

Informatiebrochure bewoners

28 huurwoningen Jan van Galenstraat

Adressen:

Kortenaerstraat 20 t/m 28,
Jan van Galenstraat 22 t/m 30 en 36 t/m 44
Roggeveenstraat 1B t/m 1F



- 8 levensloopbestendige woningen
- 20 tussenwoningen

area

Voorwoord

Welkom als huurder(s) van Area! Graag willen wij u met deze brochure informeren over uw huurwoning en onze organisatie. Voor actuele informatie kunt u onze website, www.areawonen.nl of uw huurdersportaal, raadplegen. Wilt u zich weer inschrijven als woningzoekende, dan kunt u dit doen op www.onshuiz.nl.

Om de informatie inzichtelijk te maken, hebben wij deze alfabetisch gerangschikt. Dit vergemakkelijkt het zoeken.

Wij hebben deze informatie zorgvuldig verzameld. Toch is het niet uitgesloten dat er onvolkomenheden zijn ingeslopen of dat bepaalde informatie door de actualiteit wordt achterhaald. Daarom kunt u in principe geen rechten ontlenen aan deze brochure. Voor de meest actuele informatie verwijzen wij u naar onze website.

Mocht u naar aanleiding van deze informatie nog vragen of suggesties hebben, neem dan contact op met onze bewonersadviseurs via info@areawonen.nl.

Wij wensen u veel woongenot!

Area

A**Aanbouw.**

Area staat geen aanbouwen aan de woning en berging toe. Ook een overkapping aan de achterzijde van uw woning is niet toegestaan. Een uitzondering hierop vormen aanbouwen aan woningen die gebouwd zijn in het kader van de Wet Voorzieningen Gehandicapten, deze mogen bij huuropzegging gehandhaafd blijven.

Aangebrachte veranderingen (zelf klussen).

Wij willen graag dat u zich thuis voelt in uw woning. Dan moet u uw woning kunnen indelen en inrichten zoals u wil. Dat vraagt om een soepele opstelling van ons als u veranderingen aan wil brengen. Toch kunnen we niet alles toestaan. Wij willen voorkomen dat de woning ten gevolge van verbouwing in een ander marktsegment terecht komt of dat de veiligheid in het geding komt. Daarom kunnen we sommige veranderingen niet toestaan en willen we over een aantal veranderingen vooraf geïnformeerd worden. Dat biedt ons de gelegenheid om u te adviseren hoe u die veranderingen het best aan kunt brengen. Het voordeel is dat u in dat geval ook de zekerheid krijgt dat de veranderingen bij beëindiging van de huurovereenkomst kunnen blijven zitten. Dat bespaart u veel extra werk en kosten. Over kosten gesproken; wij regelen dan ook vooraf of u een vergoeding krijgt en hoe deze wordt berekend. Voor een aantal veranderingen aan uw woning hebt u dus vooraf toestemming nodig van Area. Het gaat daarbij om ingrepen die invloed hebben op de bouwkundige constructie en/of het uiterlijk van het huis. **Kijk hiervoor op www.areawonen.nl.**

Aansprakelijkheid.

U bent als huurder aansprakelijk voor de woning die u huurt. Dat omvat ook eventuele schade aan de woning, tenzij u kunt bewijzen dat deze schade buiten uw schuld is ontstaan. Area heeft een opstalverzekering voor de woning afgesloten.

U moet zelf zorgen voor een inboedelverzekering die ook vervolgschade en schade ten gevolge van lekkage of rioolverstopping dekt. Voor schade aan de woning die wordt veroorzaakt door uw gasten bent u tegenover Area eveneens verantwoordelijk.

Afrekening servicekosten en nutsvoorzieningen (leveringen & diensten).

U betaalt maandelijks alleen een bijdrage voor een glasverzekering. U ontvangt geen afrekening servicekosten.

Afvalcontainers.

U moet bij de gemeente de afvalcontainers aanvragen.

Antenne (schotels)

Een schotel aan uw woning of berging is niet toegestaan. De voorwaarden kunnen per woning/woongebouw variëren. Daarom moet u hiervoor altijd vooraf schriftelijke toestemming te vragen.

Architect

KAW architecten, Eindhoven

B

Badkamer

Uw badkamer is voorzien van een hangend toilet, een douchehoek met antisliptegels en een wastafel. Daarnaast is op de badkamer een verwarming aanwezig. Bij de douche is een mengkraan aangebracht. Bij de wastafel een éénhendelkraan. De kleur van het sanitair is wit. Er is mechanische ventilatie aangebracht en het tegelwerk is in de douchehoek plafond hoog. Het plafond is voorzien van spuitwerk.

Bankrekening.

Ons betalingsverkeer verloopt volledig digitaal via bank. U kunt op ons kantoor alleen pinnen. U moet Area machtigen om maandelijks de huur van uw bankrekening te incasseren. Ook kunt u via uw huurdersportaal de huur betalen.

Voor Area is niet de dag waarop je een betalingsopdracht geeft bepalend, maar de dag dat de betaling op onze rekening is bijgeschreven. Gebruik voor betalingen ons bankrekeningnummer: NL37 INGB 0002 0445 99. Vermeld altijd uw adresgegevens.

Beglazing.

Voor het herstellen van kapotte ramen bent u als huurder in principe verantwoordelijk. Area heeft echter voor al haar huurders een glasverzekering afgesloten. Ingeval van schade kunt u rechtstreeks bellen met telefoonnummer: 0413-388047.

Betalingsregeling

Als betaling een keer moeilijk is, kunt u het uzelf en ons een stuk gemakkelijker maken door in een vroeg stadium een betalingsregeling te treffen. Met een betalingsregeling wordt de achterstand in fasen afgelost. Ook hier zijn voorwaarden aan verbonden; wij accepteren niet dat een betalingsregeling gebruikt wordt als continue kredietfaciliteit.

Om een betalingsregeling te kunnen treffen:

- moet u tenminste 1 jaar huurder zijn van de woning;
- mag de huurachterstand niet meer dan 2 maandhuren bedragen;
- mag gedurende het afgelopen jaar geen betalingsregeling zijn getroffen;
- mag de invordering van de huurachterstand de afgelopen 3 jaar niet uit handen zijn gegeven;

U kunt een betalingsregeling voorstellen via uw huurdersportaal of een mail sturen naar info@areawonen.nl

Bewonersinspraak

Area heeft verschillende bewonerscommissies. Een bewonerscommissie vertegenwoordigt de bewoners van een bepaalde groep woningen zoals een appartementengebouw, buurt of wijk. Doel van een bewonerscommissie is om bewoners te betrekken bij het beheer van de woningen en de woonomgeving.

Binnen Uden/Veghel is de Bewonersraad actief. Deze komt op voor de belangen van huurders van Area. De Bewonersraad waarborgt het huurderbelang op een onafhankelijke wijze. U kunt met hen contact opnemen via info@bewonersraadarea.nl

Binnenverbetering

Alhoewel dit voor u voorlopig niet van toepassing is, willen wij u deze informatie niet onthouden. De inrichting van een woning gaat niet eindeloos mee. Als de materialen de tand des tijd al doorstaan, raken ze na verloop van tijd gedateerd. Hoewel vervanging op louter technische gronden dan vaak nog lang niet noodzakelijk is, is het vanuit het oogpunt van verhuurbaarheid wenselijk de inrichting van de woning toch weer bij de tijd te brengen. Area vult dit in door de keuken-, douche- en toiletinrichting eens in de 20 tot 30 jaar volledig te vernieuwen. Dus niet alleen een nieuw aanrechtblok, maar ook nieuwe tegels. Wij noemen dit een binnenverbetering. Deze binnenverbetering is volledig losgekoppeld van het buitenonderhoud. U mag zelf een binnenverbetering aanvragen. Kijk voor de exacte voorwaarden op www.areawonen.nl.

Binnendeuren en -kozijnen

De binnendeuren zijn vanaf fabriek voorzien van een laklaag. Deze laklaag is dermate sterk dat onderhoud, behoudens schoonmaken, niet noodzakelijk is. Door temperatuurwisselingen en vochtigheid kunnen binnendeuren enigszins bol of hol trekken.

Binnenwanden

Voor bevestigingen aan separatie binnenmuren en wanden die bestaan uit gasbeton → gipsblokken is het altijd noodzakelijk om een gaatje te boren en een cellenbetonplug te gebruiken. Zonder plug verkrijgt het bevestigingsmiddel in het toegepaste materiaal onvoldoende grip. Dit zelfde geldt voor de situatie als de plug en de schroef niet een op elkaar afgestemde maat hebben.

Bij het boren moet u zich altijd bedenken dat in de muren leidingen zijn weggewerkt die u kunt raken. De juiste plaats van een leiding valt nooit met zekerheid vast te stellen.

Indien u bij het boren een elektriciteitsleiding raakt kan kortsluiting ontstaan. De aardlekschakelaar in de schakelkast zal dan onmiddellijk de stroomvoorziening onderbreken. Ondanks deze beveiliging kan het in aanraking komen met een leiding gevaarlijk zijn. Gebruik om deze reden dan ook altijd een goede elektrische boormachine en sluit deze aan op een rand geaard stopcontact. Goede boormachines zijn dubbel geïsoleerd, waardoor uzelf nooit in contact komt met de stroom.

Bevestig nooit voorwerpen onder of boven stopcontacten, schakelaars en watertappunten om te vermijden dat u wellicht een leiding raakt of kortsluiting veroorzaakt.

Bouwvocht / drogen

Een nieuwbouwwoning bevat een grote hoeveelheid vocht. Dit zogenaamde bouwvocht is in de woning gekomen, doordat voor het verwerken van bouwmaterialen water toegevoegd moet worden.

Een tweede oorzaak van de grote hoeveelheid vocht is, dat de woning voordat hij glas- en waterdicht was, aan het vochtige Nederlandse klimaat heeft bloot gestaan. Het vocht zit zodanig in de bouwmaterialen opgesloten dat het op het eerste gezicht niet eens opvalt dat de woning veel vocht bevat.

Het overtollige vocht moet verdampen en vervolgens naar de buitenlucht worden afgevoerd, voordat in de woning een normaal evenwicht in de vochthuishouding is ontstaan. Omdat uw woning met een hoog isolatieniveau is uitgevoerd, vindt het vochtransport naar buiten, zonder te ventileren, onvoldoende plaats. Het is dan ook noodzakelijk om de woning altijd regelmatig en goed te ventileren. Te weinig ventileren kan als zichtbaar gevolg een sterke verkleuring van onder andere het spuitwerk en op langere termijn schimmelvorming tot gevolg hebben.

Indien ondanks goede ventilatie- en stookgedrag alsnog schimmelvorming op dakplaten, behang of spuitwerk ontstaat, adviseren wij u dit eerst goed te laten drogen. Daarna kan men in de meeste gevallen met een zachte borstel de schimmels verwijderen.

Indien u, zoveel als mogelijk is, op de slaapverdieping en de zolder de ventilatieroosters open zet, een bovenlicht open zet of de draairamen op kierstand, zal in de meeste gevallen de ventilatie voldoende capaciteit hebben.

Alleen in de eerste weken van bewoning is het aan te bevelen extra te ventileren. Laat de in uw woning aanwezige mechanische ventilatie continue aanstaan overeenkomstig de adviesstanden en sluit geen ventilatiekanalen af.

