

# Bewonersboekje: gids voor jouw appartement in Tango

Versie 14 februari 2023



Beste huurder,

In dit boekje vind je informatie over je appartement. Lees het en woon daarna plezierig! We hebben het gemaakt samen met bouwbedrijf BAM. Zij hebben het pand gebouwd.

Dit boekje staat ook onder [www.wonenintango.nl](http://www.wonenintango.nl) onder het kopje 'Woningen'.

Wij wensen je veel woonplezier in Tango.

Projectteam Tango



<b>Inhoudsopgave</b>	<b>paginanummer</b>
Verhuizen	3
Wat je moet weten	3
Reparaties	5
Vloer	6
Installaties	8
Ventileren	10
Glasvezel en kabel	11
Gevels en zonwering	12

## Verhuizen

### **Hoe hoog is jouw verhuisbusje of boedelbak? Hoger dan 2.10 meter? Rijd niet de parkeergarage in!**

De meeste busjes zijn hoger. Laad in dit geval de spullen dus uit op straatniveau aan de Romestraat. En gebruik een steekwagen voor je zware spullen.

We vragen je om op te letten bij deurposten, de lift en bij het omslaan van hoeken. Zorg dat je je nieuwe onderkomen niet meteen kapot maakt.

Het afval van de woningen dient te worden afgevoerd via de ondergrondse containers aan de Madridstraat en op de hoek van Romestraat en Vallettastraat.

## Wat je moet weten

**Niet in de vloer boren** Je woning heeft vloerverwarming: je mag daarom niet in de vloer boren of een spijker erin slaan. De kans dat je een leiding raakt is heel groot. De herstelkosten komen voor je eigen rekening.

**Plinten** Als je plinten wilt leggen, mogen ze niet op de vloer vastgemaakt worden. Je legt een reep vilt tussen de plint en de vloer. Daarna maak je de plint vast aan de muur. Zo voorkom je dat je (onder)buren (geluidsover)last van je hebben.

**Vaatwasmachine.** In één van de keukenkastjes zit de voorbereiding voor de vaatwasmachine-aansluiting. Er is een afgedopt waterpunt gemaakt waarop je een kraan kunt laten aansluiten. Ook is er een loze leiding vanuit de meterkast naar de keuken aanwezig. Je hebt dus wel een elektricien nodig om vanuit de meterkast elektra naar de keuken te trekken. In de gootsteenkast is al een afvoer aanwezig voor de vaatwasser.

**Afzuigkap** Bij je keukenblok krijg je geen afzuigkap. Er is wel al een stopcontact voor aangebracht. Een zogenoemde recirculatiekap is geschikt voor het ventilatiesysteem in de woning. Andere soorten afzuigkap werken niet (en/of zorgen voor storingen of uitval).

**Aardgasvrij** Je kunt in je appartement alleen elektrisch koken, bijvoorbeeld op inductie. Er is via perilex beschikbaar voor een kookplaat van maximaal 7200 watt. Er is geen aardgas! Alle winkels verkopen tegenwoordig pannen die geschikt zijn voor inductie of keramisch koken. Je kunt een adapter kopen voor bijvoorbeeld een wok.

**Bergruimte** In je woning zit een bergruimte waarin de installatie voor de stadsverwarming, de vloerverwarming aanwezig zijn. Kabels en leidingen die door vloeren en wanden lopen, zijn afgewerkt met een brandmanchet of brandklep. De eventuele stickers moeten daarop blijven zitten en zichtbaar blijven.

In de bergruimte is plaats voor een **wasmachine**. Er is een aansluiting beschikbaar. Er bestaat de mogelijkheid om ook een wasdroger aan te sluiten. Let op: laat elektriciteit altijd door een gecertificeerd elektromonteur aansluiten.

De **hoofdschakelaar** voor je elektriciteit zit in de meterkast in de hal van je woning.

**Water** De watermeter en de hoofdkraan zitten in de meterkast. Na afwezigheid van een week of meer, spoel je je toilet een paar keer door en zet je de kranen inclusief douchekop 10 minuten open. Zo voorkom je legionella in de leidingen.

**Riool** Spoel geen vet of chemische stoffen door je gootsteen. Gebruik dus ook geen ontstoppingsmiddelen.

**Afval** Er zijn afvalcontainers in de Madridstraat en op de hoek van de Romestraat / Vallettastraat.

**Aanrechtblad** Zet er geen hete pannen op. Gebruik ook altijd een snijplank.

**Schoonmaken** Gebruik normale schoonmaakmiddelen. Bij kalkaanslag, bijvoorbeeld op de douchekop, werkt schoonmaakazijn goed (en goedkoop).

De kitvoegen zijn gevoelig voor vocht: verwarm en ventileer daarom de badkamer goed.

