

Handleiding voor je appartement in Meanderpark

Versie juni 2020



PORTAAL

Beste huurder,

In deze handleiding vind je informatie over je appartement. Lees het en woon daarna plezierig! We hebben het gemaakt samen met bouwbedrijf De Waal. Zij hebben het pand gebouwd en hebben het nu ook verbouwd.

Deze handleiding staat ook op www.MeanderparkNieuwegein.nl Als we nieuwe informatie hebben, publiceren we een update. De bijlagen van deze handleiding vind je op dezelfde website.

Wij wensen je veel woonplezier in Meanderpark.
Projectteam Meanderpark



Aan de informatie uit deze handleiding kunnen geen rechten worden ontleend.

Inhoudsopgave

	Pagina
Verhuizen	4
Wat je moet weten	5
Reparaties	7
Vloerverwarming en vloerbedekking	8
Installaties	10
Ventileren	12
Glasvezel en kabel	13
Gevels en zonwering	14

Bijlagen

De bijlagen bij deze handleiding vind je op <https://meanderparknieuwegein.nl/>. Hier staan ook de video's met uitleg over het onderhoud van de filters in je warmtepomp en het gebruik van de thermostaat.

1. Omgaan met het verwarmings- en ventilatiesysteem: hoe je prettig gasloos kunt wonen
2. Bediening thermostaat en ventilatie: instellen temperatuur en ventilatie
3. Gebruikshandleiding warmtepomp: informatie van de leverancier
4. Instructiekaart verwarming en ventilatie: informatie van de leverancier
5. Gebruiksaanwijzing afzuigkap: informatie van de leverancier
6. Elektrische installatie: over elektriciteit en verhelpen van storing
7. Water en legionella
8. Onderhoud Keukenblok
9. Bediening videofoon
10. Handleiding rookmelder
11. Video warmtepomp: onderhoud filters
12. Video thermostaat: gebruik en onderhoud

Verhuizen

Als je komt verhuizen, houd dan rekening met de hoogte van de doorrijhoogte naar de parkeerplaatsen:

**De doorrijhoogte onder het gebouw
is maar 2.00 meter hoog!**

De meeste busjes zijn hoger. Laad je spullen dus uit op straatniveau aan de Martinbaan of Structuurbaan. En gebruik een steekwagen voor je zware spullen.

**Hoe hoog is jouw verhuisbusje of boedelbak?
Hoger dan 2.00 meter? Rijd niet onder het gebouw!**

Afval tijdens je verhuizing

Als je woning wordt opgeleverd, staat er tijdelijk een extra container voor je grotere verhuisafval. Gooi je klus- en verhuisafval dus niet in de containers voor regulier restafval.

Wat je moet weten

Meanderpark is van kantoorgebouw verbouwd naar woongebouw. We hebben wat tips en advies op een rij gezet.

Niet in de vloer boren Misschien wel het belangrijkste: je woning heeft vloerverwarming. Je mag daarom niet in de vloer boren of er een spijker in slaan. De kans dat je een leiding raakt is heel groot. Reparatie is ingewikkeld. De herstelkosten komen voor je eigen rekening.

Aardgasvrij koken Er is geen aardgasaansluiting in je woning. Je kunt dus alleen elektrisch koken, bijvoorbeeld op inductie. Het stopcontact (perilex) levert 2 x 230 volt. Dit is geschikt voor een kookplaat van maximaal 7200 watt.

Alle winkels verkopen tegenwoordig pannen die geschikt zijn voor inductie of keramisch koken. Je kunt een adapter kopen voor bijvoorbeeld een wok.

Aanrechtblad Zet geen hete pannen op het aanrechtblad. Gebruik ook altijd een snijplank.

Afzuigkap In het keukenblok hangt een afzuigkap die geschikt is voor het ventilatiesysteem in je woning. Het is een zogenoemde recirculatiekap. Andere soorten afzuigkap werken niet of zorgen voor storingen of uitval. De koolstoffilters in de afzuigkap moet je elke 6 maanden vervangen. Dan blijft alles goed functioneren

Vaatwasmachine In je appartement is géén aansluiting voor een vaatwasmachine.

