijk verhogen.



Knop	Ventilatiestand	Betekenis van de ventilatiestand
	Laagstand	Ventileren bij afwezigheid of als er 1 persoon aanwezig is.
	Hoogstand	Ventileren tijdens het koken of douchen of als er veel personen aanwezig zijn.
	Automatische stand	Het ventileren verloopt volledig automatisch aan de hand van de CO ₂ -metingen of luchtvochtigheid in de ruimte of de woning.
	Timer	Als u voor een korte tijd wilt ventileren op de hoogste stand. Door meerdere keren op de timerknop te drukken, wordt de timertijd verlengd.  x1 = 10 min.  x2 = 20 min.  x3 = 30 min.

De keuken is voorzien van een afzuigkap. Dit is een recirculatie afzuigkap, welke niet is aangesloten op het ventilatiesysteem van je woning. De afzuigkap is voorzien van koolstoffilters. Deze zorgt ervoor dat de vuile lucht en geurtjes die vrijkomen tijdens het koken niet in de ruimte blijven hangen. Het nadrukkelijke advies/verzoek om iedere drie à vier maanden het koolstoffilter te vervangen.

Daarnaast heeft je afzuigkap een metaalfilter. Dit filtert het vet uit de lucht dat vrijkomt met koken. Om te voorkomen dat het vet zich ophoopt in de afzuigkap, raden wij je nadrukkelijk aan om het filter één keer in de twee maanden te reinigen (in de vaatwasser op een 40-graden programma).

Bij het koken zal in de ventilatiebox extra vocht gemeten worden en hierdoor extra gaan ventileren. Eventueel kun je de ventilatiebox ook handmatig in stand 3 zetten.

Ventilatie

Je woning is niet voorzien van traditionele gevelroosters ter hoogte van de kozijnen. Voor de ventilatie is een mechanisch gebalanceerde ventilatiebox met warmte terugwinning geplaatst. Deze hangt in de technische ruimte van je woning. Deze blaast schone lucht in de woonkamer/slaapkamers ter hoogte van de gevels en zuigt de lucht af in het toilet, badkamer en keuken.



Type 1



Type 2

Let op: Bij type 1 moet je periodiek de twee filters schoonmaken en deze elke 6 maanden vervangen. Bij type 2 mag je de filters niet zelf schoonmaken of vervangen; dit wordt door een externe leverancier gedaan. Daarom is de box ook verzegeld.

De ventielen in het plafond zijn door de installateur ingesteld waardoor de juiste hoeveelheid lucht de woning wordt ingeblazen/afgezogen. Tijdens het schoonmaken van de ventielen moet je hier niet aan draaien! Anders wordt de balans in de ventilatie ontregeld en moet de installateur komen om het opnieuw af te stellen.



6. VERWARMING EN KOELEN

Het project HOF36 is voorzien van een warmte- koude opslag systeem (WKO). De energie exploitant is Eteck met wie je een leveringsovereenkomst bent aangegaan voor de levering van warmte, koude én warm tapwater. De levering wordt centraal geregeld.

In de techniekruimte van je woning bevindt zich de zogenoemde afleverset. Deze is eigendom van Eteck. Op de afleverset is de binnen installatie met vloerverwarming aangesloten. Hieronder is de binnenzijde van de afleverset weergegeven.



In de afleverset zit de meter voor het aflezen van de meterstanden voor verbruik warmte/koude en onder de afleverset zit de energiemeter van het warmtapwater. Deze kunnen digitaal én op afstand worden uitgelezen door Eteck.



In je woning is vloerverwarming aangebracht. Deze slangen zijn gekoppeld aan de verdeler. De slangen zijn verdeeld in verschillende zones/ruimtes. De installateur Terberg Totaal Installaties heeft de gehele installatie ingesteld. Het is erg belangrijk dat deze instellingen niet gewijzigd worden. Blijf daarom van de knoppen/instellingen af!

Regeling verwarming en koeling

Iedere verblijfsruimte van je woning is voorzien van een ruimtethermostaat. Met de thermostaat kun je de gewenste temperatuur instellen.

