



## **GEBRUIKERSHANDLEIDING VAN UW WONING**

Alles wat u moet weten over het wonen in uw appartementencomplex Casa Vita in Pijnacker

## Inleiding

Van harte gefeliciteerd met uw nieuwe duurzame woning in gebouw “Casa Vita” aan de Meidoornlaan Pijnacker. De Goede Woning hoopt dat u er met veel plezier zult wonen. Om u op weg te helpen in de woning ontvangt u van ons deze handleiding. Hierin vindt u belangrijke informatie over de woning. Wij raden u aan dit te lezen, voordat u met de inrichting begint. Zo bent u op de hoogte van de eigenschappen en mogelijkheden van de woning. Bewaar deze informatie goed, bijvoorbeeld in de meterkast.

De informatie in deze gebruikershandleiding is zo nauwkeurig en volledig mogelijk weergegeven. Toch zijn er wijzigingen mogelijk. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Heeft u vragen, suggesties of opmerkingen over deze gebruikshandleiding?

Neem dan contact op met De Goede Woning.

Dit kan telefonisch via 079 – 343 80 00 of e-mail op [woonservice@dgw.nl](mailto:woonservice@dgw.nl)

Wij wensen u veel woonplezier!

Met vriendelijk groet,

De Goede Woning



## Inhoudsopgave

<b>Belangrijke informatie vooraf: lees dit goed door!</b>	4
<b>Badkamer</b>	
Onderhoud van kitvoegen	6
<b>Beglazing</b>	6
<b>Binnendeuren en kozijnen</b>	6
<b>Bouwvocht</b>	
Wat is bouwvocht	7
Vocht verwijderen	7
Volledig droog? Geduld is een schone zaak	7
<b>Energie en elektrische installatie</b>	
Collectieve energie	7
Warmtapwater	8
Condensafvoer vullen	8
Zonnepanelen collectief	8
Overzicht meterkast woning	9
Buitenverlichting	9
<b>Internet</b>	
Vraag uw abonnement zelf aan	10
<b>Keuken</b>	
Merk Bruynzeel	10
Gebruiksvoorschriften keukenblad en RVS spoelbak	10
Kookfornuis	11
Vaatwasser (wateraansluiting is aangebracht)	11
<b>Ventileren</b>	
Hoe werkt het ventilatiesysteem	11
Ventilatie keuken (welke afzuigkap)	12
<b>Verwarming</b>	
Hoe verwarmt u de woning	12
Gebruik van de kamerthermostaat	12
Vloerverwarming	13
E-radiator	13
Koelen in de zomer	13
<b>Vloerafwerking</b>	
Wat kan wel of juist niet op de vloer in uw woning	13
<b>Wanden</b>	
Wandafwerking	14
Sauzen van wanden	14
Behangen van de wanden	14
Voorstrijken	14
Iets ophangen aan gipsplaten	15
<b>Storingen?</b>	
Scan de QR-code	15
Neem contact op met...	15

## Belangrijke informatie vooraf

### Verwarming en Energieverbruik

- Houd de temperatuur van de verwarming overdag en 's nachts zoveel mogelijk gelijk. Dit is **comfortabel en goed** voor het energieverbruik. Als u de thermostaat vaak verandert, verbruikt u meer energie dan wanneer u de thermostaat altijd op dezelfde stand laat staan. Vloerverwarming is namelijk een trage verwarming.
- Houd er rekening mee dat het meer energie kost om de woning op te warmen als u de ramen opent. U loopt het risico dat u aan het eind van het jaar boven de energiebundel uitkomt en moet bijbetalen.

### Ramen en Isolatie

- Uw woning heeft dubbel isolatieglas (HR++). Hang gordijnen of andere raambekleding minstens 8 cm van het glas vandaan. Plak niets op het glas. De ruit kan anders de warmte niet kwijt en kan breken (thermische breuk).