Riool Zorg dat je leidingen open blijven en denk aan het milieu. Spoel dus geen vet of chemische stoffen door je gootsteen, ook geen ontstoppingsmiddelen.

Bergruimte In je woning zit een bergruimte met de warmtepomp, het ventilatiesysteem en de groepenkast.

In de bergruimte is een aansluiting voor een wasmachine en een wasdroger. Let op: laat elektriciteit altijd door een gecertificeerd elektromonteur aansluiten.

Kabels en leidingen die door vloeren en wanden lopen, zijn afgewerkt met een brandmanchet of brandklep. De stickers moeten daarop blijven zitten en zichtbaar blijven.

Schoonmaken

- Gebruik normale schoonmaakmiddelen. Bij kalkaanslag, bijvoorbeeld op de douchekop, werkt schoonmaakazijn goed (en goedkoop).
- Kitvoegen zijn gevoelig voor vocht: verwarm en ventileer daarom de badkamer goed, zet de ventilatie op stand 1 tijdens het douchen.
- Sloten en scharnieren kun je regelmatig inspuiten met Teflon spray (nooit vet of olie).

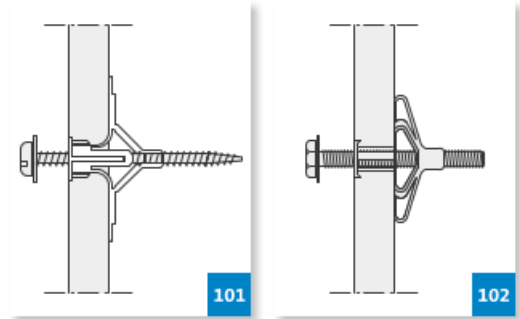
Elektriciteit en water De hoofdschakelaar voor je elektriciteit zit in de meterkast in de gang vlak bij je woning. Daar is ook watermeter en de hoofdkraan.

Legionella voorkomen Als je langer dan een week weg bent geweest, spoel je je toilet een paar keer door en zet je de kranen 10 minuten open. Houdt de douchekop dicht boven het afvoerputje. Zo voorkom je legionella in de leidingen.

Huissleutels De sleutel van je eigen voordeur past ook op de meterkast in de gang. Voor de entrees van het gebouw en de fietsenbergingen in de parkeerkelder krijg je een tweede sleutel.

Plafonds De hoogte van het plafond in je woning is 2.60 meter. De plafonds zijn afgewerkt met spuitpleister. Gebruik holle wandpluggen voor 25 mm gipsbeplating om iets op te hangen. Schilderen doe je met latex muurverf.

Muren De muren in je woning zijn van gipsplaat en ze zijn behangklaar afgewerkt. Controleer de wand op oneffenheden: verwijder gipsresten en vul gaatjes met een gipsproduct. Controleer voordat je gaat boren je met een leidingmeter of geen leiding raakt. Gebruikt hier dezelfde holle wandpluggen als voor het plafond.



Hollewandpluggen voor 25 mm gipsplaat bij woningscheidende wanden en voor 12,5 mm gipsplaat bij kamerscheidende wanden

Afval *De huidige situatie:* Je kunt je restafval dumpen in een van de bovengrondse containers. Voor verhuisafval komt er tijdelijk een aparte container.

Later Zodra de gronduitruil met de gemeente rond is, komen er ondergrondse containers. Hiervoor heb je een pasje nodig dat wij bij je in de brievenbus doen. Als je de pas verliest, moet je zelf een nieuwe pas aanvragen bij de gemeente.



Naast het keukenblok is ruimte voor een kooktoestel of koelkast met kookplaat

Reparaties

In een gebouw dat helemaal is gerenoveerd en nieuw is ingericht, is het onvermijdelijk dat dingen nog niet helemaal werken zoals de bedoeling is.

Melden van reparaties en klachten De eerste zes maanden na de oplevering van je woning kan je schades, klachten of reparaties melden bij de beheerders van Meanderpark. Dat kan eenvoudig door een mail te sturen naar meanderpark@portaal.nl met de melding, je naam, telefoonnummer en adres.