Sloten en scharnieren kun je regelmatig inspuiten met Teflon spray (nooit vet of olie).

**Huissleutels** Voor de entrees van het gebouw, je eigen woning en de fietsenbergingen krijg je verschillende sleutels.

**Plafonds** zijn afgewerkt met spuitpleister. Je gebruikt messing pluggen om iets op te hangen aan de wand. De wanden zijn van kalkzandsteen. Schilderen doe je met latex muurverf.

De hoogte van het plafond in je woning is 2.60 meter.

**Muren** zijn van beton of kalkzandsteen en behangklaar afgewerkt. Voordat je gaat boren controleer je met een leidingmeter of je niet in een leiding gaat boren.

## Reparaties

Voor een reguliere- of spoedreparatie bel je Portaal.  
Bel 088 767 8225. Met een vaste lijn bel je gratis naar 0800 – 767 8225.

### **Voor de eerste bewoners geldt in de eerste 6 maanden:**

Als het geen spoed is, meld je het reparatieverzoek aan de beheerder van Portaal. Hij/zij heeft kantoor in Tango. Daar worden alle reparatieverzoeken gebundeld en doorgegeven.

### **Contact met Portaal**

Na de eerste 6 maanden geeft iedereen alle reparaties door aan Portaal.

**Mijn Portaal:** je kunt een account aanmaken zodat je toegang hebt tot je gegevens. Via Mijn Portaal kun je reparatieverzoeken doen en in sommige gevallen zelf inplannen.

Je kunt ook een app sturen naar 06 1237 7655. Tijdens kantooruren (tussen 8.00 en 17.00 uur) krijg je een reactie.

Je kunt ook bellen naar 088 767 8225. Met een vaste lijn bel je gratis naar 0800 – 767 8225. Dit nummer bel je ook in geval nood.

## Vloer

### Vloerbedekking bij vloerverwarming

In je woning ligt lage temperatuur vloerverwarming (zie bij installaties). Met uitzondering van de badkamer, daar komt een elektrische radiator. Om plezier te hebben van je vloerverwarming is de keuze van de vloerbedekking van groot belang. We beschrijven een paar goede opties. Belangrijk bij vloerverwarming is dat je er een vloer op legt die de warmte zo min mogelijk tegenhoudt. Leg je een vloer met veel warmteweerstand, dan ga je al snel je verwarming hoger zetten en dat zie je dan weer terug in jouw energierekening. Het is dus beter om nu direct te investeren in een iets duurdere vloer.

De eis die gesteld wordt bij vloerverwarming is een warmteweerstand van minder dan 0,15 m<sup>2</sup>.K/W. Check dit voordat je een vloerbedekking aanschaft.

In de meeste flats verbiedt Portaal het leggen van laminaat of een houten vloer. Een dergelijke vloer veroorzaakt geluidsoverlast voor de burens. Het verbod geldt ook voor Tango. Je mag beslist geen laminaat, hout of keramische tegels op de vloer leggen! Naast de geluidsoverlast kennen deze vloeren ook een hoge warmteweerstand. En dat resulteert dus weer in een hogere energierekening.

In dit gebouw verbieden wij ook vloerbedekking die volledige gelijmd moet worden. Als die bedekking er ooit uit moet, raakt de vloer te zwaar beschadigd. Als je een PVC vloer of kurk legt, moet je **gipsgebonden** lijm gebruiken. Gebruik **nooit** cementgebonden lijm.

### PVC-vloer bij vloerverwarming

Een PVC vloer is uitstekend geschikt voor op vloerverwarming. Een PVC vloer heeft namelijk een lage warmteweerstand. Gebruik gipsgebonden lijm en laat je vloer eerst egaliseren.

### Vinyl vloer bij vloerverwarming

Een vinylvloer wordt 'kamerbreed' geleverd en is een goede combinatie met je vloerverwarming. Vinyl laat je alleen langs de randen lijmen of dubbelzijdig tapen. Let wel goed op, want sommige vinylvloeren zijn minder geschikt bij vloerverwarming. We raden je aan de betonvloer te controleren op ongelijkmatigheden (bobbels en putten). Egaliseer die eerst voordat je het vinyl legt. Weet bovendien dat er 'verend' en 'hard' vinyl bestaat. Het verende vinyl is geschikt voor je woning.

### Tapijt bij vloerverwarming

Een tapijt is een uitstekende combinatie met je vloerverwarming. Let bij het kopen van tapijt op het teken. Zie het plaatje hiernaast, in de hoek linksonder. Kies tapijt dat zonder een ondervloer gelegd kan worden. De warmte van de vloerverwarming wordt dan niet door de ondervloer tegengehouden. We raden je aan de betonvloer te controleren op ongelijkmatigheden (bobbels en putten). Egaliseer die eerst voordat je het tapijt legt.