Laat zeker in het begin de binnendeuren zoveel mogelijk open staan, zodat een goede luchtcirculatie door uw gehele woning ontstaat.

Wees ook bij het schoonmaken van uw nieuwe woning zuinig met water. Stofzuigen is beter dan dweilen en schrobben. Droog daarom ook geen wasgoed, natte doeken en dergelijke op de radiatoren.

Brandverzekering

Zie 'Inboedelverzekering'.

Buitenkraan

Aan de achterzijde van uw woning is een buitenkraan aangebracht.

Burenoverlast

Zeer regelmatig worden wij geconfronteerd met burenoverlast. Dat kan uiteenlopen van onenigheid over het knippen van de gezamenlijke heg tot ernstige geluidsoverlast of mensen die elkaar het leven op alle mogelijke manieren onmogelijk proberen te maken. Area probeert in deze kwesties te bemiddelen. Hieraan zijn echter wel enkele voorwaarden verbonden. In de eerste plaats moet je serieus geprobeerd hebben om onderling tot een oplossing te komen. Pas als dat niet slaagt, kunt u onze hulp inroepen. Bij ernstige overlast kan Area uiteindelijk besluiten een juridische procedure tegen de overlastveroorzaker te starten.

Vul het overlastformulier in wat u vindt op www.areawonen.nl.

C

CV-service.

Area werkt voor reparaties en onderhoud samen met een aantal partners. Voor een storing aan de centrale verwarming en problemen met warm water mag u rechtstreeks contact opnemen met Van Thiel Optimaal via 0413-388045.

Onder cv-storingen verstaan wij uiteraard niet het bijvullen en ontlichten van de cv-installatie. Dit behoort tot uw eigen onderhoudsverplichting.

D

Dekvloeren

De leidingen van de vloerverwarming zijn in de vloer zijn weggewerkt. Bij spijkeren of boren in de vloer bestaat dus altijd de mogelijkheid dat een leiding geraakt wordt. Ook elektraleidingen of andere leidingen kunnen in de dekvloer ingewerkt zijn. De leidingen, meestal kunststof, liggen dicht onder het oppervlak zodat ook korte nagels beschadigingen kunnen veroorzaken.

Wij ontraden u dan ook om vloerbedekking of vloerisolatie met nagels vast te zetten. Voor wandleidingen geldt hetzelfde als voor vloerleidingen, namelijk dat nooit met zekerheid de exacte plaats van de leidingen vastgesteld kan worden.

Voor wat betreft de vlakheid van de vloer moet u er rekening mee houden dat het aanbrengen van normaal tapijt vloerbedekking geen probleem zal opleveren, voor linoleum of het verlijmen van vloertegels, parket en dergelijke kan het nodig zijn de vloer vooraf te egaliseren. Uw leverancier kan u hierover adviseren.

Eventuele kleine beschadigingen aan de dekvloer, zoals scheurtjes, gaatjes en dergelijke, kunt u herstellen met Egaline, verkrijgbaar bij elke "Doe-het-zelf" winkel. Als begane grondvloer zijn ribcassette vloeren toegepast. Deze elementen kunnen onderling van elkaar werken waardoor er tussen de elementen een langs-scheur kan ontstaan. In de dekvloer op de begane grondvloer is door ons een wapeningsnet aangebracht die de eerste spanning kan opvangen, desondanks is het nodig om voor het aanbrengen van een tegelvloer een advies bij een erkend tegelzetbedrijf op te vragen hoe men deze vloer dient te behandelen.

Deurwaarder

Als u uw betalingsverplichting niet nakomt wordt een incassoprocedure gestart. Het begint met een herinnering, gevolgd door aanmaningen. Als betaling helemaal uitblijft, wordt de invordering van de huurachterstand uit handen gegeven aan een deurwaarder. Als de vordering bij de deurwaarder is, zal deze de huurder allereerst sommeren om het bedrag van de vordering te betalen. Gebeurt dat niet, dan start de deurwaarder een juridische procedure bij de kantonrechter om betaling af te dwingen. In het uiterste geval kan dit tot een ontruiming leiden.

E**Eindafrekening.**

Er zijn 2 situaties waarin u van Area een eindafrekening ontvangt:

- ingeval van een huuropzegging; en
- als u servicekosten betaalt

Elektriciteit

In de meterkast vindt u aan de grondkabel gekoppeld de huisaansluitkast en de verbruiksmeter. Al deze onderdelen zijn eigendom van het elektriciteitsbedrijf. Het is uitdrukkelijk verboden en ook gevaarlijk om de verzegeling van de huisaansluitkast te verbreken en deze te openen. De aansluitkast is voorzien van een hoofdzekering. Deze zorgt ervoor dat de stroomvoorziening in de woning wordt onderbroken indien meer dan een bepaald maximum aan elektriciteit aan het net wordt onttrokken. Dit maximum is zodanig gekozen dat bij normaal huishoudelijk verbruik de capaciteit ruim voldoende is. Als om wat voor reden dan ook de hoofdzekering doorslaat, dan is het noodzakelijk dat het elektriciteitsbedrijf de stroomvoorziening weer herstelt.

Schakelkast

De huisaansluiting in de meterkast gaat over in de schakelkast. De schakelkast verdeelt de elektriciteitsvoorziening in een aantal groepen. Een groepsindeling maakt het mogelijk om slechts in een deel van de woning de stroom af te sluiten. Bij kortsluiting en overbelasting is het voordeel van een groepsindeling dat niet de gehele woning zonder stroom komt te zitten. De stroomvoorziening van een groep kan worden afgesloten door de betreffende groep (zie groepenverklaring in de meterkast) uit te schakelen in de schakelkast. Welke aansluitingen bij welke groep behoren, kan zekerheidshalve het beste worden geconstateerd door gewoon een groep uit te schakelen en te kijken op welke onderdelen geen stroom meer staat.

Aardlekschakelaar

In de meterkast bevindt zich eveneens de aardlekschakelaar. Een aardlekschakelaar is een beveiliging tegen lekstromen. Deze beveiliging is speciaal bedoeld voor de installatie en apparatuur die achter deze aardlekschakelaar aangesloten zijn.

Doet een lekstroom zich voor, dan verbreekt de aardlekschakelaar de stroomvoorziening van meerdere groepen. De stroomvoorziening is weer te herstellen door gewoon de schakelaar omhoog te zetten. Echter geldt hierbij hetzelfde als bij installatieautomaten; de stroomvoorziening herstellen heeft pas zin als de veroorzaker van de storing van het net is afgehaald. De werking van de aardlekschakelaar moet regelmatig, bij voorkeur elke maand, gecontroleerd worden. U kunt dit doen door de testknop op de schakelaar in te drukken.

Elektrisch koken

Er is een perilex aansluiting aanwezig voor een elektrisch kooktoestel.

Voor de vaatwasser is een wandcontactdoos aanwezig aangesloten op een aparte groep.

Energie.

De energiemarkt is 'geliberaliseerd'. Dat betekent dat ieder huishouden zelf kan bepalen van welke leverancier energie (elektriciteit en gas) wordt gekocht. Zorg dat je bij het ingaan van je huurovereenkomst een contract afsluit met een leverancier en geef aan de woning voorzien is van PV panelen en er teruglevering plaatsvindt.

Erfafscheidingen.

Area plaatst een houten privacy-scherm en een gaashekwerk tussen u en de burenen. Erfafscheiding aan de achterzijde bestaan uit gaashekwerk met houten poorten.

F**Fietsenberging.**

Elke woning heeft een houten berging waar u uw fiets kunt stallen.

Zet uw fiets altijd op slot als u hem wegzet; indien u de fiets gedurende langere tijd niet gebruikt, controleer dan om de paar dagen of hij er nog (veilig) staat.

Voor alle duidelijkheid: Area is bij een fietsenberging niet aansprakelijk voor diefstal en/of beschadigingen aan de fiets.

G**Garages.**

Wij verhuren ook een aantal "losse" garageboxen. De garages liggen verspreid over Uden en Veghel. Als garages verbonden zijn aan een woongebouw, dan hebben bewoners uit dat woongebouw voorrang bij de huur. Deze worden te huur aangeboden via www.onshuiz.nl.

Garages mogen alleen gebruikt worden voor de stalling van auto's en de opslag van inboedel, mits niet brandgevaarlijk.

Garanties

De garantie van uw woning heeft betrekking op de staat van de woning bij oplevering. Wanneer u na oplevering gaat verbouwen of wijzigingen aanbrengt aan de installaties of in welke vorm dan ook, kunnen wij u daar geen garantie op geven. Zorg dan ook dat u dergelijke werkzaamheden laat uitvoeren door erkende bedrijven die u garantie kunnen geven op de uitgevoerde werkzaamheden.

Geschillencommissie

Natuurlijk hopen we dat het niet nodig is, maar er is altijd een kans dat u een conflict met ons krijgt over de uitvoering van het vastgestelde beleid. Het is zeer onbevredigend als u een dergelijk conflict met ons uit moet vechten, wij zijn immers ook partij. Daarom is er een onafhankelijke commissie ingesteld, waar u in geval van een conflict uw probleem aan voor kunt leggen.

Area is aangesloten bij een Regionale Klachtenadviescommissie, samen met de corporaties St. Joseph en Woonmeij. Deze Klachtenadviescommissie is onafhankelijk, dat wil zeggen dat de personen in deze commissie geen werkrelatie met de corporaties hebben en dat zij onpartijdig zijn. Wanneer u een klacht hebt over de dienstverlening van Area (het gaat dus niet om klachten over burenen of bezwaren tegen de huurverhoging), u hebt deze klacht al gemeld en besproken met ons en u bent niet tevreden over de afhandeling van de klacht, dan kunt u dat bij deze commissie melden. Het aanmeldformulier vindt u op www.areawonen.nl.

Gevel.

Onderhoud aan de buitengevel is altijd voor rekening van Area. Het is nooit toegestaan om zelf een andere kleur schilderwerk op de buitengevel aan te brengen of bepaalde materialen in de buitengevel te veranderen.

Wel is het geoorloofd om de buitengevel te reinigen, zeker als die bestaat uit kunststofmaterialen zoals werzalith of trespa. Deze materialen kunnen na verloop van tijd een alg-aanslag krijgen, waardoor ze er minder fraai uitzien.

Glasverzekering.

Alle huurders van Area zijn verzekerd tegen glasschade. Als huurder van Area hoeft u dus zelf geen glasverzekering af te sluiten. Glasschade kunt u melden via 0413-388047.

Gordijnen/lamellen

Wij maken u erop attent dat bij het ophangen van lamellen en gordijnen de afstand tussen het glas en de lamellen of gordijnen minimaal 10 cm moet bedragen. Dit ter voorkoming van het te hoog oplopen van de temperatuur van de binnenruimte door de zonnewarmte, waardoor deze zou kunnen springen. Bij zware gordijnen en binnenzonwering moet u een afstand van minimaal 15 cm aanhouden met een mogelijkheid tot ventilatie van de ruimte tussen de binnenruimte en de voorziening; In ieder geval moet de plaatsing nooit in de "dag van het kozijn" te geschieden, maar uitsluitend op de dag van het kozijn of op de muur, met in acht name van de hierboven genoemde minimale maten.