De beheerders verzamelen de meldingen en geven die door aan de aannemer. De aannemer neemt dan contact met je op voor een afspraak.

Als je een klacht of reparatie hebt die spoed heeft, meld je dat rechtstreeks bij de klantenservice van Portaal via: 088 – 767 82 24. Met een vaste lijn bel je gratis naar 0800 – 767 8225.

Denk bij spoed aan lekkage of het uitvallen van je warmtepomp terwijl het vriest.

Een half jaar na de oplevering van je woning meldt je reparaties of klachten altijd via de klantenservice van Portaal: 088 767 8225. Met een vaste lijn bel je gratis naar 0800 – 767 8225. Je kunt ook een app sturen naar 06 1237 7655. Tijdens kantooruren krijg je een reactie.

Mijn Portaal: je kunt een account aanmaken op www.portaal.nl/mijnportaal zodat je toegang hebt tot je eigen gegevens. Via Mijn Portaal kun je reparatieverzoeken doen en in sommige gevallen ook zelf inplannen.



Toilet met fonteintje

Vloerverwarming en vloerbedekking

In je woning ligt lage-temperatuur vloerverwarming als hoofdverwarming (zie bij installaties). Alleen in je badkamer komt een elektrische radiator. Om plezier te hebben van je vloerverwarming is de keuze van de vloerbedekking van groot belang.

Vloerbedekking bij de vloerverwarming Bij vloerverwarming kies je als vloerbedekking voor PVC, vinyl of linoleum. Het is verstandig om de betonvloer eerst te controleren op ongelijkmatigheden (bobbels en putten). Egaliseer die met een gipsgebonden egalisatieproduct. Ook katoenen, wollen en nylon tapijten zijn geschikt. Vloerbedekking mag niet dikker zijn dan 10 millimeter. Je kunt de vloer ook schilderen.



Radiator in de badkamer

Je mag in je woning geen laminaat, houten vloer of tegels leggen. Dat veroorzaakt geluidsoverlast voor de burens.

Kurk is ook niet geschikt, dat laat onvoldoende warmte door.

Warmteweerstand Bij een lage-temperatuur vloerverwarming moet de vloerbedekking de warmte goed doorlaten: de vloerbedekking moet een lage warmteweerstand (R_c) hebben. Voor jouw vloer geldt een warmteweerstand van minder dan $0,09 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$. Dit staat aangegeven op de verpakking. **Belangrijk** Voordat je iets koopt, controleer van tevoren de weerstand en dikte.

Een lekker warm huis Zoals gezegd, het beste resultaat (de meeste warmte doorgifte) bereik je met vloerbedekking van PVC, vinyl of linoleum. Ook katoenen, wollen en nylon tapijten zijn bruikbaar als ze een geweven rug hebben en géén vaste foamlaag hebben van meer dan 3mm.

Vloerbedekking leggen Vloerbedekking lijm je met gipsgebonden lijm. Gebruik geen spijkers vanwege de leidingen! Leg de vloeren zonder ondervloer of ondertapijt.

PVC Een PVC-vloer heeft een zeer gunstige warmteweerstand ($0,008$ tot $0,039 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$). Plak de vloer met PVC-lijm.

Je kunt PVC leggen met een niet-zwevende ondervloer ($0,01 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$) los op de dekvloer die voorzien is van een lijmlaag waarop je PVC ($0,008$ tot $0,039 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$) legt. De totale warmteweerstand mag niet meer zijn dan $0,09 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$.

Vinyl Een vinylvloer wordt 'kamerbreed' geleverd. Vinyl laat je alleen langs de randen lijmen of dubbelzijdig tapen. Let wel goed op, want sommige vinylvloeren zijn minder geschikt bij vloerverwarming. Weet bovendien dat er 'verend' en 'hard' vinyl bestaat. Het verende vinyl is geschikt voor je woning.

Verend vinyl vloerafwerking is verkrijgbaar met een gemiddeld warmteweerstand van $0,025 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$.

Marmoleum of linoleum Marmoleum is een natuurproduct. Het neemt hierdoor snel de omgevingswarmte aan. Het is daarom ook een perfecte vloerbedekking om te gebruiken bij een vloerverwarming.