Thermostaat



Handmatige bediening voor omschakelen van verwarmen naar koelen



De thermostaat in de woonkamer is de hoofdthermostaat (master). Hierin stel je in of je gaat verwarmen óf koelen. In de zomermaanden is het mogelijk om enkele graden t.o.v. de buitentemperatuur te koelen. De woonkamer en slaapkamers zijn berekend op een temperatuur van 20 graden. Voor de badkamer is dit 22 graden.

Belangrijke informatie gebruik thermostaat

- Zorg er voor dat de temperatuur zo veel mogelijk op een constante temperatuur wordt ingesteld. Belangrijk: wanneer je de instelling van de thermostaat veel verandert, zal je dit terugzien in de jaarafrekening.
- Vakantie: wanneer je op vakantie gaat of afwezig bent, zet de thermostaat dan in een energiezuinige modus; circa 18 graden.
- Je woning verwarmen of koelen doe je het meest zuinig op de volgende manier:
 - Het systeem blijft continu draaien;
 - Hoge temperatuurwisselingen of totaal uitzetten kost veel energie en tijd dus vermijd dat.
- De verwarming / vloerverwarming is een zogenaamd 'lage temperatuur' systeem. Het water wordt met een lage temperatuur door de vloer gestuurd. Dit is mogelijk in combinatie met een goed geïsoleerde woning. Het is een traag systeem doordat de vloer opgewarmd moet worden. Dit is ook de reden dat er een constante temperatuur aangehouden moet worden. Het advies om de temperatuur in de nacht niet te verlagen. Dit werkt anders dan bij een oude woning met een cv-ketel en een hoog temperatuur systeem. Dan is er een warmtebron voelbaar. Dit is niet het geval met vloerverwarming.
- Bij het omschakelen van koelen naar verwarmen, zal het systeem eerste de constructie gaan verwarmen. Houd er dus rekening mee dat het langer duurt voordat de vloerverwarming zijn werk gaat doen.
- Wanneer de buitentemperatuur gemiddeld op een dag boven de 17 graden komt buiten het stookseizoen, schakelt de centrale installatie naar koeling op de lage temperatuur aanvoer. Verwarming is dan nog steeds mogelijk met de afleverset. Als de woonkamer thermostaat dan op koelen staat, levert de afleverset koeling aan in de woning. De temperatuur in de woning ten opzichte van de buitentemperatuur, zal door de vloerkoeling circa 2 tot 3 graden lager worden. Let op: dit is dus geen airco.
- Kortom, het hele jaar door is er verwarming beschikbaar en een groot deel van het jaar koeling.

7. ZONWERING

De woningen zijn niet voorzien van zonwering. Het is ook niet toegestaan om aan de buitengevels zonwering te monteren. Tevens is het niet toegestaan om uitvalschermen onder aan de balkons op te hangen.

8. GLASBEWASSING

Alle onbereikbare delen – waar je als huurder niet bij kunt - worden door een onderhoudspartij middels een onderhoudscontract schoon gehouden. Alle bereikbare delen buiten én alle beglazing aan de binnenzijde wordt niet meegenomen. Het is belangrijk dat je als huurder de bereikbare delen én alle beglazing aan de binnenzijde zelf goed schoon houdt.

9. SCHILDERIJRAILS / RAAMBEEKLEDING

In de woningen mag er niet geboord/gespijkerd worden in de wanden en vloeren.

In de vloeren zijn vloerverwarmingsslangen opgenomen en in de wanden verschillende leidingen/ installaties. Voorbeeld; water en elektra leidingen.

Het advies om – indien toestemming verkregen - schilderijrails aan te brengen in de woonkamer indien je de behoefte hebt om iets aan de muur op te hangen. Let op! Bij het verlaten van je woning moet alles weer in de originele staat opgeleverd worden. Eventuele gaten van deze rails dienen gedicht te worden en eventuele wand (afwerking) hersteld te worden.