Goten schoonmaken.

Als huurder van Area worden uw goten 'gratis' schoongemaakt. Hoewel dit feitelijk een onderhoudsverplichting van de huurder is, hebben wij onderkend dat dit voor vele huurders moeilijk te realiseren is. Daarom geven wij periodiek een bedrijf opdracht om de goten te reinigen. Als huurder betaalt hiervoor geen vergoeding.

H**Hang- en sluitwerk.**

Herstellen van hang- en sluitwerk binnenshuis is voor uw rekening. Hang- en sluitwerk aan buitendeuren en -ramen is voor onze rekening. Op deze wijze willen we (blijven) garanderen dat er kwalitatief goed hang- en sluitwerk aanwezig is, zodat de beoogde inbraakveiligheid blijft gehandhaafd.

Huurverhoging.

De huren worden jaarlijks per 1 juli aangepast. Area streeft een gematigd huurbeleid na waarbij de jaarlijkse huurverhoging in belangrijke mate afhangt van de hoogte van de inflatie. Het percentage waarmee jouw huur verhoogt wordt, wordt jaarlijks in samenspraak met de Bewonersraad vastgesteld. U ontvangt elk jaar voor 1 mei een voorstel van Area.

Het is mogelijk om bezwaar in te dienen tegen een voorgestelde huurverhoging. Het is van belang dat u tijdig, binnen 6 weken na de voorgestelde ingangsdatum van de nieuwe huurprijs, een bewaarschrift hebt ingediend. Het is tevens van belang dat u duidelijk omschrijft waarom u het niet eens bent met de voorgestelde huurverhoging.

Indien wij het niet eens zijn met uw bezwaar tegen de huurverhoging dan vragen wij de huurcommissie om een uitspraak te doen over de redelijkheid van de voorgestelde huurverhoging.

Huurbetaling.

U machtigt Area om de huur maandelijks automatisch af te schrijven. Afschrijving vindt dan plaats rond de 1e van de maand. De huur moet vóór de 1e van de maand betaald te zijn. De huur is een 'brengschuld', dat wil zeggen dat u er zelf voor moet zorgen dat de huur betaald wordt. Om dit voor u gemakkelijker te maken, zijn wij overeengekomen dat u ons machtigt om de huur automatisch van uw rekening af te schrijven. Als automatische afschrijving niet lukt, bijvoorbeeld omdat uw saldo niet toereikend is of

omdat u de machtiging hebt ingetrokken, moet u er zelf voor zorgen dat de huur op tijd betaald wordt. Dit kan via uw huurdersportaal of pinnen aan de balie op onze kantoren. Ter informatie: ons bankrekeningnummer is NL37 INGB 0002 0445 99. Vermeld altijd uw adresgegevens.

Huurdersonderhoud.

Het onderhoud aan de woning is een gedeelde verantwoordelijkheid van huurder en verhuurder. Globaal komt het er op neer dat kleinere, dagelijkse reparaties in de woning voor rekening van de huurder komen en grotere reparaties, vooral ook aan de buitenzijde van de woning, voor rekening van de verhuurder.

Huurovereenkomst.

De huurovereenkomst brengt voor u als huurder verplichtingen mee. U moet tijdig de huur betalen en de woning op een 'goede wijze' te bewonen. In de huurovereenkomst staat ook aangegeven dat het niet toegestaan is de woning onder te verhuren aan anderen of hennep te kweken in uw woning.

Huurdersportaal

Als huurder van Area kunt u vele zaken zelf digitaal vanachter uw computer/mobiel regelen via uw huurdersportaal. U ontvangt hiervoor een inlogcode. U kunt bijvoorbeeld zelf uw reparatieverzoeken indienen of uw saldo inzien.

Huurderschap

Als u al geruime tijd met iemand samenwoont, kunt u een aanvraag voor het (mede)huurderschap indienen. Hieraan zijn voorwaarden verbonden. Iemand kan medehuurder worden indien hij/zij minimaal 2 jaar aantoonbaar een duurzame gemeenschappelijke huishouding met u voert en als de aanvraag niet de bedoeling heeft om op korte tijd huurder te worden. Het belangrijkste argument om iemand medehuurder te maken is dat hij/zij, als u onverhoopt wegvalt, de huurovereenkomst voort kan zetten. Een aanvraag voor het (mede)huurderschap moet u schriftelijk indienen. Meer informatie hierover vindt u op onze website www.areawonen.nl.

Huuropzegging.

U kunt de huur op elke werkdag van de maand opzeggen, mits u een maand opzegtermijn hanteert. Een huuropzegging moet altijd schriftelijk gebeuren; een mondelinge huurovereenkomst wordt door Area nooit geaccepteerd.

U kunt een standaardformulier voor huuropzegging downloaden van onze website www.areawonen.nl. Als er meer huurders zijn (bijvoorbeeld een echtpaar), is het belangrijk dat alle (mede)huurders de huuropzegging ondertekenen. Zo niet, dan blijft de huurovereenkomst doorlopen met degene(n) die de opzegging niet ondertekend heeft/hebben.

Huurtoeslag.

Als uw huur te hoog is in relatie tot uw inkomen, kunt u - onder bepaalde voorwaarden - huurtoeslag krijgen. Kijk voor alle voorwaarden op www.belastingdienst.nl of www.toeslagen.nl. U moet zelf huurtoeslag aanvragen.

De huurtoeslag wordt berekend over de netto-huur en een deel van de servicekosten. De servicekosten voor het elektraverbruik van de gemeenschappelijke ruimten en de schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimten zijn tot een bepaald maximumbedrag subsidiabel.

I**Inboedelverzekering.**

Area heeft een opstalverzekering voor het casco van de woning afgesloten. Als huurder bent u niet aansprakelijk voor de woning zelf, wel voor de inboedel, tot en met het behang en het sauswerk. Wij adviseren u dan ook om een uitgebreide inboedelverzekering af te sluiten, die alles dekt, ook vervolgschade en schade ten gevolge van instromend water. Wij maken regelmatig mee dat huurders hun inboedel niet goed verzekerd hebben en ingeval van brand of wateroverlast daardoor in financiële problemen komen. Area is alleen aansprakelijk voor schade aan uw inboedel als er sprake is van nalatigheid of grote onzorgvuldigheid.

Inbouwapparatuur.

In uw woning is een afzuigkap aanwezig. Voor andere keukenapparatuur moet u zelf zorgen. Bij storingen kunt u een reparatieverzoek indienen via uw huurdersportaal.

Inbraakpreventie.

Veiligheid krijgt - terecht - toenemende aandacht. Veiligheid heeft vele gezichten, één ervan is het voorkomen van inbraken in de woning. Woning is voorzien aan buitenzijde van Kerntrekveilig deurbeslag 3 sterren. Op de voorgevel is een armatuur geplaatst en ter plaatse van de buitenberging een schemerschakelaar conform politiekeurmerk veilig wonen.

Internet

Dit dient u zelf aan te vragen bij een aanbieder, afhankelijk van wat er in de omgeving wordt aangeboden wordt de bestaande aansluiting in de meterkast gebruikt of wordt er een nieuwe aansluiting gemaakt.

Inwoning.

Het kan zijn dat u mensen die niet tot uw huishouden behoren bij u in wilt laten wonen. Hiervoor is schriftelijke toestemming van Area nodig. Een aanvraagformulier vindt u op onze website. Aan een toestemming voor inwoning worden voorwaarden verbonden ten aanzien van de 'bezetting' van de woning. Als er ten gevolge van de inwoning teveel personen in de woning komen te wonen, wordt hiervoor geen toestemming gegeven. Een (toestemming voor) inwoning geeft geen recht op overname of voortzetting van de huurovereenkomst. Wel is het met een toestemming voor inwoning gemakkelijker om in voorkomende gevallen aan te tonen hoelang een gemeenschappelijke huishouding wordt gevoerd. Het kan daarom wel dienen als onderlegger voor een aanvraag om het (mede)huurderschap.

Isolatie

Uw woning is uitstekend geïsoleerd. Daardoor blijft de temperatuur goed constant, ook 's avonds. Met vloerverwarming duurt het langer om de temperatuur in de ruimte te verhogen, daarom is het noodzakelijk om de thermostaat ook 's nachts op dezelfde temperatuur te laten staan als overdag. Dit is uiteindelijk gunstig voor het energieverbruik en is bovendien comfortabel.

K.

Keuken

Kleuren

Badkamer toilet



0490L 1520*
wandtegel
wit

216RM 1515
vloertegel
antraciet

Keuken

1	Antraciet AN2	Graniet Zwart R 6216 TC	0490L 1520 Wit
2	Magnolia MA2	Eiken Marron H 3362 ST15	0497L 1520 Roomwit
3	Verona Oak EV1	Fino Donker Antraciet gespikkeld F 7684 TC	45260L 1520 Grijs gemêleerd

Keuze Atlas frontkleuren



Magnolia MA2

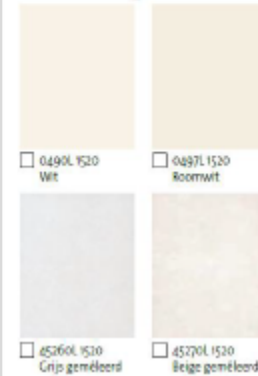
Alom AH6

Verona eiken EV1

Antraciet AN2

Saem LE2

Keuze Mosa tegels



0490L 1520
Wit

0497L 1520
Roomwit

45260L 1520
Grijs gemêleerd

45270L 1520
Beige gemêleerd

Keuze Solido Green werkbladen



Eiken Marron
H 3362 ST15

Graniet Zwart
R 6216 TC

Fino Donker Antraciet
Gespikkeld F 7684 TC

Noten Blok
R 5151 TR

Peru Antraciet
F 7646 TC

Straat	Nummer	Toevoeging	Postcode	Plaats	Tegelpakket
Kortenaerstraat	18		5463 HP	Veghel	3
Kortenaerstraat	20		5463 HP	Veghel	1
Kortenaerstraat	22		5463 HP	Veghel	2
Kortenaerstraat	24		5463 HP	Veghel	3
Kortenaerstraat	26		5463 HP	Veghel	1
Kortenaerstraat	28		5463 HP	Veghel	2
Kortenaerstraat	30		5463 HP	Veghel	3
Jan van Galenstraat	34		5463 HB	Veghel	1
Jan van Galenstraat	36		5463 HB	Veghel	2
Jan van Galenstraat	38		5463 HB	Veghel	3
Jan van Galenstraat	40		5463 HB	Veghel	1
Jan van Galenstraat	42		5463 HB	Veghel	2
Jan van Galenstraat	44		5463 HB	Veghel	3
Jan van Galenstraat	46		5463 HB	Veghel	1
Jan van Galenstraat	20		5463 HB	Veghel	1
Jan van Galenstraat	22		5463 HB	Veghel	2
Jan van Galenstraat	24		5463 HB	Veghel	3
Jan van Galenstraat	26		5463 HB	Veghel	1
Jan van Galenstraat	28		5463 HB	Veghel	2
Jan van Galenstraat	30		5463 HB	Veghel	3
Jan van Galenstraat	32		5463 HB	Veghel	1
Roggeveenstraat	1 G		5463 HD	Veghel	3
Roggeveenstraat	1 F		5463 HD	Veghel	1
Roggeveenstraat	1 E		5463 HD	Veghel	2
Roggeveenstraat	1 D		5463 HD	Veghel	3
Roggeveenstraat	1 C		5463 HD	Veghel	1
Roggeveenstraat	1 B		5463 HD	Veghel	2
Roggeveenstraat	1 A		5463 HD	Veghel	3

Klantenpanel.