Marmoleum vloerafwerking in 2.0 mm heeft gemiddeld een warmteweerstand van 0,012 m².K/W en marmoleum van 2.5 mm 0,014 m².K/W.

Tapijt Veel soorten tapijt zijn niet goed bij een laagtemperatuur vloerverwarming. Dat ligt aan de samenstelling van de onder- en bovenlaag van het tapijt. Katoenen, wollen en nylon tapijten zijn bruikbaar als ze zijn voorzien van een geweven rug en geen vaste foamlaag hebben van meer dan 3mm. De totale dikte van de vloerbedekking mag niet meer zijn dan 10 mm.

De vloer verven Tips voor het verven van je vloer en welke verf je gerukt staan op bijvoorbeeld <https://www.scanofloor-specialist.nl/adviezen/anhydrietvloeren-verven-de-juiste-verf/>

Plinten leggen Plinten die op de vloer zijn vastgemaakt zorgen voor geluidsoverlast voor je (onder)buren. Als je plinten wilt leggen, zorg dan voor een reep vilt tussen de plint en de vloer. Dat dempt geluid. Daarna maak je de plint vast aan de muur.

Ruimte tussen vloerbedekking en deur Om te zorgen dat de mechanische ventilatie optimaal functioneert, zijn onder de binnendeuren in je woning geen dorpels. Zorg dat er tenminste 2 centimeter ruimte blijft tussen de vloerbedekking en de deur.

Installaties

In een bijlage op www.MeanderparkNieuwegein.nl vind je een uitgebreide handleiding en twee video's over de werking van je warmtepomp en ventilatiesysteem.

Laagtemperatuur verwarming Je hebt een laagtemperatuur verwarming. Dat betekent dat het langzamer warm wordt dan wanneer je gasgestookte cv-ketel hebt. Het koelt ook langzamer af. Daarom is de **stooktip**: zet de temperatuur op de gewenste stand en laat die altijd zo staan, dag en nacht. Want als je de temperatuur 's avonds lager zet, is het in de ochtend pas afgekoeld. Zet je de thermostaat 's ochtends weer hoger, dan is het 's avonds pas weer warm. Je hebt een thermostaat in de woonkamer en aparte thermostaten in je slaapkamer(s). Zo kun je de temperatuur in de slaapkamer(s) maximaal 2 à 3 graden lager houden dan in je woonkamer.

Ventilatie Voor de ventilatie is het van belang te weten dat je die op stand 1 moet zetten als je gaat douchen, koken of veel bezoek hebt. Na 1 uur schakelt de ventilatie vanzelf terug naar normaal.

Luchtfilters Het is verstandig de luchtfilters in de warmtepomp regelmatig schoon te maken met de stofzuiger. Meer hierover staat in het hoofdstuk over ventilatie. Lees de bijlagen van deze handleiding en bekijk de video op de website.

De **koolstoffilters** in de afzuigkap moet je elke 6 maanden vervangen. Dan blijft alles goed functioneren.

Elektrische verwarming In de badkamer zit een elektrische verwarming: gebruik kost elektriciteit. Dus zet hem zo nodig even aan voordat je gaat douchen en zet hem na het douchen weer uit.

Rookmelders Je woning heeft een rookmelder. Het apparaat reageert op rookverschijnselen van een brand. Bij een bepaalde concentratie rookdeeltjes geeft het toestel een scherp geluidsignaal. De rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet en zijn voorzien van een back-up batterij. De back-up batterij zorgt ervoor dat de rookmelder blijft werken wanneer de stroom uitvalt. Als de batterij leeg is laat de melder een keer per minuut een piep horen. Als dit gebeurt, moet je de batterij vervangen. Je kunt de rookmelder testen door de testknop enige seconden in te duwen.

Videofoon en brievenbus De brievenbussen zijn op de begane grond, ze horen bij één van de zes entrees van het gebouw.

Je woning heeft een videofooninstallatie. Via een camera in het digitale bellentableau kun je in het videoscherm zien wie er beneden aanbelt. De voordeurbel gaat via de videofooninstallatie.