### Muren en Plafonds

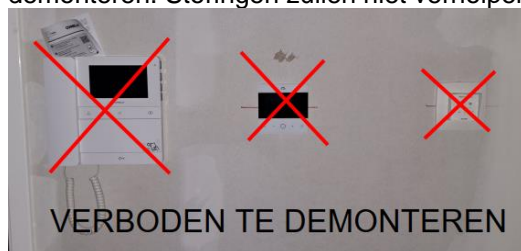
- De muren in de woning zijn behangklaar, maar worden zonder behang en vloerplinten opgeleverd. Dit betekent niet dat u de wanden direct kunt behangen. Op de muren zijn oneffenheden toegestaan zoals bultjes en ruwe plekken. Daarom is het niet geschikt om er direct overheen te behangen of te schilderen.
- U mag de binnendeuren en -kozijnen niet schilderen.
- Het plafond op de verdiepingen is van hout en mag niet worden behandeld of afgewerkt (schilderen o.i.d. is niet toegestaan).

### Buitenkozijnen en Gevels

- De buitengevelkozijnen zijn van kunststof. U mag daar niet in boren, zagen o.i.d.
- De buitengevels aan de galerijzijde zijn voorzien van gevelstuc. Dit materiaal is kwetsbaar en kan bij schade nauwelijks worden hersteld. Het is daarom niet toegestaan om iets aan de muur te bevestigen o.i.d.

### Technische Onderdelen

- Het is niet toegestaan om de technische onderdelen (thermostaten, videofoon e.d.) van de wanden te demonteren. Storingen zullen niet verholpen worden!



### Vloerverwarming en Vloerafwerking

- Bij vloerverwarming/koeling mogen geen vloerafwerkingen met een hoge warmteweerstand worden toegepast. Over het algemeen kunt u uitgaan van een weerstand lager of gelijk aan 0,13 m<sup>2</sup>K/W (bijvoorbeeld: vinyl, marmoleum, laminaat of pvc). Vloerbedekking mag niet verlijmd worden op de vloer, dus geen keramische vloertegels, PVC e.d. verlijmen!
- Er mag niet in de vloer worden geboord vanwege de leidingen in de vloer.

### Keuken en Afzuigkap

- In de keuken kan maar één soort afzuigkap worden geplaatst: een recirculatie afzuigkap met filters. U mag geen afzuigkap aansluiten op het ventilatiesysteem. U mag geen afzuigkap plaatsen die lucht naar buiten afvoert!

### Kranen en Douche

- Gebruik de kranen/douche die door ons in de woning zijn aangebracht. Vervang de kranen niet. Het gebruik van een stort- of regendouche heeft negatieve gevolgen voor het waterverbruik.

### Aansluitingen

- U bent zelf verantwoordelijk voor de aanvraag van en de kosten voor de aansluiting van telefoon, internet en tv.

### Informatie op de website

Op de website van De Goede Woning staan handleidingen, over de woning e.d. Scan de QR-code voor deze informatie.



## Badkamer

### Kitvoegen onderhouden

Kitvoegen onderhouden is vanuit hygiënisch maar ook uit esthetisch oogpunt zeer belangrijk.

**Kitvoegen onderhouden** is bijvoorbeeld van belang om schimmelvorming in een kitvoeg te voorkomen. Daarom is het noodzakelijk om na het gebruik van uw douche de kitvoegen direct droog te maken. Hiervoor kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van een washandje of een douchetrekker. Daarnaast is het van belang om een natte ruimte, zoals een badkamer, goed te ventileren/ af te zuigen. Dit geldt met name voor de kitvoegen rondom de afvoer, want wanneer de kitvoegen slecht zijn onderhouden is de kans op een kitvoeg lekkage vele malen groter.

Ondanks vele beweringen en beloftes van kitfabrikanten is er geen schimmelvrije kit. Hooguit is er een schimmelbestendige of schimmelwerende kit.

Voor kitvoegen onderhouden mag u geen agressieve- en chloorhoudende reinigingsmiddelen gebruiken. Dit kan namelijk de schimmelwerende werking van de sanitairkit teniet doen. Kitvoegen onderhouden moet dus met de juiste schoonmaakmiddelen worden gedaan.

**Inspectie kitvoegen:** Kitvoegen onderhouden komt er in de praktijk op neer dat de voegen op gezette tijden worden gecontroleerd en zo nodig ook worden gerepareerd. Het is het meest effectief om in het koudere jaargetijde de kitvoegen te beoordelen, omdat door de lagere temperaturen de bouwmaterialen door thermische krimp korter zijn geworden en de kitvoegen daardoor op hun breedst. Tijdens het controleren moet er gelet worden op:

- onthechting en/of scheurvorming;
- beschadiging en/of verwerking;
- aantasting en/of schimmels;
- algehele staat van onderhoud van de omringende constructiedelen.