Wij zijn zeer geïnteresseerd in wat u vindt van onze producten en onze dienstverlening. Daarom houden we permanent klantonderzoeken, gericht op verschillende aspecten van onze dienstverlening. Met de klantonderzoeken kunnen we achteraf meten hoe onze klanten over onze producten en diensten denken. Belangrijk is ook dat we te weten komen hoe klanten tegen een product/dienst aankijken, voordat we producten of diensten ontwikkelen. Daarvoor hebben we een Klantenpanel ingesteld. Aan het Klantenpanel nemen een groot aantal huurders deel.

Kleur- en materiaalstaat

RENVOOI	28 WONINGEN JAN VAN GALENSTRAAT VEGHEL	
ONDERDEEL:	MATERIAAL:	KLEUR:
METSELWERK OPGAAND	GEBAKKEN STEEN (HV WF), WILD VERBAND	GEEL (45-1631)
METSELWERK BANDEN TERUGLIGGEND	GEBAKKEN STEEN (HV WF)	GEEL (45-1631)
METSELWERK ROLLAAG	GEBAKKEN STEEN (HV WF)	GEEL (45-1631)
VOEGWERK	VOEGWERK 2 A 3MM VERDIEPT	LICHT GRIJS, OVEREENKOMSTIG KLEUR PREFAB BETON, TPV AL HET METSELWERK (in het werk te bepalen)
STELKOZIJNEN	KUNSTSTOF AFDEKPROFIEL	LICHTGRIJS RAL 7044
KOZIJNEN	HARDHOUT	LICHTGRIJS RAL 7044
DICHTE PANEELEN IN KOZIJNEN	WBP MULTIPLEX	LICHTGRIJS RAL 7044
VOORDEUREN	HARDHOUT	WIT/ GRIJS RAL 9002
TUINDEUREN	HARDHOUT	GRIJS RAL 7039
RAMEN	HARDHOUT	GRIJS RAL 7039
VENTILATIEROOSTERS	ALUMINIUM	GRIJS RAL 7039
BEGLAZINGSPROFIELEN	ALUMINIUM	LICHTGRIJS RAL 7044
(ALLE RAMEN EN DEUREN MET GLAS)		
BEGLAZING	HR++	BLANK TRANSPARANT
RAAMDORPELS	ALUMINIUM WATERSLAGEN	LICHTGRIJS RAL 7044
ONDERDORPELS	BUVA ISOSTONE	ZWART
METSELWERKONDERSTEUNING	STAAL (VERZINKT GEPOEDERCOAT)	RAL GELIJK MET METSELWERK
MUURROOSTERS	RVS	GEBORSTELD
DAKBEDEKKING PLATDAK	POCB DAKBEDEKKING	
ZONNEPANELEN		
HWA ACHTER- EN ZIJGEVELS	ALUMINIUM HWA MET VERGAARBAK	GRIJS RAL 7039
DAKLIJSTEN/OVERSTEEKEN ETC	ALUMINIUM DAKTRIM MET KRAAL	GRIJS RAL 7039
VOORDEUR LUIFELS	BETON	LICHTGRIJS (NATUREL)
PLANTENBAKKEN	BETON	LICHT GRIJS (NATUREL)
POORT (TOEGANG ACHTERPAD)	ALUMINIUM PLAATVULLING	RAL GELIJK MET METSELWERK
BERGINGEN	PREFAB (GEWOLMANISEERD)	NIET NADER AFGELAKT
DAKBEDEKKING PLATDAK (BERGING)	BITUMEN	ZWART
DAKTRIM (BERGING)	ALUMINIUM	NATUREL
HWA (BERGING)	PVC (ROND)	GRIJS

Klussen.

Area wil dat huurders zich thuis voelen in hun woning. Dat kan alleen als u de woning aan uw eigen wensen en behoeften mag aanpassen. Wij komen u daarin graag tegemoet, maar er zijn helaas ook beperkingen. Of een aanpassing mogelijk is hangt af van de bestemming van de woning, de omgeving en de technische staat.

Area bouwt en verhuurt woningen voor verschillende doelgroepen. Voor mensen met lagere en hogere inkomens, voor alleenstaanden en gezinnen, voor jongeren en ouderen. Wij proberen ons woningbestand zo goed mogelijk af te stemmen op de behoeften van de doelgroepen. We houden er daarom altijd rekening mee dat een woning geschikt blijft voor de beoogde doelgroep. Als volgens ons de woning door uw aanpassing ongeschikt wordt, staan we de aanpassing niet toe.

Een huurder woont niet op zichzelf, een woning staat niet op zichzelf. Iedereen heeft wel burens, overburens of achterburens. Ons gedrag heeft dus invloed op het woon- en leefplezier van onze burens. Dat geldt voor de wijze waarop we leven. Maar ook voor de veranderingen die we aan onze woning aanbrengen, vooral als het om de buitenkant gaat. Een aanbouw die uw leefruimte vergroot, kan uw buurman beroven van zoninval in zijn tuin. En daarmee zijn leefruimte verkleinen. Daarom zijn wij terughoudend met toestemming voor zeer ingrijpende veranderingen aan de woning. Ook als de bouwregelgeving hiervoor wel ruimte laat. U begrijpt dat we een verantwoordelijkheid hebben tegenover al onze bewoners.

Niet in elke woning is het mogelijk om zomaar allerlei veranderingen aan te brengen. In een appartement kunt u niet vanzelfsprekend een 'harde' vloerbedekking op een betonnen vloer leggen. U bezorgt de burens dan (geluids-)overlast. Ook de technische staat van de woning bepaalt in belangrijke mate wat u kunt veranderen. Veiligheid is hierbij het leidende criterium. Veranderingen die de veiligheid in gevaar brengen, staan we niet toe.

Welke rechten hebt u?

Hebt u als huurder dan wel het recht om uw woning aan te passen? Natuurlijk! We proberen u hierin zo weinig mogelijk te belemmeren. Maar sommige grenzen zijn echt noodzakelijk. Bovendien willen we u van begin af aan zekerheid bieden. We willen dat de aanpassingen kunnen blijven als u de huurovereenkomst beëindigt. En dat vraagt om volledige duidelijkheid, zodat u precies weet waar u aan toe bent.

Kijk voor de voorwaarden op onze website.

Kozijnen

De kozijnen zijn van hout en hierin mag niet geboord worden.

Schoonmaakadvies

Bij het wassen van de ruiten ten minste 1 maal per 3 maanden ook het houtwerk meenemen. Gebruik geen schuur- of schoonmaakmiddelen of chloor, maar "normale" in het huis gebruikelijke reinigingsmiddelen. Bij het constateren van beschadigingen en/of gebreken moeten direct (eventueel tijdelijke) passende maatregelen genomen worden. De ventilatieruimte tussen neuslatten en dorpelafdekkers moeten periodiek worden schoongemaakt.

L.

Lekkage.

Lekkage kan heel vervelend zijn. Daarom rekenen wij ernstige lekkages ook tot het soort onderhoud dat geen uitstel duldt. Als u hier last van heeft, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen.

Let wel op dat u zelf noodzakelijke maatregelen treft om de gevolgen van een lekkage zoveel mogelijk te beperken. Als u dit nalaat, bent u aansprakelijk voor de vervolgschade!

M

Mechanische ventilatie

Uw woning heeft een open keuken en daar is een mechanische ventilatie die altijd in werking dient te zijn. De installatie bestaat uit natuurlijke toevoer middels ventilatieroosters in de kozijnen/ramen. Deze moet u altijd open hebben staan en mechanische afvoer middels aansturing vanuit MV-box. Na het gebruiken van de badkamer moet de mechanische ventilatie minstens 30 minuten in de hoogste stand blijven doordraaien om schimmelvorming te voorkomen. Uw woning is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. Dit systeem bestaat uit een centraal opgestelde ventilator en ingeregelde afzuigventielen in de ruimten die mechanisch geventileerd worden. Bij de oplevering van de installatie zijn de afzuigrozetten afgesteld op een juiste doorlaat. U mag beslist geen extra afvoeren, zoals bijvoorbeeld een afzuigkap, op het systeem aansluiten en u moet de rozetten op de juiste doorlaat houden. Er moet altijd goed geventileerd worden, hiervoor dient u de ventilatieroosters in de ramen te openen en de mechanische ventilatie continue in bedrijf te laten. Het is een misverstand te veronderstellen, dat men door het uitschakelen van de mechanische ventilatie beschikt over voldoende natuurlijke ventilatie. Dit is beslist niet het geval. De schade die op den duur zal ontstaan door condensvorming, hetgeen houtrot en schimmels veroorzaakt, is gegarandeerd groot. Immers, net als wij zelf, moet ook een huis de hele dag ademen; dus goed ventileren is 24 uur per dag ventileren. Tevens is het van belang dat de ventilatiespleet, met name onder de badkamerdeur van circa 20 mm., blijft gehandhaafd voldoende luchttoevoer te waarborgen. Het is belangrijk hier rekening mee te houden bij de afwerking van de vloer en/of het inkorten van de deur.

Indien u in de woning werkzaamheden verricht waarbij veel stof vrijkomt, is het raadzaam de unit uit te zetten, dit om sterke vervuiling van de motorwaaier te voorkomen. Schakel de unit na de werkzaamheden, als het stof is weggetrokken, weer zo snel mogelijk in.

De ventilatieventielen kunnen met een zachte zeepoplossing worden gereinigd. Het schoepenradje in de motor van de mechanische ventilator dient u minstens 1x per jaar te reinigen zonder water. Zie advies op de voorklep van de ventilator. De gebruiksaanwijzing is op de MV-box aangebracht. Zorg er bij het reinigen voor dat de afstelling niet veranderd wordt. Het systeem zal alleen lucht afzuigen als u zelf zorgt voor toevoer = ventilatie roosters open zetten. Het is ook van belang dat u de ventilatieventielen weer op de oorspronkelijke plaats aanbrengt; dus die voor de keuken in de keuken, die voor de badkamer in de badkamer etc.

Medewerkers Area.

Als huurder krijgt u slechts met een beperkt aantal medewerkers van Area te maken, namelijk die medewerkers die een direct op klanten gerichte taak hebben. Deze functies willen wij nader introduceren. Graag verwijzen wij u allereerst naar de informatie op onze website en in uw eigen huurdersportaal.

Bewonersadviseurs.

Met vragen over woningtoewijzing, verhuur, reparatieverzoeken, kortom nagenoeg alle zaken waar je als huurder mee te maken kunt krijgen, kunt u terecht op onze website www.areawonen.nl of bij onze Bewonersadviseurs (telefoonnummer: 0413-388044). Zij zijn dagelijks bereikbaar van 9 tot 16.30 uur (op vrijdag van 9 tot 12.30 uur). Zij helpen u zoveel mogelijk direct. Als zij u niet direct kunnen helpen, spreken zij met u af dat zij of een andere medewerker van Area contact met u opneemt.