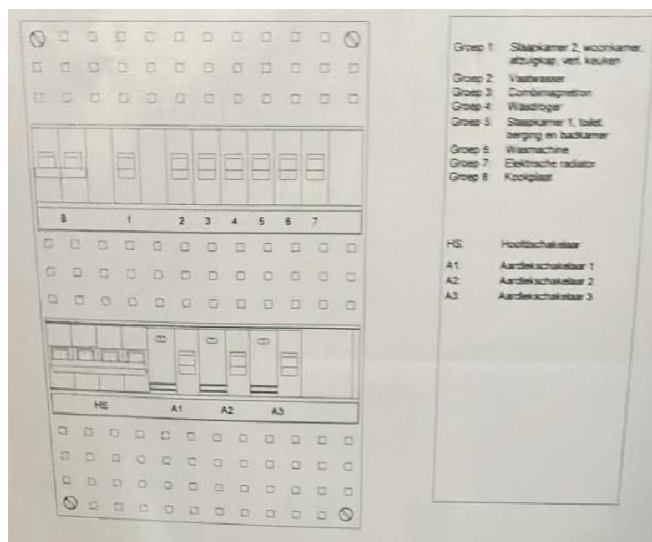
Ramen aan de buitenzijde (gevel) van je woning mogen niet afgeplakt worden. Als je dat wel doet kunnen er barsten in je raam komen. Daarnaast is het niet toegestaan om bovenramen (ramen boven de deur) te schilderen of te bedekken met plakfolie. Als je deze wilt verduisteren, gebruik dan statische folie, deze kan je makkelijk verwijderen

Voor het plaatsen van raambekleding is er één uitzondering waarbij boren in de muur is toegestaan, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Je mag de noodzakelijke boorgaten maken, op 5 cm randafstand (in de koof) met een maximale diepte van 1 cm, om de raambekleding te bevestigen. Let op: bij het verlaten van de woning moet je de muur weer in de oorspronkelijke staat herstellen, zonder gaten.



10. GROEPENKAST EN ROOKMELDERS

De groepenkast bevindt zich in de meterkast. De hoofdschakelaar zit bovenaan (rode schakelaar). Rondom de hoofdschakelaar bevinden zich de schakelaars voor de verschillende groepen. Op de groepenkaart staat aangegeven waar welke groep voor is bestemd. Door de QR-code te scannen kun je verschillende handleidingen en de digitale groepenkaart raadplegen. Daarnaast kun je de QR-code scannen voor het maken van een melding bij Home Service Nederland voor storingen aan bijvoorbeeld je WTW of thermostaat. Voor alle storingen die betrekking hebben op de onderdelen waarvan een digitale handleiding beschikbaar is, kun je melding maken via de QR-code.



Groep 1: Slaapkamer 2, woonkamer, eetkamer, vert. keuken
Groep 2: Vasteset
Groep 3: Combinatier
Groep 4: Wasdroger
Groep 5: Slaapkamer 1, toilet, berging en badkamer
Groep 6: Wasmachine
Groep 7: Elektrische radiator
Groep 8: Kookplaat

HS: Hoofdschakelaar
A1: Aardeschakelaar 1
A2: Aardeschakelaar 2
A3: Aardeschakelaar 3

In je woning bevinden zich rookmelders. Deze zijn aangesloten op stroom en voorzien van een batterij bij een eventuele stroomstoring.

Een aantal woningen hebben een vrijloopdranger op de voordeur zitten. Dit is een verplichting vanuit de bouwvergunning. Deze deurdranger mag je dus niet verwijderen. Deze deurdranger is gekoppeld aan twee extra rookmelders (1x entreehal en 1x algemene gangzone). Zodra een van beide deurdrangers rook/brand detecteert, dan treedt de deurdranger in werking en zorgt deze ervoor dat de voordeur automatisch sluit.

11. AANSLUITEN TV EN INTERNET

Je woning beschikt over een KPN en Ziggo (glasvezel) aansluiting. Deze bevinden zich in je meterkast met uitzondering van de woningen van blok A waar de aansluiting in de technische ruimte is gelegen.

Je sluit zelf een abonnement af voor eventueel internet – televisie – telefoon. Het modem van je provider plaatst je vervolgens in de meterkast of technische ruimte (blok A) en sluit je aan op het kastje van KPN of Ziggo.

De aansluiting in je woonkamer is compleet afgemonteerd met een UTP data kabel. Een UTP data kabel is geschikt voor een glasvezelaansluiting waarop je o.a. je tv kunt aansluiten.