Daar waar de kitvoegen niet meer naar behoren functioneren, zal al dan niet plaatselijk een reparatie moeten worden uitgevoerd. Kitvoegen zijn namelijk aan slijtage.

Ook de voegen van de wand- en vloertegels kunnen gaan lekken, controleer regelmatig de voegen goed zijn en meld eventueel schade aan de voegen bij De Goede Woning

## Beglazing



Alle kozijnen zijn voorzien van dubbel isolatieglas HR++.

Gordijnen of andere raambekleding moet minstens 8 cm van het glas worden gehangen. Plak geen raamfolie op het glas. Dit kan een thermische breuk veroorzaken door ongelijke warmteopbouw in het glas. Een thermische breuk wordt niet verzekerd door Uw glasverzekering.

## Binnendeuren en kozijnen

De plaatstalen binnendeurkozijnen (zonder stofdorpel) zijn fabrieksmatig afgelakt in de kleur reinwit en voorzien een bovenlicht. De binnendeuren van de woningen zijn fabrieksmatig afgelakt, eveneens in reinwit.

**Het is niet toegestaan om de deuren en de kozijnen te schilderen.**

## Bouwvocht

Bouwvocht is vocht (water) dat tijdens de bouw van de woning is ontstaan. Voordat u aan de slag gaat met de afwerking van uw nieuwbouwwoning moet eerst het bouwvocht verdwenen zijn. Een standaard nieuwbouwwoning bevat tussen de 3.000 en 4.000 liter vocht. Casa Vita is grotendeels een houten gebouw en heeft hierdoor minder vocht in de woningen.

### **Vocht verwijderen!**

U wilt na de sleuteluitreiking natuurlijk zo snel mogelijk beginnen met de afwerking van uw woning. Maar voordat u begint met het stuken, behangen, sausen of het leggen van de vloeren moet eerst het vocht eruit. Dus wacht liever wat langer zodat u zeker weet dat uw nieuwe stukwerk of vloer geen vochtschade oploopt binnen een jaar doordat er toch nog vocht is achtergebleven.

### **Volledig droog?**

Geduld is een schone zaak. Hoewel het oppervlak al gauw droog lijkt te zijn, zit er nog altijd vocht in de muren dat niet met het blote oog is te zien. Elk huis is anders, zo ook de totale droogtijd. Ga er maar vanuit dat het zeker een jaar zal duren voordat al het vocht verdwenen is. In de tussentijd kunt u, met een tijdelijk (bouw)behang, uiteraard al intrek nemen in uw nieuwe woning en beginnen met het allerleukste deel: de inrichting!

## Energie en elektrische installatie

### **Collectieve energie**

Uw woning is aangesloten op een collectieve/ gemeenschappelijk installatie. In opdracht van De Goede Woning meet Techem het werkelijke verbruik aan energie per woning.

1. In uw woning is slimme meetapparatuur geplaatst
2. De meter stuurt het verbruik naar een centrale ontvanger in het complex.
3. De ontvanger stuurt de data naar Techem
4. U ontvangt 1 keer per jaar van De Goede Woning de afrekening energie kosten gebaseerd op uw (persoonlijk) verbruik.
5. Wanneer u niets verbruikt ontvangt u alleen een rekening met de vaste kosten.



Uw afrekening is betrouwbaar. In ruim 99% van de gevallen is achteraf **geen correctie** nodig.

## Warm tapwater

Warmtapwater in de woningen wordt bereid door middel van hybride warmtepomp boiler van 118 liter.



Een warmtepompboiler is uitgerust met een koudemiddel dat al bij lage temperaturen kookt. Tijdens het kookproces treedt gasvorming op. De compressor perst dit gas samen en hierdoor stijgt de temperatuur. Deze temperatuurstijging geeft warmte af aan het aanwezige water in de boiler door middel van de condensor. Hierna wordt de druk verlaagd, het gas wordt weer vloeistof en de cyclus begint opnieuw. Het boilervat beschikt ook over een elektrisch element om het water nog sneller op temperatuur te krijgen.

In het kort:

- Tot 118 liter warm tapwater van 40°C beschikbaar
- 3 gebruiksprogramma's: Programma, Green, Boost

Warmtepomp boiler

### Tip: gebruik de kranen die zijn geïnstalleerd

De kranen die in het huis zijn geïnstalleerd, zorgen dat u voldoende warm tapwater heeft. Plaats nooit andere kranen. Het gebruik van een stort- of regendouche heeft negatieve gevolgen voor het waterverbruik.