Medewerkers servicedienst.

Met de medewerkers van onze servicedienst kunt u te maken krijgen als u een reparatieverzoek indient.

Melden veranderingen.

Er is een aantal veranderingen die u moet melden alvorens ze aan te mogen brengen. Kijk voor een nadere toelichting hierop bij "Klussen" en op onze website.

Mutatieonderhoud.

Elke woning wordt door onze servicedienst nagekeken als de sleutels aan de nieuwe huurder worden uitgereikt. Toch kan het voorkomen dat zij iets over het hoofd zien, of iets kan alsnog kapot gaan als je net de sleutel hebt gekregen. Omdat u in een nieuwe woning gaat wonen, mag er natuurlijk niets kapot zijn. Wij vragen u dan ook om gebreken meteen bij ons te melden, liefst via uw huurdersportaal. Daarmee garanderen wij u dat u een woning krijgt die bij de huuraanvang in goede staat verkeert.

O

Onderhoud door Area.

Area heeft een eigen servicedienst met bouwkundige en installatiemedewerkers. Door deze servicedienst zijn we in staat om in iedere woning kleine onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Dit houdt in dat wij alle kleine gebreken aan deuren, kranen en sloten e.d. herstellen. Bovendien wordt gecontroleerd of de aanwezige installaties nog goed functioneren.

Onderhouds-ABC.

Om gemakkelijker te kunnen beoordelen of bepaalde onderhoudswerkzaamheden voor uw of onze rekening zijn, hebben wij een onderhouds-ABC samengesteld. U kunt dit onderhouds-ABC vinden op onze website www.areawonen.nl.

Ongediertebestrijding.

Klein ongedierte zoals mieren, vlooien, wespen, muizen, bijen en ratten moet u in principe zelf bestrijden. Over informatie hoe u deze het best kunt bestrijden kunt u contact opnemen met de gemeente.

Bestrijding van wijdverbreid en moeilijk te bestrijden ongedierte als kakkerlakken, faraomieren, houtworm en dergelijk mag u een beroep doen op ons. Meld dit bij onze Bewonersadviseurs. Als er sprake is van hardnekkig ongedierte met mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid kunt u dit ook aan ons melden. In dat geval kunnen wij overwegen om de bestrijding toch voor onze rekening te nemen.

Openingstijden kantoor Area.

Het kantoor van Area is van maandag t/m donderdag geopend van 9 tot 12.30 uur. Ons bezoekadres is Iepenlaan 4 in Veghel en Leeuweriksweg 12 in Uden. Per email zijn wij bereikbaar via info@areawonen.nl en telefonisch zijn op nummer 0413-388044. Op vrijdagmiddag zijn we om 12.30 uur gesloten. Vanaf dat tijdstip zijn we ook niet meer direct telefonisch bereikbaar. Dringende storingen/reparatieverzoeken kunt u via telefoonnummer 0413-388044 ook buiten kantooruren melden.

P

Parkeren

Uw woning heeft geen "eigen" parkeerplaats. U moet dan ook uw auto parkeren op openbaar terrein.

Periodieke controle c.v.-installaties.

Uw woning is voorzien van een c.v.-installatie en zal periodiek door Area worden gecontroleerd. Mocht u echter tussentijds onregelmatigheid aan de installatie merken of functioneert de installatie niet naar behoren, aarzel dan niet dit (telefoonnummer: 0413-388045) te melden.

R

Ramen

In uw woning is Hoog-Rendement-/HR++-glas toegepast.

HR++ glas bestaat net als gewoon dubbelglas uit tweeruiten met een ruimte (spouw) ertussen. Het bijzondere van HR++ glas is de vrijwel onzichtbare flinterdunne metaallaag (meestal coating genoemd) op de spouwzijde van de binnenruit. De spouw tussen de ruiten is gevuld met edelgas, meestal argon.

Deze metaallaag laat de zonnestraling door, terwijl de warmtestraling (vanuit de woning) wordt teruggekaatst in de woning. Door de hoge warmte-isolerende kwaliteiten van HR++ glas is er minder energie nodig voor ruimteverwarming dan bij ander glas. Daarnaast is het wooncomfort in de winter door HR++ glas merkbaar beter.

Gebruikershandleiding HR++ glas

De eigenschappen van HR++ glas die in stand moeten blijven zijn:

- Lichtdoorlatendheid;
- Doorzicht;
- Warmte isolatie;
- Geluidsisolatie;
- Veiligheid;
- Regenwering;
- Lichtdicht;
- Esthetica;

Door goed onderhoud en juist gebruik zullen de eigenschappen van de beglazing in stand blijven. Om zo lang mogelijk optimaal profijt te hebben van uw HR++ glas moeten de eigenschappen van de ruit in de oorspronkelijke staat worden gehouden. Vooral voor de lichtdoorlatendheid, het doorzicht en de warmte isolatie is het van belang dat de randafdichting van de glasspouw in goede staat is en blijft. Bij een lekke randafdichting kan er namelijk vocht in de spouw komen waardoor de metaallaag kan worden aangetast. Bovendien bestaat er kans op condensatie in de glasspouw. Hierdoor wordt er minder licht doorgelaten en vermindert het doorzicht. Daarnaast kan het edelgas (dat mede voor de isolatie zorgt) uit de spouw weglekken. De randafdichting kan direct of

indirect worden aangetast door vocht of ultraviolet licht ten gevolge van een slechte staat van verf- en kitwerk (houtrot). Daarnaast kunnen extreme thermische of chemische invloeden maar ook slecht functionerende draaiende delen oorzaak zijn van de afname van de kwaliteit van de randafdichting.

Onderhoud verf- en kitwerk

De verf en de kit moeten in goede staat blijven. Het schilderwerk voorkomt de indringing van vocht en het rotten van het houten kozijn. De staat van het binnenschilderwerk is nog belangrijker dan die van het buitenschilderwerk. In de winter wordt in de woning namelijk nogal wat waterdamp geproduceerd. Deze damp wil naar buiten. Slecht geschilderde houten ramen en kozijnen zijn hiervoor bij uitstek geschikt. Onderweg condenseert het vocht vooral in de openstaande verbindingen van houten stijlen en dorpels waardoor het hout kan gaan rotten en mede daardoor de hoeveelheid vocht op de randafdichting van de beglazing kan toenemen.

Slecht functionerende draaiende delen zijn vaak de oorzaak van lekkage in de randafdichting van het HR++ glas. Ramen en deuren mogen vooral niet klemmen, moeten soepel draaien en eenvoudig af te sluiten zijn. Door te trekken aan (of te duwen tegen) klemmende raamvleugels en deuren gaan de verbindingen tussen de stijlen en dorpels kapot. Om de draaiende delen in goede staat te houden is het nodig om scharnieren, hefboompjes, deurkrukken en sloten regelmatig te controleren en zo nodig te reinigen, te oliën en bij te (laten) stellen.

Raambekleding

Het geniet de voorkeur om de raambekleding aan de muur of plafond te bevestigen. Mocht dit niet mogelijk zijn bij bijvoorbeeld een draaikiepraam is het toegestaan dit te bevestigen op het kozijn/ raam (alleen bij houten kozijnen!).

Reparatieverzoeken.

Reparatieverzoeken kunt u zelf melden, liefst via uw **Huurdersportaal**. Telefonisch (via nummer: 0413-388044) of per email kan natuurlijk ook. Wij verzoeken u om reparatieverzoeken zoveel mogelijk tussen 9 en 12.30 uur door te geven.

Dringende reparatieverzoeken, zoals uitgevallen c.v.-installaties en lekkages kunt u ook buiten kantooruren melden op nummer: 0413-388044. Onze storingsdienst zal hier dan (tot 22.00 uur 's-avonds) op reageren.

Glasschade kunt u rechtstreeks melden (zie bij 'glasschade') evenals rioolverstoppingen (zie bij 'rioolontstoppingen'). Voor herstellen van glasschade en ontstoppen van de riolering bent u 'gratis' via Area verzekerd. Hieraan zijn voor u geen kosten verbonden; tenzij er sprake is van opzet.

Reserveringsregeling.

Area richt zich in eerste instantie op huisvesting van de primaire doelgroepen, woningzoekenden die minder kansen hebben op de woningmarkt vanwege hun lage inkomen of omdat ze als groep in een problematische situatie verkeren. In ons woonruimtebemiddelingsbeleid onderscheiden we 4 groepen waarvoor we woonruimte reserveren:

- personen die in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) een advies hebben voor (verhuizen naar) een aangepaste woning;
- personen die hun huurwoning in Veghel of Uden buiten eigen schuld kwijtraken (ten gevolge van brand, explosie of onteigening);
- personen die ten gevolge van hun situatie of omstandigheid alleen zelfstandig kunnen wonen met ondersteunende zorg door een erkende zorgleverancier; of
- stathouders.

Rioolontstoppingen.

Alle huurders van Area zijn verzekerd voor het oplossen van rioolverstoppingen. Ingeval van een verstopping kunt u rechtstreeks bellen met 0413-388046.

Vet- en zeepresten zijn de grootste veroorzakers van verstoppingen in de afvoeren. Niet alleen spoelt dit niet makkelijk weg, maar het houdt tevens ander afval vast. Het voorkomen van verstoppingen begint dan ook door geen vetten of boter door de gootsteen te spoelen. Desondanks zal bij intensief gebruik een afvoer altijd vettig en vuil worden. Een eenvoudig middel om de afvoeren van het vet te ontdoen is deze regelmatig, eens per drie maanden, door te spoelen met soda en heet water. Verder is ook de sifon een verzamelplaats van vet. Alle sifons, zowel onder de gootsteen als de wastafels, zijn afschroefbaar en kunnen daarom eenvoudig schoon worden gemaakt. Indien een afvoer langere tijd niet wordt gebruikt kan het water in de sifons, en met name in het doucheputje, verdampen. Het stankslot werkt zonder water niet meer, waardoor rioolstank kan ontstaan. De oplossing is eenvoudig door weer wat water weg te spoelen. Grote voorwerpen, zoals celstofverband, theezakjes en ander niet oplosbaar afval kunnen verstoppingen in uw afvoerstelsel veroorzaken.

Rolluiken

Het is niet toegestaan om rolluiken aan te brengen.

Rookmelders.

Een belangrijke veiligheidsmaatregel is de plaatsing van rookmelders. Al onze woningen zijn uitgerust met rookmelders. We controleren regelmatig of de batterijen nog goed zijn en de melders nog goed functioneren. Op deze wijze hopen we een belangrijke bijdrage aan uw veiligheid te leveren.

Uw woning is voorzien van rookmelders. Alle rookmelders zijn met elkaar verbonden zodat de melding in de gehele woning hoorbaar is. De rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet en voorzien van een oplaadbare back-up. Bij kortsluiting en stroomuitval functioneert de installatie op de back-up voor nog meer veiligheid in uw woning.

De rookmelders zijn onderhoudsarm. Het stofvrij houden van de rookmelders doet u de eerste zes maanden 1 x per maand daarna vier keer per jaar met de stofzuiger waarbij een borsteltje op de stofzuigerslang is aangebracht. Reinig ook andere voorwerpen die in de buurt van de rookmelders hangen. Stofvrij houden van de rookmelder verlengt de levensduur van de rookmelder.