### Marmoleum bij vloerverwarming

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

### Linoleum bij vloerverwarming

Vloerverwarming gaat uitstekend samen met linoleum.

## Plinten

Als je plinten wilt leggen, mogen ze niet op de vloer vastgemaakt worden. Je legt een reep vilt tussen de plint en de vloer. Daarna maak je de plint vast aan de muur. Zo voorkom je dat je onderburen (geluidsover)last van je hebben.

Bovendien: je mag niet boren of spijkeren in de vloer! Je kunt gemakkelijk de vloerverwarming lek steken. Doe je dat wel dan zijn de reparatiekosten voor jou als huurder.

## Ruimte tussen vloerbedekking en deur

Onder de binnendeuren in de woning zijn geen dorpels aangebracht, zodat de mechanische ventilatie optimaal functioneert. Houd dus een ruimte tussen vloerbedekking en deur van tenminste 2 cm. Een eventuele overgang tussen verschillende vloerbedekkingen kun je maken met een metalen- of kunststof strip, verkrijgbaar bij de woningstofferder.

## Voorkom branddoorslag!

In de hoeken van de kamers aan de buitenzijde van de woningen is een plint bevestigd (zie afbeelding hieronder). Deze plint voorkomt dat een eventuele brand minder makkelijk overslaat naar een woning ernaast. Deze plint dus nooit verwijderen!



## Installaties

Je hebt een thermostaat in de woonkamer en aparte thermostaten in je slaapkamer(s). Zo kun je de temperatuur in de slaapkamer(s) lager houden dan in je woonkamer/keuken.

Voor de **ventilatie** is het van belang te weten dat deze altijd aan staat. Er zijn 3 standen. Bij douchen moet je de ventilatie op stand 2 of 3 zetten

Het is verstandig de 2 luchtfilters in de stadsverwarminginstallatie regelmatig voorzichtig schoon te maken met de stofzuiger. De filters mogen nooit verwisseld worden van positie!

We adviseren een afzuigkap op te hangen. Zo wordt de kooklucht direct richting de ventielen in het plafond gestuurd. Koppel de afzuigkap nooit direct aan de ventielen. Dit veroorzaakt storing bij jou en bij de burens. Een zogenaamde recirculatiekap is het meest geschikt voor jouw keuken.

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

## Zonnepanelen

Op het dak zijn zonnepanelen aangebracht. Je ziet op je elektriciteitsmeter wat je gebruikt en wat je eventueel terug levert aan je energieleverancier.

Onderhoud en beheer zijn in handen van Portaal. Je mag zelf beslist niet op het dak komen!

## Rookmelders

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

## Videofoon en brievenbus

Er is een entree voor de Portaalwoningen. De brievenbussen zijn op de begane grond. Hier staat ook een bord met info over op welke verdiepingen de verschillende huisnummers liggen.

Je woning is tevens voorzien van een videofooninstallatie. Via een camera in het digitale bellentableau kun je in het videoscherm zien wie er beneden aanbelt. De voordeurbel gaat via de videofooninstallatie. Deze is hoorbaar door middel van een apart signaal.

Bij werkzaamheden aan de wand kan de videofoon van de onderplaat geklikt worden. Hiervoor is een stekerverbinding opgenomen.

## Liften

Het gebouw heeft drie liften. Het is belangrijk om vuil in de lift te voorkomen. Met name de geleiders van de schachtdeuren zijn erg gevoelig voor vuil. Wanneer er te veel vuil in de geleiders terecht komt, zal de lift in storing vallen.

Bij calamiteiten altijd de instructies opvolgen die in de lift zijn aangegeven.

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



## **Parkeren**

De parkeerplaatsen onder het gebouw worden te huur aangeboden aan bewoners. Vanuit de parkeergarage kan men met de lift of trap naar boven. Er zijn borden waarop de weg wordt aangewezen.

De fietsenbergingen liggen op de begane grond en zijn alleen voor bewoners toegankelijk.

## Ventileren

### Waarom ventileren en luchten

In een woning wordt vocht geproduceerd: gewoon omdat er mensen, dieren en/of planten in de woning zijn en door koken, douchen, wassen. Een huishouden van twee tot drie personen produceert iedere dag 8 tot 12 liter vocht! Vochtafvoer is daarom erg belangrijk. De lucht in huis vervuilt bovendien door bijvoorbeeld kookluchtjes of het branden van kaarsen. Ventileer je niet, dan kan de binnenlucht ongezond worden en kunnen er vochtproblemen ontstaan.

### Warmte terugwin ventilatie (WTW-systeem)

In elke woning komt een centraal WTW-systeem dat vanaf één punt in huis de hele woning ventileert. Via het luchtverdeelstelsel wordt lucht op de juiste plek toe- en afgevoerd. Zo is er overal in huis altijd voldoende verse lucht. Hierbij wordt de warmte of koude die al in huis aanwezig is hergebruikt. Zo gaat er geen energie verloren.