## Condensafvoer vullen

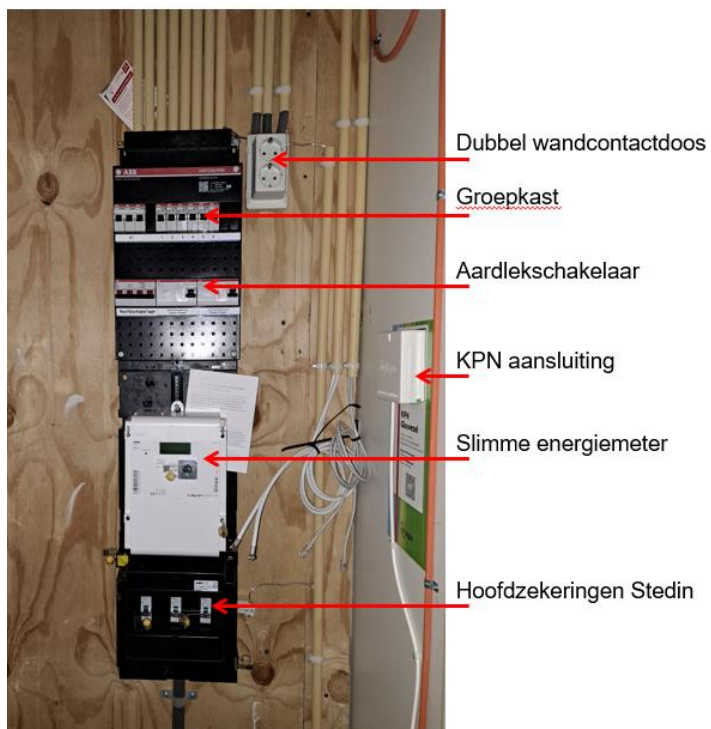
Onder de warmtepomp boiler zit een condensafvoer. De condensafvoer is aangesloten op de binnen riolering. Om te voorkomen dat rioollucht uw woning binnenkomt, moet er altijd water in het waterslot van de binnen riolering staan. Dit kunt u doen door een kopje water in het waterslot te gieten. Doe er vervolgens een paar druppels slaolie bij. Slaolie drijft op het water. Hierdoor zal het water minder snel verdampen.



## Zonnepanelen collectief

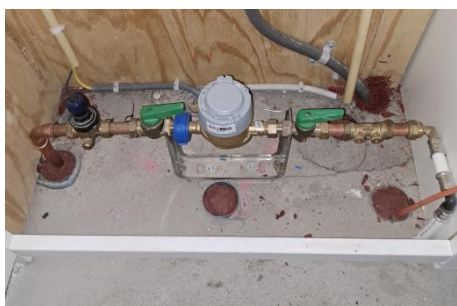
Casa Vita is voorzien van een collectieve zonnepanelen installatie. Deze installatie is aangesloten op CVZ (centrale voorzieningen) aansluiting van het complex. Het energie verbruik van de collectieve installatie zal hierdoor verlagen.

### Overzicht meterkast woning



Afbeelding: overzicht elektra

In de meterkast hangt een groepenkaart met informatie over de E-installatie. Dit moet bij uw verhuizing in de woning achterblijven!



Afbeelding: watermeter

**Let op:** de bewoner dient **zelf** de leveringscontracten af te sluiten voor water en stroom.

### Buitenverlichting

De toegepaste verlichting is LED en energiezuinig.



**Internet**

U bent zelf verantwoordelijk voor het kiezen van een provider voor uw telefoon-, tv- en internetaansluiting (de woning is voorzien van glasvezelaansluiting). Op verschillende plaatsen in uw woning is er een UTP aansluiting aanwezig. In de meterkast is geen data aansluiting van de lokale aanbieder SKP aanwezig.



**Keuken**



**Bruynzeel**

De keuken, fabrikaat Bruynzeel, is voorzien van een aanrechtblok met een kunststof aanrechtblad met een enkele spoelbak, incl. bovenkasten. Montagehoogte 950mm. Wilt u de keuken uitbreiden? Vraag dan altijd eerst toestemming aan De Goede Woning. In het gootsteenkast is aan de rechterkant een sticker geplakt met de informatie over de keuken. U kunt hier op de website van Bruynzeel een account aanmaken en eventueel een order aanmaken voor het uitbreiden van uw keuken.