Let op dat u tijdens werkzaamheden in uw woning het stofhoesje om uw rookmelder laat zitten tot de werkzaamheden zijn afgerond. Bewaar het stofhoesje voor eventueel latere werkzaamheden in uw woning.

S

Schade.

Schade aan de woning of het woongebouw die buiten uw schuld/toedoen is ontstaan, wordt door Area hersteld. Voor schade welke ontstaan is door uw toedoen bent u wel verantwoordelijk, ook als deze schade is veroorzaakt door uw bezoek is veroorzaakt. Uw WA-verzekering zal deze overigens meestal dekken.

Voor vervolgschade aan uw inboedel is Area niet verantwoordelijk. Dit behoort tot uw eigen risico, tenzij u aan kunt tonen dat Area nalatig is geweest. Wij adviseren u dan ook om een uitgebreide inboedelverzekering af te sluiten, zodat u ook tegen vervolgschade verzekerd bent. Denk eraan om u ook te verzekeren tegen de gevolgen van onvoorzien uitstromend water en de gevolgen van binnenstromend grond- of rioolwater of wateroverlast ten gevolge van bijvoorbeeld daklekkages.

Schoonmaak na oplevering

De woning wordt bezemschoon aan u opgeleverd. Dat wil zeggen dat voor het verhuizen en het inrichten, de woning verder door u schoongemaakt moet worden. Indien door u na de oplevering krassen worden geconstateerd op onder meer tegelwerk, sanitair en ruiten, dan is Area daarvoor niet aansprakelijk.

Wees in de woning zuinig met het morsen van water en gebruik het juiste en goede materiaal en gereedschap om beschadigingen te voorkomen!

Omdat het een nieuwbouwwoning betreft willen wij toch enkele tips geven:

- schilderwerk binnen, ruiten, tegels enzovoort kunt u op normale wijze schoonmaken met "niet krassende" schoonmaakmiddelen;
- u moet erg voorzichtig zijn met alcoholhoudende schoonmaakmiddelen als "spiritus en Glassex etc." Deze middelen kunnen de watergedragen verfsystemen oplossen.
- stukjes cement of verfspatten op glas en tegels kunt u verwijderen met een speciaal krabbertje (verkrijgbaar bij drogisterij en "Doe-het-zelf" winkel). Gebruik hierbij water en wees voorzichtig, ter voorkoming van krassen;
- bij de plaatsing van de ruiten in uw woning is gebruik gemaakt van een bepaalde kit. Wij adviseren u om die gedeelten, die over en buiten de rand zijn gekomen, nog enkele weken te laten zitten en daarna heel voorzichtig met een scheermesje het overtollige kit te verwijderen;
- de tegelvloer van badkamer en het toilet kan het beste schoongemaakt worden met water en groene zeep. Als er toch nog cement- of kalkresten aanwezig zijn, dan kan "H-G extra" worden toegepast (verkrijgbaar bij de "Doe-het-zelf" winkel);
- gebruik voor het wassen van de gevelruiten overvloedig veel water om krasvorming te voorkomen;
- structuurspuitwerk nooit reinigen met schuurpapier of iets dergelijks. U kunt het beste gebruik maken van een droog hard borsteltje, een stukje wit zacht vlakgum of wit krijt. Gebruik vooral daarvoor geen water;
- Roest Vast Staal (RVS); gebruik voor het reinigen van RVS nooit staalwol, staalborstels, schuurpapier of schoonmaak-schuurmiddelen. Lichte vervuiling is te verwijderen met water en zeep. Voor een geschikt middel voor verwijdering van zware verontreiniging en oppervlakte-roest, verwijzen wij u naar een (lokale) leverancier van RVS-materialen.

Etsen en krassen

Het is mogelijk dat, vooral in de beginperiode na de oplevering, vanuit de gevels stoffen vrijkomen die een etsende werking kunnen hebben op onder meer de beglazing en panelen. Ook kan spatwater vanaf de betonnen bouwelementen tegen de beglazing een etsende werking hebben. Het is dan ook beslist noodzakelijk om vooral in de periode na de oplevering de desbetreffende onderdelen, evenals de aangrenzende betonelementen minimaal 1x per week met (veel) water te wassen.

Mochten er desondanks etsing en/of krassen ontstaan, laat deze dan verwijderen door een gerenommeerd bedrijf.

Schotelantennes.

Het recht op vrije nieuwsgaring is een groot goed. Maar betekent dit dan ook dat alles is toegestaan? Nee. Er zijn momenteel zoveel alternatieve vormen van nieuwsgaring (zoals internet) dat het verboden is om schotels tegen woningen/het woongebouw te bevestigen. Schotels zijn alleen nog toegestaan als ze bevestigd zijn op een vrijstaande paal in de tuin, mogelijk zijn er voor uw eigen wooncomplex nog andere richtlijnen van toepassing.

Screens.

In uw woning zijn geen screens aanwezig.

Spuitwerk

De plafonds zijn voorzien van spuitwerk. Het spuitwerk bestaat uit een mengsel van verf, verhardingsmiddel en bindmiddel. Overschilderen is mogelijk met latex muurverf die u met een schapenvachtroller in 2 lagen opbrengt. Eventuele beschadigingen kunnen met plamuur- of egaliseermiddel worden hersteld. Voor het overschilderen eerst het spuitwerk schoonmaken (afstoffen met een zachte borstel, eventueel ontvetten met water gemengd met een scheutje ammoniak en een voor-strijkmiddel toepassen).

Storingen.

Storingen aan liften, toegangsdeuren, c.v.-installaties of andere spoedeisende gebreken (bijvoorbeeld lekkages aan de waterleiding of gasinstallatie) kunt u melden via uw huurdersportaal of 0413-388044, ook buiten kantooruren.

Onze storingsdienst is 's avonds (ook in de weekeinden en feestdagen) actief. Mocht er sprake zijn van een storing, waarbij mensen in de lift bekneld zitten of waarbij de toegangsdeuren niet meer open gaan, dan kunt u de politie of brandweer informeren.

T**Telefoonaansluiting.**

In uw woonkamer zit een bedrade telefoonaansluiting. Bij sommige woningen is een dergelijke aansluiting ook op één van de slaapkamers aanwezig. Ingeval van storing moet u contact opnemen met uw aanbieder. Als u zelf aan de bedrading in de woning heeft gewerkt en er komt een storing, dan moet u dit zelf oplossen. Als u in dat geval uw aanbieder belt, brengen zij de kosten bij u in rekening.

Tuin(onderhoud) en erfafscheidingen.

Als huurder bent u niet alleen verantwoordelijk voor uw woning maar ook voor de bijbehorende tuin. Het is huurders uiteraard toegestaan om de tuin naar eigen idee in te richten. Hier bemoeien wij ons in principe dan ook niet mee. Wel spreken wij huurders aan op hun onderhoudsverplichting indien de (voor) tuin niet of onvoldoende onderhouden wordt.

U mag uw tuin niet volledig voorzien van stenen. Om wateroverlast te voorkomen, moet het regenwater in de bodem kunnen wegzakken. Het regenwater van de nieuwbouwwoningen komt niet in het riool, maar dit wordt in de grond afgevoerd. Met elkaar moeten we er voor zorgen dat dit goed werkt. Het schone water van uw woning komt via de ondergrondse afvoeren in de infiltratie, de infiltratie zorgt er vervolgens voor dat het water in de omgeving in de grond zakt.

Om wateroverlast in uw achtertuin te voorkomen dient het infiltratiesysteem schoon te blijven om optimaal te werken.

De volgende richtlijnen zijn daarom noodzakelijk:

- Op de bestrating mag geen zand of grond tijdelijk of permanent worden opgeslagen. Opslag betekent dat de waterdoorlatende bestrating dicht slipt, met als gevolg wateroverlast.
- Om geen wateroverlast in uw achtertuin te krijgen, adviseren wij u om maximaal 75% van de oppervlakte van uw achtertuin te verharden.
- Om vervuiling in de infiltratie te voorkomen en te zorgen dat er geen vervuiling in de grond zakt, is het ten strengste verboden om langs welke weg dan ook oliën, vetten of andere chemische stoffen te lozen of op het binnenterrein een auto/caravan en dergelijke te wassen.
- Om deze reden is het ook niet toegestaan om schrobputjes aan te leggen.
- Overtredingen worden door de gemeente beschouwd als milieudelict, waarbij overtreden kan worden gestraft met een hoge boete. Daarnaast worden de kosten voor het schoonmaken en het herstellen van het infiltratiesysteem op de vervuiler verhaald.

TV/telefoon/internet

Voor de aansluitingen zijn in de woonkamer en in de slaapkamer voorzieningen aangebracht. U moet zelf een leverancier aanvragen voor het aansluiten van de gewenste installatie.

Wij adviseren u dit tijdig in te zetten in verband met de aansluitduur van de leveranciers. Voor nadere informatie van de leverancier raadpleeg hun sites.

U**Uitgebreide inboedelverzekering.**

U moet zelf zorgen voor verzekering van uw inboedel. Area is slechts in zeer specifieke situaties aansprakelijk voor schade aan uw inboedel, dan moet er sprake zijn van ernstige nalatigheid. Bedenk wel dat ook het behang en het texwerk in een huurwoning tot de inboedel behoren.

Daarom adviseren wij u om een uitgebreide inboedelverzekering af te sluiten die al deze zaken omvat. Denk eraan om ook vervolgschade als gevolg van de instroom van water van buitenaf (bijvoorbeeld ten gevolge van noodweer, rioolverstopping enz.) mee te verzekeren.

Urgentie bij woningtoewijzing.

Area wordt regelmatig geconfronteerd met woningzoekenden die om verschillende redenen zo snel mogelijk een huis willen. Dan wordt om een urgentie gevraagd. Kijk voor meer informatie op www.areawonen.nl of schrijf je in als woningzoekende op www.onshuiz.nl. Woningzoekenden die aan de hierbij behorende voorwaarden voldoen kunnen voorrang krijgen. Deze voorwaarden zijn precies omschreven. In alle andere gevallen wordt geen voorrang gegeven.

V**Vaatwasser**

De aansluiting voor een vaatwasser is aanwezig. Er is een elektrische aansluiting, een kraan en een afvoer.

Vensterbanken

De vensterbank is van kunststeen, composiet.

Ventilatie

Om overmatig vocht in de buurt van de beglazing af te voeren zijn aan de buitenzijde in het raam of kozijn, meestal ter plaatse van de glaslatten, ventilatieopeningen aangebracht. Het is noodzakelijk om deze openingen vrij te houden van stof, vuil en ongedierte. Het is handig om alvorens het glas nat te reinigen de ventilatieopeningen (bijvoorbeeld met de stofzuiger) schoon te maken.

Veranderingen in de woning.

Veranderingen in de woning aanbrengen mag, maar wel onder bepaalde voorwaarden. Wij maken een onderscheid in:

- veranderingen waarvoor vooraf schriftelijke toestemming moet worden gevraagd;
- veranderingen welke vooraf schriftelijk moeten worden gemeld en
- veranderingen welke zonder toestemming kunnen worden aangebracht.

Kijk voor meer informatie onder de rubriek 'Klussen' en op www.areawonen.nl.