Liften Meanderpark heeft vijf liften. Het is belangrijk om vuil in de lift te voorkomen. Met name de geleiders van de schachtdeuren zijn hier erg gevoelig voor. Wanneer er te veel vuil in de geleiders terecht komt, valt de lift in storing.

De lift is voor bewoners toegankelijk vanuit de parkeerplaatsen onder het gebouw.

Bij calamiteiten altijd de instructies opvolgen die in de lift hangen.

Parkeren De parkeerplaatsen onder het gebouw zijn voor bewoners én bezoekers. Bezoekers nemen de trap naar boven een lopen naar een van de vijf entrees met deurbellen. Er zijn borden waarop de weg wordt aangewezen.

De fietsenbergingen (ook onder het gebouw) zijn alleen toegankelijk voor bewoners.

Zonnepanelen Op het dak staan zes zonnepanelen per woning. Je ziet op je elektriciteitsmeter wat je gebruikt en wat je eventueel terug levert aan je energieleverancier. Je bent vrij in je keuze voor je leverancier.

Onderhoud en beheer van de zonnepanelen is in handen van Portaal. Je mag zelf niet op het dak komen.

Ventileren

Hoe werkt de ventilatie? Voor de ventilatie is een buizensysteem aangebracht boven het verlaagde plafond. Via een buis vanaf de buitengevel wordt verse buitenlucht aangezogen. De verse lucht wordt via roosters in het plafond in de woonkamer en slaapkamer(s) geblazen.

De aangezogen buitenlucht wordt tijdens het stookseizoen verwarmd voordat de ventilatielucht in de woonkamer en slaapkamer(s) wordt geblazen. Het appartement wordt met ca. 125 à 140 m³ verse lucht per uur ververs. De ventilatie staat op de normale stand.

Als je gaat douchen zet je de ventilatie op stand 1. Na 1 uur gaat de stand automatisch weer naar normaal.

Om goed te kunnen ventileren wordt de lucht ook weer uit je appartement afgezogen. De afgezogen lucht is in belangrijke mate de “brandstof” voor de luchtwarmtepomp. De lucht uit je woning wordt dus hergebruikt in je installatie. Dit zorgt voor een hoog rendement en bespaart kosten voor energie.

Ramen niet open te zetten Tijdens het “stookseizoen” is de warme ventilatielucht voor de installatie hard nodig. Zo maak je optimaal gebruik van het systeem. Als de warme lucht via een open raam verdwijnt, gebruikt de installatie extra elektriciteit. Dat is niet energiezuinig en kost je ook geld.

Om deze onzuinige situatie te voorkomen, adviseren wij je de ramen in het stookseizoen zoveel mogelijk dicht te houden. De installatie zorgt voor voldoende ventilatie. 's Ochtends even je slaapkamer ventileren kan prima, maar doe dit hooguit 15 minuten.

Vochtproblemen voorkomen Je appartement is gebouwd in een voormalig kantoorpand. Bouwvocht is er daarom niet. Je kunt hardnekkige vochtproblemen, met als gevolg schimmelplekken, eenvoudig voorkomen.

Vochtproblemen ontstaan vooral in de keuken of badkamer. Bijvoorbeeld als je de afzuigkap tijdens het koken niet gebruikt en de ventilatiestand niet op stand 1 zet. Of als je tijdens het douchen de ventilatie niet op stand 1 zet. Als je ramen toch beslaan, dan is een kwartiertje luchten of extra ventileren op stand 1 voldoende.

Tips voor een goede ventilatie

- De ventilatie staat permanent aan in de stand *normaal*, zo wordt je appartement voorzien van verse lucht.
- Maak de ventielen (ze zitten in het plafond) nooit dicht! Met dichte ventielen komt er geen frisse lucht in je woning en wordt er ook niet afgezogen.
- Tussen de vloer en de binnendeuren is een opening. Lucht kan onder de deuren doorstromen en dat zorgt voor ventilatie. Blokkeer deze luchtstroming niet.
- Bij het gebruik van de douche zet je de afzuiging op stand 1. Na een uur gaat de stand automatisch weer op normaal. Op deze manier wordt het extra vocht snel en efficiënt afgevoerd.
- Maak de filters regelmatig schoon met de stofzuiger. Je kunt op de installatie zien wanneer dat moet > filteralarm 184. (lees hierover meer in de bijlage).