**Gebruiksaanwijzingen om problemen te voorkomen**



- Pas op met hete voorwerpen, zoals pannen.
- Plaats hete voorwerpen nooit direct op het blad. Gebruik altijd een onderzetter.
- Scherpe voorwerpen kunnen krassen veroorzaken. Gebruik daarom altijd een snijplank als u iets wilt snijden of hakken. Doe dit nooit rechtstreeks op uw blad.
- Zware voorwerpen zoals bierkatten en boodschappenkratjes kunnen door het schuiven onherstelbare krassen veroorzaken. Krassen en slijtageplekken zijn namelijk niet meer weg te werken.
- Roestvrijstalen spoelbakken kunnen het beste gereinigd worden met behulp van een vloeibaar schuurmiddel (bijv. CIF cream) en een sponsje of (huishoud)-afwasborstel.

### Kookfornuis



Let op bij de keuze van keukenapparatuur! De woning heeft geen gasaansluiting. U kunt dus geen gasfornuis in de keuken plaatsen. U kunt kiezen voor, keramisch of inductie (3 fase perilex aansluiting).

Let op: Laat de kookplaat door een erkende installateur aansluiten, dit om te voorkomen dat de nieuwe kookplaat sluiting krijgt.

### Vaatwasser

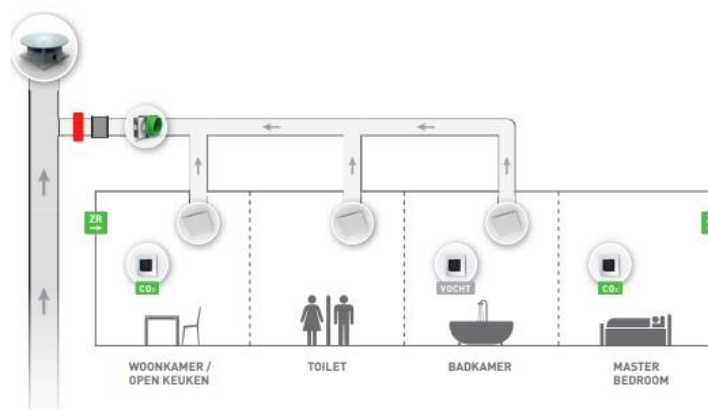
De uitvoering van de keukeninrichting is standaard. Er zit dus geen keukenapparatuur in. Er is wel een wateraansluiting voor een vaatwasmachine opgenomen. In het gootsteenkastje zijn de voorzieningen aangebracht (foto). Als u een vaatwasser wilt installeren, **vraag dan altijd eerst toestemming** bij De Goede Woning.



### Ventileren

#### Hoe werkt het ventilatiesysteem?

Het ventilatiesysteem in uw appartement is een mechanisch afzuigsysteem dat bestaat uit een dakventilator, een CO2-gestuurde regelklep (voor de verblijfsruimtes), en een vochtgestuurde regelklep (voor de natte ruimtes). De toevoer van verse lucht gebeurt op natuurlijke wijze, terwijl vervuilde lucht mechanisch wordt afgevoerd. In de appartementen zijn CO2-sensoren en een 3-standen bediening geïnstalleerd, gecombineerd met zelfregelende ventilatieventielen.



**Vocht ruimtesensor met 3 standenbediening**



**CO2 ruimtesensor**

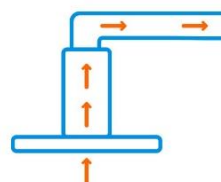
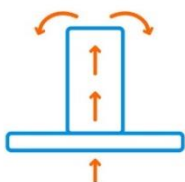
Het ventilatiesysteem streeft automatisch naar een goede luchtkwaliteit aan de hand van CO2 metingen. Zorg daarvoor dat de gevelroosters geopend zijn.

**O.a. om schimmelvorming in uw woning te voorkomen, staat het ventilatiesysteem nooit volledig uit: er wordt altijd een minimum hoeveelheid geventileerd.**

### Ventilatie keuken

U kunt in de keuken uitsluitend een recirculatie afzuigkap met filters plaatsen.