12. FIETSENSTALLING EN PARKEREN

Fietsenstalling

- De fietsenberging bevindt zich op niveau 0 en 1. Je kunt hier als bewoner je fiets in stallen, maar ook bezoek mag hier zijn of haar fiets in plaatsen.
- Het is niet toegestaan om fietsen in de algemene ruimten / gangzones te plaatsen.
- Het is niet toegestaan om oude fietsen - die niet gebruikt meer kunnen worden - te plaatsen in de fietsenstalling.

Parkeren:

- Er zijn een beperkt aantal zwervparkeerplaatsen te huur in de parkeergarage. Vraag aan NederBeheer of er plekken beschikbaar zijn of laat je plaatsen op de wachtlijst.
- De toegang tot de parkeergarage is middels een speedgate welke werkt d.m.v. automatische nummerplaatherkenning.
- Bezoekers kunnen ook gebruik maken van de parkeergarage en kunnen na de inhuisperiode betaald parkeren via ParkBee.
- In de parkeergarage zijn meerdere parkeerplaatsen voorzien van een laadpaal die te gebruiken zijn met een laadpas.
- De parkeergarage is gedeeltelijk voorzien van camerabewaking.
- De maximale doorrijdhoogte in de parkeergarage is 2,00 meter.
- Rij maximaal 5 km per uur in de parkeergarage.

13. AFVAL

- Tegenover de ingang van de parkeergarage zijn ondergrondse afvalcontainers geplaatst door de Gemeente.
- Voor het gebruik van de ondergrondse afvalcontainers ontvang je in de eerste week van juli een afvalpas vanuit de gemeente.
- Gedurende de eerste maand staan er tijdelijke afvalcontainers in de parkeergarage om je verhuisafval (plastic/papier) in achter te laten.
- Let op: maak gebruik van de tijdelijke afvalcontainers voor verhuisafval en laat het niet achter in de algemene ruimten!
- Gemeente Leiden heeft een afvalregeling voor grofvuil. Bel 14 071 voor meer informatie.

14. JE WONING VERLATEN

Waarschijnlijk ben je er nog helemaal niet mee bezig, maar er komt een tijd dat je de woning gaat verlaten.

Je levert je woning weer als volgt op conform je opleverrapport:

- De wanden zijn wit (RAL9016) of in bij aanvang opgeleverde staat.
- Binnendeuren en kozijnen zijn opgeleverd in de kleur RAL9010.
- De vloeren worden zonder vloerafwerking opgeleverd.
- De kleur van de binnenzijde van de kozijnen en ramen in de buitengevels conform oplevering
- De woning, de berging en eventuele parkeerplaats zijn leeg en schoon
- Er zijn geen gebreken in de vloer, wanden en plafonds. Zoals gaten of beschadigingen in eventueel glasweefselbehang op de wanden, gaten in het plafond of gaten of beschadigingen in het tegelwerk op badkamer.

Tip: Om schade aan je deuren én wanden te voorkomen, gebruik deurstoppers op de deurklink of op de wand.

Je moet bij de overdracht de volgende spullen inleveren:

- 4x tags voor toegang tot algemene ruimten (ingeregeld per blok) en speedgate bij een eventueel gehuurde parkeerplaats
- 3x sleutels per cilinder (voor deur en/of achterdeur) voor je woning
- 2x brievenbus sleutels
- 1 x afvalpas
- Sleuteltjes t.b.v. raamboompjes (1x per raamboompje)
- Eventueel bijbestelde sleutels

15. OVERIGE INFORMATIE

- Mocht je woonsituatie wijzigen, dan moet je hiervoor contact opnemen met NederBeheer.
- Als je een storing meldt: zorg dan (indien mogelijk) voor goede foto's en een duidelijke omschrijving.