Verandering tenaamstelling huurovereenkomst.

Er kunnen omstandigheden optreden waardoor u de tenaamstelling van de huurovereenkomst wilt wijzigen. Door een echtscheiding, een huwelijk of het overlijden van één van de huurders kan het wenselijk of noodzakelijk zijn om de tenaamstelling te veranderen. Wilt u de tenaamstelling van de huurovereenkomst wijzigen, dan moet u hiervoor een schriftelijk verzoek indienen. Kijk voor meer informatie op www.areawonen.nl.

Verwarming in de eerste dagen van bewoning

In de eerste weken van de bewoning kan het onttrekken van bouwvocht tot scheuren in stuclagen en het spuitwerk leiden als het aan een te grote temperatuursprong bloot staat. Dit doet zich voor als de woning koud is en in korte tijd op huiskamerniveau wordt gebracht. Het verdampingsproces vindt hierdoor ongelijkmatig plaats, waardoor haar- en krimpscheuren kunnen ontstaan.

Scheurvorming zal zich het eerst voordoen in hoeken waarbij de ondergrond uit verschillende materialen bestaat. Een voorbeeld is de hoek waar een binnenmuur op een buitenmuur aansluit. Op deze plaatsen speelt naast het verdampingsproces ook de werking van de ondergrond een rol.

De binnen- en buitenmuur bestaan in bovenstaand voorbeeld uit verschillende materialen met een verschillende uitzettingscoëfficiënt. Beide materialen zetten bij verwarming hierdoor niet in gelijke mate uit. Het stuc- of spuitwerk op de muur kan de uitzettingsspanningen niet opvangen en gaat in de hoek scheuren. Constructief zijn dergelijke scheurtjes niet van betekenis. Bij een geleidelijke temperatuurstijging zal dit probleem zich vrijwel niet voordoen.

Het is dan ook raadzaam de eerste dagen van bewoning de verwarming niet op volle kracht te laten draaien, maar de temperatuur geleidelijk op te voeren. Na enkele dagen is het verdampingsproces, ook in de winter, zover gevorderd dat de verwarming normaal kan draaien.

Verwarmingsinstallatie

Uw woning is voorzien van een cv-ketel, inclusief warmwatervoorziening. Het water in een verwarmingssysteem moet altijd kunnen circuleren. Indien in de gehele woning de verwarming afgesloten is, kan geen circulatie plaatsvinden, waardoor de pomp in de verwarmingsketel zijn energie niet kwijt kan. Als gevolg hiervan brandt de pomp door. Om dit te voorkomen is het altijd geboden minstens bij één, en het liefst meerdere ruimtes de verwarming open te laten staan. De temperatuur kunt u regelen met de kamerthermostaat.

Een nieuwe verwarmingsinstallatie bevat veelal nog een hoeveelheid lucht. Een te grote hoeveelheid lucht in het systeem kan een borrelend geluid veroorzaken. De installatie ontluchten is een eenvoudige handeling die u zelf kunt uitvoeren. De eerste tijd van de bewoning kan ontluchten zelfs meerdere malen nodig zijn. Voor deze handeling verwijzen wij u naar het bij de installatie gevoegde instructieboekje.

De woning is voorzien van vloerverwarming.

Het kan voorkomen dat de waterdruk door het ontluchten te veel daalt en bijvulling noodzakelijk is. Hoe u een te lage waterdruk kunt aflezen en hoe u, indien nodig, water moet bijvullen kunt u eveneens in het instructieboekje lezen.

Let op! Bij het aftappen van de vloerverwarming ook de pomp op de verdeler uitschakelen anders loopt de pomp vast.

Verzekeringen.

Hieronder een opsomming van verzekeringen die ook nuttig zijn bij huur:

- Een aansprakelijkheidsverzekering vergoedt de schade, die jij, gezinsleden of huisdieren per ongeluk veroorzaken bij anderen, dus ook wanneer er schade ontstaat aan het huurhuis. Dat is tenslotte niet uw eigendom.
- Met een inboedelverzekering verzekert u je interieur en meubilair.
- Een rechtsbijstandverzekering tenslotte dekt de juridische kosten, doordat er een geschil is met bijvoorbeeld de verhuurder, bureaus of gemeente.

Vloerafwerking/vloerbedekking.

Wanneer vloerafwerking wordt aangebracht, moet de leverancier of vloerenlegger daarvoor apart garantie geven en zich vergewissen of de juiste omstandigheden voor het aanbrengen van de vloerafwerking aanwezig zijn.

Onder de (binnen)deuren in uw woning is een maximale ruimte van 20mm vrij gehouden om ventilatie in de woning mogelijk te maken. In het algemeen geldt dat de uitrusting van uw woning is geschikt voor een vloerpakket van maximaal 20mm. Met vloerpakket bedoelen we de (door u aangebrachte) vloer inclusief toebehoren, zoals bijvoorbeeld een laminaatvloer met lijm of een ondervloer. Hierdoor blijft er een ruimte van 20mm over waardoor ventilatie nog mogelijk is. Tevens is deze ruimte niet alleen van belang voor ventilatie maar ook om de deuren te kunnen openen.

Het aanbrengen van een hogere vloeruitrusting van 20mm kan voorkomen dat deuren niet meer kunnen draaien. Dit geldt voornamelijk bij een naar binnen draaiende deur,

zoals de voordeur. Wij adviseren u om een inloopmat / schoonloopmat te leggen ter plaatse van de voordeur.

Bij vloerverwarming kunt u vrijwel elke vloerafwerking kiezen. U moet wel rekening houden met enkele voorwaarden. Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel: Rc-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. Laat u daarom voor de aanschaf goed voorlichten en vraag naar deze Rcwaarde. Deze wordt / mag in het algemeen maximaal 0,09 (m² K/W) zijn. Bij een goede leverancier vindt u deze waarde in de technische gegevens. Een isolerende laag in of onder de vloerafwerking is ongewenst.

Textiel-, nylon- en vinylvloerdekking

U kunt katoenen, wollen of nylon vloerbedekking toepassen, mits de isolatiewaarde (Rcwaarde) van het tapijt niet te hoog is. Hoogpolig tapijt en tapijt met een dikke foamrug voldoen meestal niet aan de voorwaarden. Vergelijk dit met het inpakken van radiatoren met dikke wollen winterjassen. Er kan dan ook geen warmte meer doorheen. Ziet u meer in Novilon of Marmoleum? Span deze vloerbedekking op de droge dekvloer. Uiteraard kunt u ook kiezen voor los leggen of direct verlijmen met een zelfhardende lijm. Wij raden u aan geen ondertapijt toe te passen.



Let op

Het pictogram hierboven betekent ALLEEN dat een bepaald type vloerbedekking bestand is tegen vloerverwarming. Ook bij vloerbedekking met dit pictogram moet u controleren of de Rc waarde maximaal 0,09 m² K/W is!

Plavuizen, tegels, grindvloer en natuursteen

Vloerverwarmingsystemen gaan uitstekend samen met plavuizen, tegels en natuursteen. Het heeft de laagste isolatiewaarde, en is dus het beste voor de werking van de vloerverwarming. Wilt u de tegels of plavuizen verlijmen? Gebruik dan wel een lijmsoort die geschikt is voor vloerverwarming. Bij de verlijming moet u ervoor zorgen dat zo min mogelijk luchtinsluiting plaats vindt.

Om geluidsoverdracht te voorkomen moet de stenen vloerafwerking direct verlijmd worden op de vloer. Houdt daarbij rekening dat de wanden vrijgehouden moeten worden en de plinten niet vastgezet worden op de stenen vloerafwerking.

Parketvloeren

Door de isolerende eigenschappen zal een houten vloer iets trager opwarmen. Hout is een natuurproduct en zal blijven 'werken'. In het algemeen kunnen zachte houtsoorten niet toegepast worden. Let wel op de isolatiewaarde van het parket. Deze waarde (Rcwaarde) mag maximaal 0,09 (m² K/W) zijn, inclusief de eventuele ondervloer.

Verder mogen op een houten vloerafwerking met vloerverwarming geen losse kleden of tapijten worden gelegd. Hierdoor ontstaat warmteophoping. Dit geeft "verstikking" en mogelijk extra krimp. Ook kasten die tot onderaan gesloten zijn, hebben een isolerende werking, waardoor het hout extra wordt opgewarmd.

Laminaatvloeren

Laminaatvloeren zijn goed geschikt voor toepassing in combinatie met vloerverwarming. De vloer wordt bij voorkeur verlijmd maar kan eventueel zwevend gelegd worden op een speciale, dunne ondervloer. Losliggende laminaatvloeren en daarbij toegepaste "foam" onderlagen zijn niet uitermate geschikt doordat zij hinderlijk geluidsoverdracht kunnen

veroorzaken. Om dit te voorkomen is het beter om de laminaatvloer direct te verlijmen op de afwerkvloer. Houdt daarbij rekening dat de wanden vrijgehouden moeten worden en de plinten niet vastgezet worden op de laminaatvloer.

Voor een goede werking van het systeem is het ook hier van belang dat de totale isolatiewaarde van het laminaat + ondervloer maximaal 0,09 m² K/W bedraagt.

Verder mogen ook op een vloerafwerking van laminaat in combinatie met vloerverwarming geen losse kleden of tapijten worden gelegd. Hierdoor ontstaat warmteophoping. Dit geeft "verstikking" en mogelijk extra krimp. Ook kasten die tot onderaan gesloten zijn, hebben een isolerende werking, waardoor het hout extra wordt opgewarmd.

Waar u op moet letten vóór het aanbrengen van een vloerafwerking.

De vloerverwarmingslangen worden in de afwerkvloer aangebracht. Hierbij is het van belang dat de vloer enkele weken droogt. Laat uw vloerenleverancier het vochtgehalte in uw afwerkvloer opnemen voordat de vloer gelegd wordt. Indien u de vloerafwerking zelf aanbrengt kunt u hiervoor een speciaal meetapparaat bij een bouwmarkt huren.

Daarnaast is het verstandig om uw houten vloerafwerking enkele dagen te laten acclimatiseren in de toe te passen ruimte. Tijdens het aanbrengen van de houten vloerafwerking / het eventuele voorstrijkmiddel en / of de eventuele egalisatielaag dient u de vloerverwarming uit te schakelen.

Daarnaast moet u er bij op letten dat bij het aanbrengen van vloerbedekking beslist niet gespijkerd wordt in de vloer! U kunt daarmee de leidingen van de vloerverwarming beschadigen.

Uiteraard moet u ook de richtlijnen van de fabrikant van de lijm en van de vloerbedekking volgen. Indien u twijfelt aan de toe te passen vloerafwerking, adviseren wij u de leverancier te laten garanderen dat de door u gewenste vloerafwerking toepasbaar is voor vloerverwarming en dat de vloer, inclusief eventuele ondervloer, een Rc-waarde heeft van maximaal 0,09 m² K/W.

Een belangrijke oorzaak van geluidsoverlast in met name appartementengebouwen wordt veroorzaakt door 'harde' vloerbedekkingen zoals parket of tegels. Dit kan veel ongerief veroorzaken voor uw medebewoners. Hou daarom rekening met uw burens als u kiest voor een harde vloerbedekking!

Verlijmen van vloerbedekking tegels, parket e.d.