Het is niet toegestaan om een afzuigkap op het ventilatiesysteem aan te sluiten of om een afzuigkap te plaatsen die lucht naar buiten afvoert.



### Verwarming

#### Hoe verwarmt u de woning?

De woning worden verwarmd door een energiezuinige collectieve warmtepomp in combinatie met vloerverwarming, vloerkoeling (topkoeling) dit houdt in dat men de woning niet heel ver kan afkoelen, maar ongeveer 2 tot 3 graden in temperatuur laten zakken.

De warmtepomp houdt de temperatuur in de woning constant.

De badkamer kan extra verwarmd worden met een Elektrische-radiator.

Bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken moeten de hieronder genoemde temperaturen bereikt kunnen worden.

Woonkamer	20°C
Slaapkamer	20°C
Badkamer	22°C
Gang/hal	15°C

#### Gebruik van de kamerthermostaat

De bediening van het verwarmingssysteem is eenvoudig en gebruiksvriendelijk dankzij de Unisenza Digital thermostaat.

1. Temperatuur instellen  
Stel de gewenste temperatuur in via de draaiknop of het touchscreen van de thermostaat
2. Programma instellen  
Gebruik de thermostaat om een verwarmingsprogramma in te stellen voor verschillende tijdstippen van de dag.



Afbeelding: Digitale thermostaat



Afbeelding: basisthermostaat (slaapkamer)

## Vloerverwarming



De warmtepomp verzorgt de warmte in uw woning. Het verwarmde water stroomt door de vloerverwarming. Deze is aangebracht in de hele woning, ook in de badkamer. De vloerverwarming is voorzien van een zogenaamde verdeler.

Doordat het vloerverwarmingssysteem met relatief lage temperatuur werkt, komen gewenste temperatuursveranderingen langzaam tot stand. Het is daarom verstandig om de thermostaat dag en nacht op dezelfde temperatuur te laten staan. Als u de thermostaat wel vaak in een andere stand zet, zult u meer energie verbruiken, dan wanneer u de thermostaat altijd in dezelfde stand laat staan.

*Afbeelding: verdeler*



*Afbeelding: E-radiator*

In de badkamer heeft u een elektrische radiator. Deze kunt u met de thermostaatknop instellen.

## Koelen in de zomer

De collectieve warmtepomp kan ook koelen, (topkoeling) dit houdt in dat men de woning niet heel ver kan afkoelen, maar ongeveer 2 tot 3 graden in temperatuur laten zakken.

## Vloerafwerking

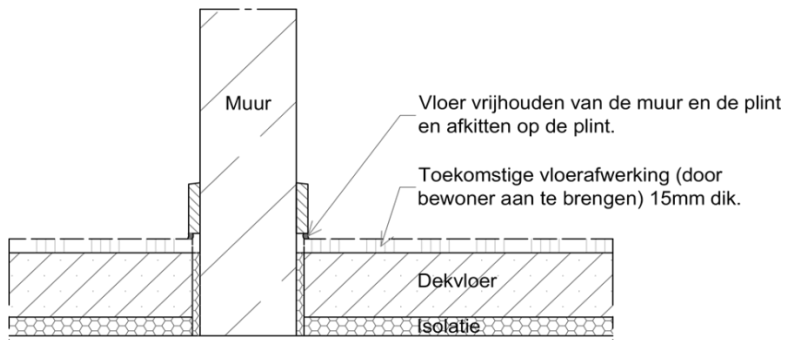
Alle dekvloeren zijn uitgevoerd als een zwevende cementdekvloer. Hierin zijn diverse leidingen ten behoeve van de installaties opgenomen. Het is dus verboden om in de vloeren te boren en/of te spijkeren.

Bij een vloerverwarming/ koeling mogen geen vloerafwerkingen toegepast worden met een hoge warmte-weerstand.

Over het algemeen kunt u uitgaan van weerstand lager of gelijk aan 0,13m<sup>2</sup>K/W (bijvoorbeeld: vinyl, marmer laminaat of pvc)

De afwerking mag niet wordt verlijmd o.i.d. op de dekvloer. Want dan is bij een mutatie de vloer eenvoudig te verwijderen. U hoeft geen extra akoestische maatregelen te nemen, een extra isolatielaag onder uw eigen vloerafwerking is dus niet nodig.