HuurDossier

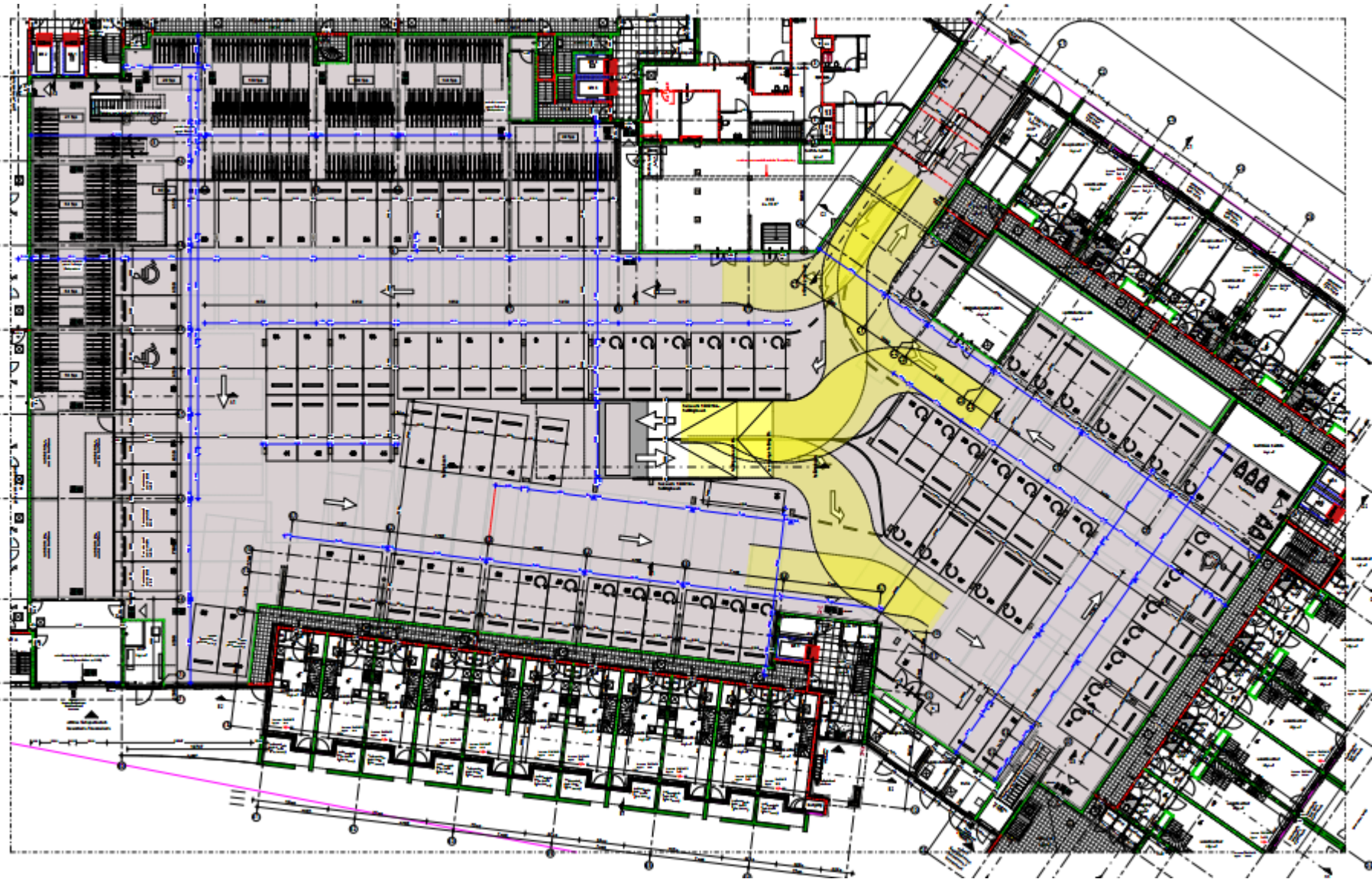
Via onze website kun je inloggen op je HuurDossier. Hier vind je overzichtelijk alle documenten omtrent je woning.

- Huurovereenkomst;
- Overzicht betalingen;
- Brieven die vanuit NederBeheer zijn verstuurd;
- Huurverhogingsbrieven;
- Afrekening servicekosten;
- Overige documenten die van toepassing zijn op de woning die je huurt.