Voor het verlijmen van vloerbedekking, tegels, parket e.d. moet de vloer gereinigd worden. Dit reinigen is afhankelijk van de vereiste voorbehandeling en vereiste hechtsterkte van de eindafwerking en kan door middel van borstelen of schuren en daarna stofzuigen. Tijdens het schuren, borstelen, stofzuigen maatregelen nemen om inademen van stof te voorkomen. Het egaliseren en verlijmen moet geschieden volgens voorschrift van de lijmfabrikant waarbij een voorstrijk-hechtmiddel wordt aanbevolen. Eventuele scheuren, stofzuigen en aangieten met epoxy en inzanden.

Het doorzetten van scheurvorming vanuit de constructievloer, krimp-scheuren en uitzettingsscheuren zijn nooit geheel te voorkomen. Harde vloerafwerking vrijhouden van wanden en opgaand werk.

Het verlijmen van hout in combinatie met vloerverwarming kan dusdanige spanningen veroorzaken, dat deze schade aan de dekvloer en hout veroorzaken.

Dekvloeren op basis van Cement

Het max. restvochtgehalte van de vloer bij dichte vloerafwerking mag niet meer dan 2%. De ondervloertemperatuur minimaal 15 graden en verwerkingstemperatuur minimaal 17 graden.

Leidingen

In de dekvloer kunnen leidingen verwerkt zijn. Boren en spijkeren kunnen schade veroorzaken aan leidingen en aan de geluidsisolatie.

Vloerverwarming

Uw woning heeft vloerverwarming en dat is een comfortabele en een bijna natuurlijke manier om een woning te verwarmen. In uw woning is in de afwerkvloer ook vloerverwarming gemonteerd. Dit is het enige warmteafgifte systeem in uw woning en is ingericht als zogenaamde hoofdverwarming. Daarmee profiteert u van de velen voordelen van vloerverwarming.

Comfort

Vloerverwarming maakt gebruik van stralingswarmte, waardoor u een aangename warmte zult ervaren bij een lagere luchttemperatuur. Dit heeft een gunstig effect op de relatieve vochtigheid van de ruimte. De ruimte voelt daardoor veel behaaglijker aan dan bijvoorbeeld bij radiator- of luchtverwarming. Maar dat is niet de enige reden waarom vloerverwarming de meest comfortabele manier van verwarmen is. Vloerverwarming verwarmt uw hele vloer egaal. Koude trek over de vloer behoort tot het verleden. De ruimte wordt hierdoor veel gelijkmatiger verwarmd. Vloerverwarming als hoofdverwarming is bijzonder zuinig met energie. Door de gelijkmatige temperatuursverdeling en een lage watertemperatuur wordt het rendement verhoogd.

Complete vrijheid van inrichting

De complete verwarmingsinstallatie wordt in de vloer weggewerkt. U heeft geen last van storende radiatoren in het vertrek en kunt de ruimte volledig vrij indelen.

Betere gezondheid

De luchtcirculatie is bij vloerverwarming immers minimaal. Geen radiatoren betekent veel minder stofnesten en u heeft geen last meer van stofgroei. Met name voor mensen met allergieën of cara is dat een zeer groot voordeel.

Stookadvies voor vloerverwarming als hoofdverwarming

Vloerverwarming heeft veel voordelen ten opzichte van andere verwarmingstypen, er is echter een algemeen bekende eigenschap die afwijkt van andere systemen, dit is de traagheid van het verwarmingssysteem. We moeten dan ook met deze verwarming anders omgaan dan met radiatoren verwarming willen we een aangenaam binnenklimaat en een laag energiegebruik verkrijgen. De regeling van de verwarmingsinstallatie vindt plaats door middel van een thermostaat en ruimteregelingen.

Stel de dagtemperatuur 2 graden lager in dan bij radiatorenverwarming. Uit ervaring is gebleken dat u de temperatuur van de vloerverwarming 2 graden lager kunt instellen met behoud van comfort.

Gebruik van de kamerthermostaat; deze moet afgestemd zijn op gebruik van de vloerverwarming. Bij deze regeling heeft u het optimale rendement bij een zo gelijk mogelijk blijvende binnentemperatuur. Met andere woorden; u hoeft geen nachtverlaging toe te passen en de thermostaat kan op één temperatuur blijven staan. Mocht u desondanks toch met een nachtverlaging gaan werken beperk deze tot maximaal 2°C en houdt u dan een ruime aanwarmtijd aan. U kunt de verwarming ook iets eerder uit laten schakelen dan gebruikelijk vanwege de gebufferde warmte in de vloer. Deze aanwarmtijd is voor alle installaties en gebouwen verschillend. Deze aanwarmtijd is o.a. afhankelijk van:

- buitentemperatuur
- windsnelheid
- warmtapwatergebruik tijdens het aanwarmen
- vloerafwerking: tapijt, tegels, parket
- bouwvocht, gedurende het eerste jaar
- aanvoertemperatuur systeem
- duur van de nachtonderbreking van het stoken etc.
- vloerconstructie en isolatie.

Verwarming

In uw woning is een warmtebron (CV ketel) geplaatst welke zorg draagt voor de warmte opwekking en verwarming van uw woning.

Onder de trap in uw woning is een vloerverwarming verdeler opgesteld

Vanaf deze verdeler lopen kunststof leidingen door de begane grondvloer. De leidingen transporteren naar behoefte warmwater voor verwarming van de vloer. De verdeelers zijn in kunststof uitgevoerd en met de warmtebron verbonden d.m.v. de benodigde aansluitleidingen.

Gebruikershandleiding vloerverwarming

Regeling

In de woonkamer bevindt zich de kamerthermostaat.

Kamerthermostaat

De werking en bediening van de regeling is als volgt:

U zet het draaiknopje van de hoofdthermostaat op de door u gewenste ruimtetemperatuur. Is de temperatuur in de betreffende ruimte lager dan de door u ingestelde waarde, dan zal de warmtebron (cv-ketel/warmtepomp) warmte gaan leveren naar de vloerverwarming verdeelers. Vervolgens stroomt er warm water in het vloerverwarming systeem, net zo lang tot de ruimte verwarmd is naar de ingestelde ruimtetemperatuur. Hierna stopt de warmte levering. Ter beveiliging van oververhitting in de vloerverwarming is er onder de ketel een maximaal thermostaat gemonteerd. Deze beveiliging zal in normaal bedrijf niet in werking moeten komen.

W

Wand- en plafondafwerking

De wanden in de woon- en slaapvertrekken en in de hal en overloop, worden behangklaar opgeleverd. Dat wil zeggen dat u deze nog zelf moet afwerken door middel van spuitwerk, stucen of behangen. De woning scheidende wanden zijn van beton. Deze zijn erg glad en donker van kleur.

De plafonds worden gespoten opgeleverd, u hoeft hier zelfs niets meer aan te doen.

Door temperatuurverschillen en bouwvocht kunnen, met name in het eerste jaar na oplevering, in de wanden van de woning krimpscheuren ontstaan. Daarna kunnen de eerste drie jaar zettingsscheuren ontstaan. Deze scheuren doen geen afbreuk aan de deugdelijkheid van de woning en herstel van de wanden valt niet onder afgegeven garantie. Wij adviseren u bij toepassing van een (dure) wandafwerking of spuit-/spackwerk de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen. Laat u zich ook goed voorlichten over maatregelen die u kunt nemen om te voorkomen dat scheuren zichtbaar worden in de wandafwerking.

Woningaanpassing.

Als uw mobiliteit afneemt, kan dit gevolgen hebben voor het wonen. Aanvullende hulpmiddelen als steunen, douchezitje of verhoogde toiletpot kunnen dan nodig zijn. In het uiterste geval kan een verhuizing naar een passende woning wenselijk zijn. Ook kunnen hulpmiddelen, zoals een scooter of looprek, nodig zijn om uw mobiliteit buiten te vergroten.

De bepaling welke aanpassingen of hulpmiddelen nodig zijn is geen taak van Area. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de gemeente. Indien u hiervoor in aanmerking denkt te komen, kunt u contact opnemen met de afdeling WMO van de gemeente. Als u een verhuisadvies krijgt, omdat uw huidige woning niet passend meer is, zal Area u hierbij proberen te helpen.

Woningruil.

Voor woningruil is de toestemming van de verhuurder nodig. Om toestemming te verkrijgen is het van belang dat de woning wat betreft de huurprijs passend is voor de kandidaat-huurder(s). Voor meer informatie over de voorwaarden voor woningruil kunt u

informatie opzoeken op www.areawonen.nl of contact opnemen met onze Bewonersadviseurs.

Z

Zonne-energiesysteem met zonnepanelen

Uw woning is voorzien van een zonne-energie systeem. Dit systeem bestaat uit zonnepanelen die op uw dak liggen en een omvormer in uw woning. Wanneer de zon schijnt wekken de zonnepanelen elektriciteit op. Dit betekent dat als de zon onder is, uw omvormer ook geheel zal uitschakelen.

Omvormer

Elke morgen zal de omvormer opnieuw opstarten. Dit kunt u zien, doordat er voor een korte periode meerdere lampjes even knipperen. Daarna zal de omvormer een groen lampje geven, als deze goed in bedrijf is. U kunt de opbrengst aflezen van de display. Als er een rood lampje brand, dan is er een storing opgetreden.

Energie opwekken

De energie die wordt opgewekt, wordt eerst door uw woning verbruikt. Daardoor hoeft u minder energie in te kopen en zal uw energierekening lager uitvallen. Energie die wordt opgewekt, maar uw woning niet zelf verbruikt, wordt terug geleverd aan het net.

Energie terug leveren

Deze terug geleverde energie wordt geregistreerd door de meter in uw meterkast. Deze terugleverstand zal ook doorgegeven moeten worden aan uw energieleverancier. Zij zullen uw verbruikte en terug geleverde energie met elkaar verrekenen (salderen). Geef daarom altijd aan uw energieleverancier door, dat u zonnepanelen heeft. Daarnaast moet u zich eenmalig aanmelden bij uw netbeheerder. Dit kunt u doen via: <http://www.energieleveren.nl>.

Onderhoud

De zonnepanelen hebben een zelfreinigende laag, die ervoor zorgt dat ze bij regen en sneeuw voor het grootste gedeelte weer worden schoongespoeld. Echter, voor een optimaal rendement, een veilige werking en de levensduur van de installatie is het aan te raden om periodiek onderhoud te plegen aan uw zonnepanelen. Vuil kan ervoor zorgen dat het rendement van uw zonnepaneel lager uitvalt.

Zonwering

U mag zelf zonwering aanbrengen, maar vraag altijd vooraf toestemming aan Area. We controleren uw aanvraag aan de complexrichtlijnen en schrijven eventueel een kleurvoorschrift voor. Uw woning is standaard niet voorzien van zonwering. Bij eventueel door u aan te brengen zonweringen moet de opvangconstructie voldoen aan de voorschriften van de constructeur. Bij een onjuiste montage kunnen de gevelstenen eruit springen.

Belangrijke telefoonnummers.

Telefoonnummer Area.
0413-388044

Telefoonnummer cv storingen.
0413-388045

Telefoonnummer ontstoppingen.
0413-388046

Telefoonnummer glasschades.
0413-388047