Bij het leggen van uw vloerafwerking dient u ervoor te zorgen dan de afwerking niet in direct contact komt met de muren. Houd de vloerafwerking dus enkele millimeters vrij van de wanden. Plaats tevens het plint enkele millimeters boven uw vloerafwerking, zodat deze ook geen contact hebben. Tot slot kunt u de naad tussen plint en vloerafwerking afwerken met kit.



**Belangrijk:** Zorg bij het aanbrengen van de vloerafwerking dat u altijd een kier van minimaal 15 mm overhoudt onder de deuren zodat het ventilatie systeem goed zijn werk (kan blijven doen / doet).

## Wanden

### Wandafwerking

De wanden in de woning zijn behangklaar en worden zonder behang en vloerplinten opgeleverd. De binnenwanden zijn metalstud wanden. Dit houdt in dat het holle wanden zijn met gipsplaten. Voor het afwerken van de wanden (gipsplaten) hierbij de volgende adviezen.

### Sauzen van de wanden

Gipsplaten hebben bovenop een kartonnen laagje. Dat heeft een zuigende werking. Hierdoor is het onverstandig om verf er direct op aan te brengen. Een gedeelte van de verf trekt namelijk de wand in. Hierdoor ontstaat een vlekkerig geheel, terwijl je juist een strakke, egale laag wil zien. Voorstrijkmiddel is ideaal om te voorkomen dat verf de muur intrekt. Uiteindelijk bespaar je veel geld door het op de wand te smeren. Want anders is het nodig om de wand drie tot wel vier keer te verven voordat de dekking overal gelijk is. Met voorstrijkmiddel is één enkele laag over het algemeen voldoende.

### Behangen van de wanden

Bij behangen is het voordeel van voorstrijk op het eerste gezicht minder duidelijk. Maar De Goede Woning stelt dat de gipswanden worden voorgestreeken. Want de lijm trekt dankzij voorstrijk de gipsplaten niet in. Hierdoor plakt het behang net wat beter. Maar vooral bij het verwijderen van het behang is de aanwezigheid van voorstrijk een pluspunt. Want hierdoor trek je de bovenlaag van de gipsplaat niet los, waardoor je niet helemaal van vooraf aan hoeft te beginnen als je opnieuw gaat behangen.

### Vorstrijken

Een enkele laag voorstrijk is voldoende om de gipsplaten voor te behandelen. Dit hoeft **geen dikke laag** te zijn. Maar let er wel op dat je echt alle gedeeltes van de gipsplaten insmeert. Met een verfvoller breng je snel en gemakkelijk een egale laag aan.



Laat het voorstrijkmiddel drogen volgens de instructies op de verpakking voordat je verder gaat met deze klus. Doorgaans duurt dat rond de 12 uur. Nu is je muur of plafond helemaal klaar voor een laag verf of behang!

Houd er rekening mee dat er (krimp) scheuren kunnen ontstaan op plekken waar verschillende bouwmaterialen bij elkaar komen.

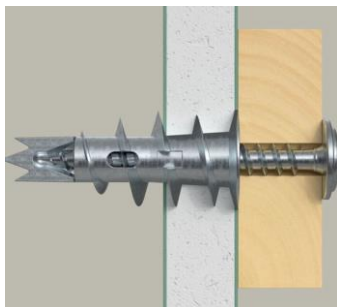
Advies: een goede afwerking voor de wanden zou renovliesbehang kunnen zijn. De scheuren die ontstaan door het verdwijnen van het bouwvocht zitten dan achter het behang!

### Iets ophangen aan gipsplaten

Om iets op te hangen aan gipsplaat zijn er drie soorten pluggen:



Afbeelding: Hollewandplug



Afbeelding: Gipsplaatplug



Afbeelding Hollewandanker



Scan mij

In de wanden zijn ook leidingen van de installaties verwerkt, controleer dus eerst of er leidingen aanwezig zijn.

[Scan hiervoor de QR-code](#)

### Storingen

Scan de QR-code en mocht u er niet uitkomen, neem dan contact op met De Goede Woning. Dit kan telefonisch op 079 – 343 80 00 of via e-mail op [woonservice@dgw.nl](mailto:woonservice@dgw.nl)

Bijvoorbeeld als er geen warm water, ventilatie of verwarming is. Verander in elk geval zelf **nooit** iets aan de energiemodule of andere installaties. Mogelijke gevolgschade is voor uw eigen rekening!