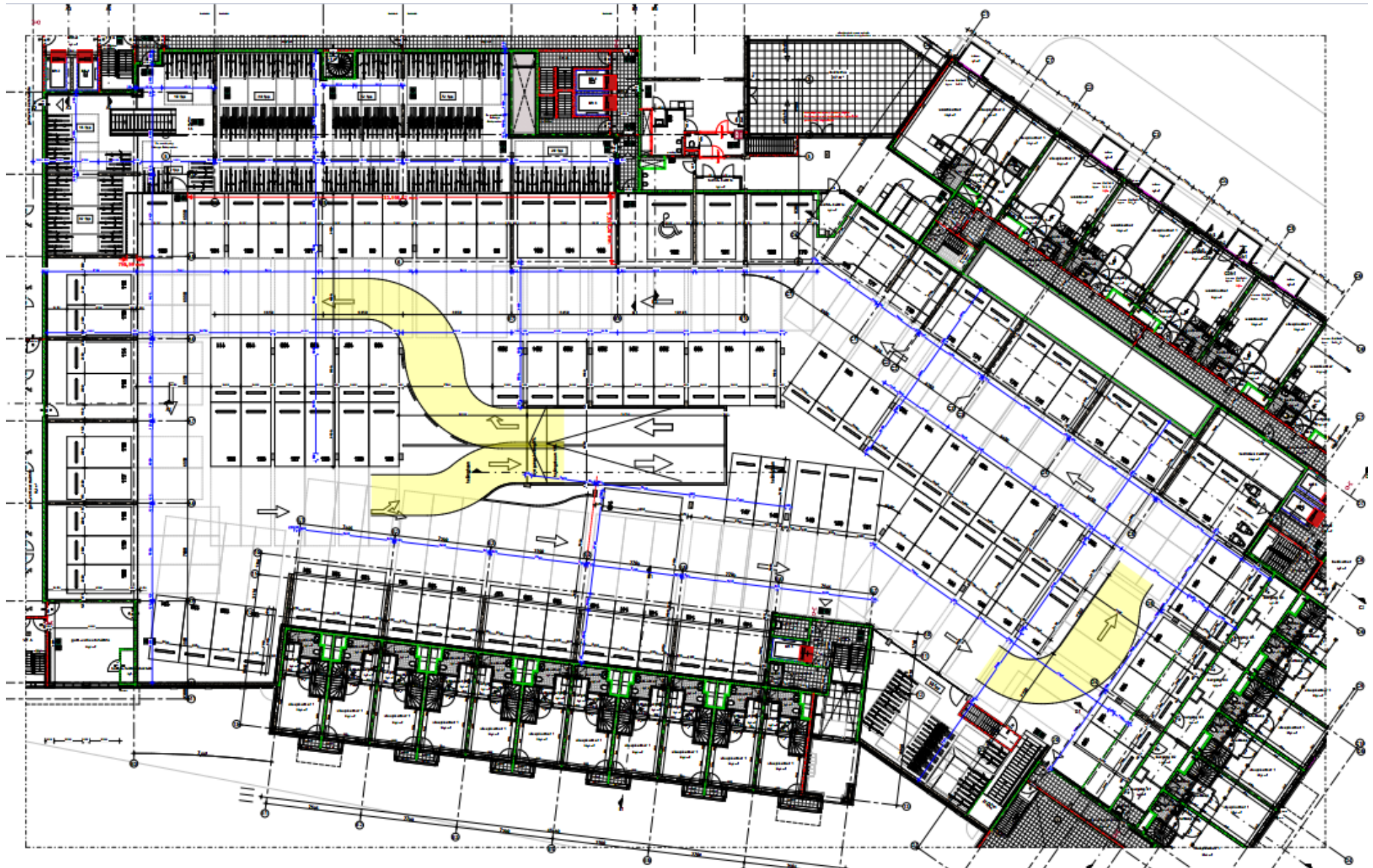
BIJLAGEN

- Overzicht parkeerplaatsen
- Gebruikersinstructie legionella preventie
- Informatiekaart Eteck

1 | Parkeerplaats - begane grond



Parkeerplaats – 1^e verdieping



2 | Gebruikershandleiding legionella preventie

Om legionella in je leidingen te voorkomen is het belangrijk om het volgende uit te voeren.