Glasvezel en kabel

In je woning is een glasvezelaansluiting en een aansluiting kabelinstallatie aanwezig. Beiden bevinden zich in de bergruimte van je woning. Er is bedrading naar aansluitpunten in de woonkamer en hoofdslaapkamer. In de woonkamer zijn ze afgemonteerd aan een aansluitpunt glasvezel (KPN) en kabel (ZIGGO). In de hoofdslaapkamer zijn ze niet afgemonteerd.



Figuur 5 Woonkamer



Figuur 6 Hoofdslaapkamer

Glasvezel KPN NetwerKNL is verantwoordelijk voor de aanleg en het beheer van het glasvezelnetwerk naar en in je woning (tot het aansluitpunt in de bergruimte). Het is een open netwerk, dit betekent dat je vrij bent in uw keuze van een provider. Je sluit zelf een abonnement af.

Kabel ZIGGO is verantwoordelijk voor de aanleg en beheer van de kabelinstallatie naar en in je woning (tot het aansluitpunt in de bergruimte). Je sluit zelf een abonnement af bij ZIGGO.



In je berging: electragroepen, montage glasvezel en kabel

Gevels en zonwering

Antenne Het plaatsen van een schotelantenne is niet toegestaan.

Kozijnen, ramen en deuren De voordeuren, de gevelkozijnen, ramen en overige deuren zijn van aluminium (bestaand of nieuw aangebracht). Ze voldoen aan het keurmerk veilig wonen.

Je krijgt twee sleutels. Eén is voor alle zes entrees van het gebouw en de fietsenbergingen. De tweede sleutel is voor je eigen appartement en je meterkast in de woonstraat.

Op kwetsbare plaatsen is veiligheidsglas gebruikt.

Je zorgt als bewoner voor de binnenkant van je woning (kozijnen, deuren, vloeren enzovoort). De buitenkant doet Portaal. Je verlengt de levensduur (en werking) van de rubbers in de kozijnen door ze één keer per jaar met talkpoeder in te wrijven.

Zonwering Het plaatsen van zonwering aan de gevelkozijnen is mogelijk. Je moet hiervoor wel van tevoren goedkeuring vragen aan Portaal. In de goedkeuring staat waaraan de zonwering moet voldoen. Laat de bevestiging over aan een deskundig bedrijf.

Thermische glasbreuk Door grote temperatuurverschillen kan glas breken. Voorkom grote temperatuurverschillen wanneer de ruiten erg warm zijn geworden door de zon.

- Voorkom dat (over)gordijnen, lamellen of jaloezieën te dicht bij het glas hangen of dat het glas rondom wordt afgesloten. Hierdoor kan lucht bij het glas niet meer circuleren en wordt de temperatuur achter het glas te hoog.
- Halfgesloten buitenzonwering kan ook leiden tot zeer hoge temperatuurverschillen in de ruiten. Houd zonwering dus of helemaal open of helemaal dicht.
- Het gedeeltelijk of geheel afplakken van de ruiten raden we af. Als het toch écht moet, doe dit dan niet op ruiten waar de zon op staat, dit geldt ook als je bij het verven afplaktape gebruikt. Verwijder afplaktape altijd nog dezelfde dag.
- Plak geen posters, stickers of verduisteringsfolie op de ramen. Ook kleine stickers (van bijvoorbeeld beveiligingsbedrijven) kunnen leiden tot thermische breuk.
- Plaats geen objecten dicht op het glas.
- Richt geen ventilator, straalkachel, föhn, verbranders en dergelijke op het glas. Hierdoor kan het glas plaatselijk snel afkoelen of opwarmen waardoor grote spanningen in het glas ontstaan die weer kunnen leiden tot breuk.
- Voorkom dat koud water (tuin sproeien) een deel van een warme ruit raakt.

Een glasverzekering sluit je makkelijk af via:

<https://www.portaal.nl/ik-huur/huur-betalen/servicefonds/>