### Ventileren

Extra ventileren blijft belangrijk als er tijdelijk extra vocht en schadelijke stoffen in de woning geproduceerd worden, zoals tijdens het koken, douchen, verven of als er veel mensen op bezoek zijn. Vaak kun je dit zien omdat de ramen aan de binnenzijde beslaan. Je kunt voor extra ventilatie zorgen door de ventilatie in stand 2 of 3 te zetten. Doe dit zeker tijdens het douchen.

### Wat te doen bij vochtproblemen?

Als je last hebt van vocht kun je in de betreffende kamer het beste extra ventileren. Dan trekt het vocht het snelst weg. Soms ligt de oorzaak in het onvoldoende stoken van een kamer. Zet dan de thermostaat in je slaapkamer (tijdelijk) hoger.

Voorkom hardnekkige en langdurige vochtproblemen met als gevolg schimmelplekken. De keuken en badkamer zijn vaak de bron van het vocht. Zet daarom steeds je ventilatie op stand 2 of 3 als je kookt of doucht.

### Tips voor een goede ventilatie

- Het is verstandig om het huis elke dag even goed te laten doorluchten. Dat geldt vooral in het voor- en najaar, als het buiten vochtig is, maar je de verwarming nog niet aan hebt.
- Het ventilatiesysteem staat continu aan (stand 1). Als het buiten kouder is dan binnen, zet de ramen dan alleen open om even te luchten. Zo voorkom je hoge stookkosten.
- Maak de roosters (ze zitten in het plafond) nooit dicht! Zonder de roosters komt er geen frisse lucht in je woning!
- Tussen de vloer en de deuren is een opening. Lucht kan dan onder de deuren doorstromen en zorgen voor ventilatie. Blokkeer deze luchtstroming nooit.
- Als de kier onder de deur naar de badkamer te klein is, bijvoorbeeld omdat je dikke vloerbedekking hebt gelegd, kun je een rooster onderin de deur maken.

## **Glasvezel en kabel**

In je woning is een glasvezelaansluiting en een aansluiting kabelinstallatie aanwezig. Beide bevinden zich in de bergruimte in je woning. Er zijn bedrade leidingen aangebracht naar aansluitpunten in de woonkamer en hoofdslaapkamer.

### **Glasvezel**

KPN NetwerkNL is verantwoordelijk voor de aanleg en het beheer van het glasvezelnetwerk tot bij jouw woning. In jouw woning wordt het verlengd door Ziggo Centrale Antenne (tot het aansluitpunt in de bergruimte). Het is een open netwerk, dit betekent dat je vrij bent in je keuze van een provider. Je sluit zelf een abonnement af.

### **Kabel**

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

## Gevels en zonwering

### Antenne

Het plaatsen van schotelantennes is niet toegestaan.

### Vlaggenstokhouders

Hiervoor geldt hetzelfde als voor de antennes. Er mag niet in de gevel geboord worden.

### Sleutels

Je krijgt een sleutel voor de hoofdentree, deur naar binnentuin, de fietsenberging, de eigen woning en jouw brievenbus.

### Onderhoud

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

### Zonwering

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

### Thermische glasbreuk

Voorkom grote temperatuur verschillen door warmte van de zon. Herstel komt voor je eigen kosten. De volgende factoren zijn belangrijk om thermische breuk te voorkomen:

- Voorkom dat (over)gordijnen, lamellen en/of jaloezieën te dicht bij het glas hangen of dat het glas rondom wordt afgesloten. Hierdoor kan lucht bij het glas niet meer circuleren en zal de temperatuur achter het glas te hoog worden.
- Halfgesloten buitenzonwering kan ook leiden tot zeer hoge temperatuur verschillen in ruiten. Houd zonwering dus of geheel geopend of geheel gesloten.
- Het gedeeltelijk of geheel afplakken van de ruiten wordt sterk afgeraden. Als er afgeplakt moet worden doe dit dan niet op ruiten waar de zon op staat, dit geldt ook als je afplaktape gebruikt. Verwijder afplaktape altijd nog dezelfde dag.
- Plak geen posters, stickers of verduisteringsfolie op de ramen. Zelfs de kleinste stickers (van bijvoorbeeld beveiligingsbedrijven) kunnen leiden tot thermische breuk.
- Plaats geen objecten dicht op het glas.
- Richt geen ventilatoren, straalkachel, föhn, verfblander e.d. op glasvlakken, hierdoor kan het glas plaatselijk snel afkoelen / opwarmen waardoor grote spanningen in het glas kunnen ontstaan die weer kunnen leiden tot breuk.
- Voorkom dat koud water (tuin sproeien) een deel van een warme ruit raakt.