Kranen doorspoelen, zo pak je het aan:

Ben je langer dan een week niet in je woning geweest?

Spoel dan je kranen goed door voordat je het water gebruikt. Zo voorkom je dat de kwaliteit van water achteruit gaat. Zet al je kranen minstens een minuut open. Vergeet ook je douche en eventueel bad en buitenkraan niet.

- Spoel eerst je toilet door.
 - Laat alle kranen minstens 1 minuut doorlopen.
 - Begin bij de kraan het dichtst bij je watermeter.
 - Laat het water rustig stromen en voorkom dat het water gaat spetteren.
 - Doe dit met warm en koud water. Zet bij een mengkraan de kraan in de middelste stand.
 - Vergeet je douche niet door te spoelen. Leg de douchekop op het putje en zorg ervoor dat je geen nevel inademt.
-
- *Tip: Noteer de actie in je telefoon om het niet te vergeten.*
 - *Tip: Vang het water op in een emmer of gieter. Dit water kunt je gebruiken om schoon te maken of de planten water te geven. Zo help je verspilling te voorkomen.*

3 | Informatiekaart Eteck

Klachten omtrent verwarming en/of warmwater:

Je woning is voorzien van een warmte- koude opslag systeem. De energie exploitant hiervan is Eteck. Voor de levering van warmte en koude + warmwater heb je een leveringsovereenkomst afgesloten. De levering hiervan wordt centraal geregeld middels de warmtepompen en gasketels.

In de technische ruimte van je woning bevindt zich een zogenaamde aflever set. Deze aflever set is en blijft eigendom van Eteck. Hierop is de binnen installatie met vloerverwarming aangesloten door de installateur Terberg Totaal Installaties.

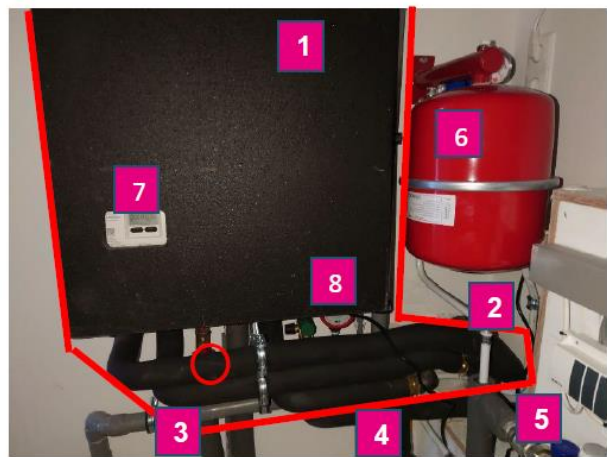
Hieronder is de demarcatie weergegeven (zie ook informatiekaart Eteck):

Demarcatie

Er wordt onderscheid gemaakt tussen onderdelen van de installatie van Eteck en de zogenaamde binnenhuisinstallatie. Dit wordt de demarcatie of eigendomsscheiding genoemd. Eteck is op uw locatie verantwoordelijk voor de centrale installatie, aanvoer- en retourleidingen (2), de energiemeter warmt (7) in de aflever set, de warm watermeter (8) alsmede de aflever set zelf (1).

Alle onderdelen die onder de rode lijn zijn aangesloten, zijn eigendom van de bewoner of verhuurder. Dit geldt ook voor de inlaatcombinatie (rood omcirkeld) op de koud waterleiding. Tevens valt ook het expansievat (6) buiten de eigendomsscheiding van Eteck.

Doordat de aflever set een dubbel wisselaar heeft dient de binneninstallatie (5 & 6) ook voldoende druk te hebben. Bij het expansievat (6) is de een druk opnemer aanwezig om de druk af te kunnen lezen. Indien de druk onder de 1 bar is, dient de binneninstallatie te worden bijgevuld.



Redenke Aflever set

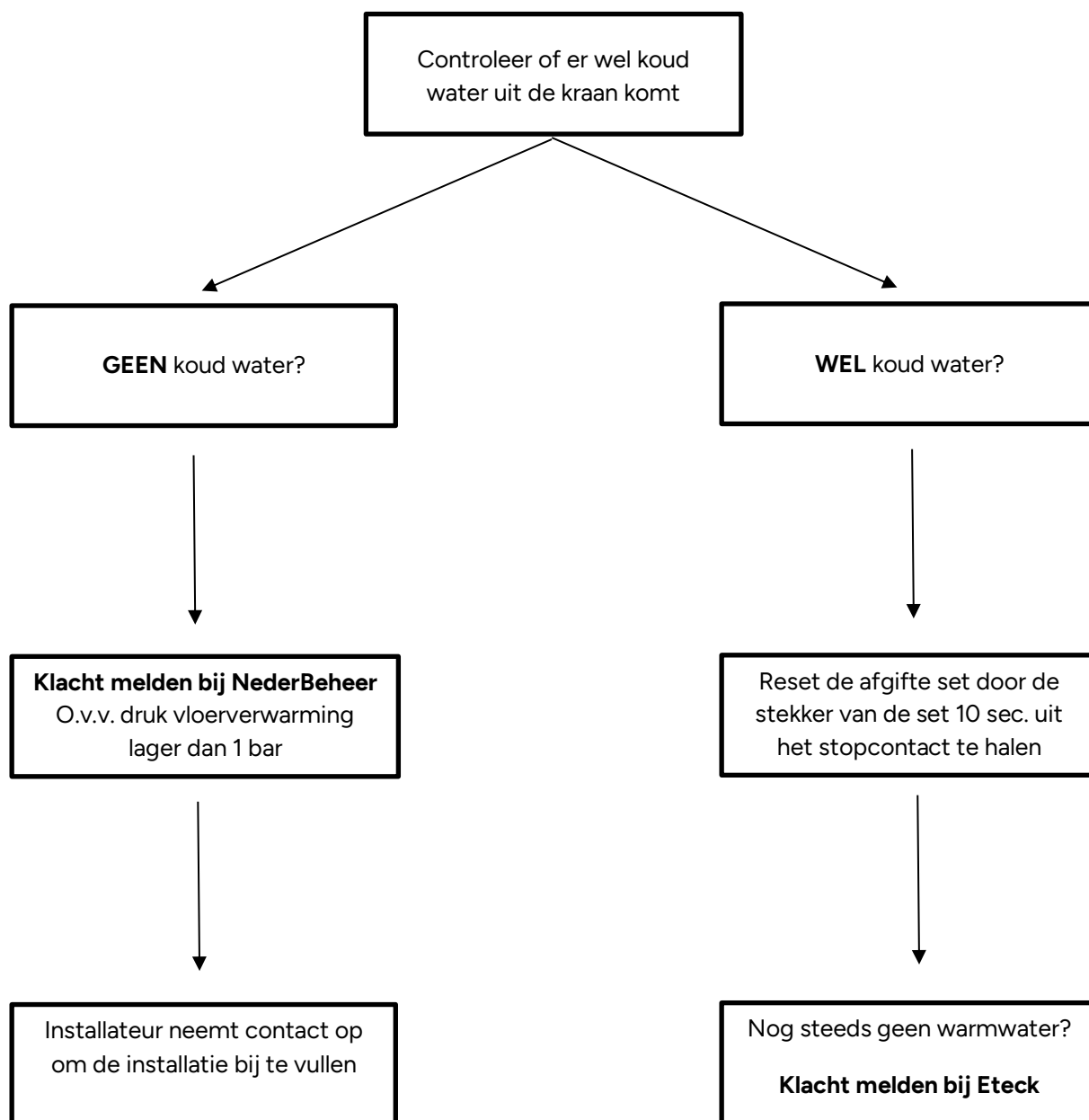
Heb je vragen over de verwarming of warm water, dan kun je contact opnemen met:

NederBeheer
t.a.v. afdeling Klantenservice
HuurDossier óf 055 – 36 83 350

Heb je dringende vragen of klachten wanneer je geen verwarming hebt of warm water, dan kun je direct contact opnemen met:

Eteck
t.a.v. storingsdienst
085 – 02 18 000

Geen warm water?



Geen vloerverwarming?

