

Gebruikersboekje

De Elzenheuvel



Uitleg over uw nieuwe thuis

Gefeliciteerd met de woning!

- U heeft een nieuw thuis gevonden in De Elzenheuvel. Wij hopen dat u zich hier snel thuis voelt. Bij een verhuizing komt er veel op u af. Om u op weg te helpen vindt u in dit gebruikersboekje de belangrijkste informatie over deze nieuwbouwwoning.

In dit boekje staat wat wel en wat niet kan en mag in de woning

Zo mag u bijvoorbeeld niet zomaar overal boren. Mag u geen raamfolie op de ramen plakken. En mag u niet zomaar veranderingen aanbrengen in de woning. Bewaar dit boekje goed. U heeft het ook later misschien nog nodig.

Bij elk apparaat vindt u een sticker met een QR code en link

Op onze website plaatsten we alle informatie over dit apparaat bij elkaar. U gaat hier makkelijk naartoe door de QR code te scannen of naar de link te gaan. Dit bespaart een hoop papier vol met uitleg die u ook weer makkelijk kwijtraakt. Beter voor u én voor het milieu. We zetten alle informatie ook overzichtelijk voor u bij elkaar op poort6.nl/elzenheuvel.

Goed om te weten: u woont in een energiezuinige woning

Het woongebouw voldoet namelijk aan de BENG eisen. BENG staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. Dat betekent dat de woning goed geïsoleerd is en dat een groot deel van de energie uit duurzame bronnen komt: de zonnepanelen en een bodemwarmtepomp. Het gebruik van de woning is hierdoor anders dan u misschien gewend bent. Daarom leggen wij u in deze gebruikershandleiding zo goed mogelijk uit hoe u met veel plezier en comfort kunt wonen.

#Wij wensen u veel woonplezier!



Or download the Google Translate app

Need help? Please contact us

Alle informatie in dit boekje op een rij



Inhoud

1. Doen - zo zorgt u voor een fijn en gezond thuis	4
Boor alleen op plekken waar geen leidingen zitten	4
Breng kit aan vóórdat u de muren gaat schilderen	4
Werk de muren netjes af	4
Zet uw meubels minimaal 5cm van de muren af	4
Hang raambekleding minimaal 8cm van de ramen af	4
Leg vloerbedekking die geschikt is voor vloerverwarming	4
2. Niet doen - zo voorkomt u problemen in de woning	5
Boor niet in de vloer, gevel, kozijnen, tegels, waar leidingen lopen	5
Beplak ramen niet met raamfolie	5
Plaats niet zomaar zware meubels in de woning	5
Kort de deuren niet in	5
Verander niets aan de buitenkant van de woning	5
Gebruik geen strooizout of hogedrukreiniger op het balkon of de galerij	5
3. Zo zit het - meer informatie over de woning	6
Het plafond is afgewerkt met spuitpleister	6
De muren zijn behangklaar	6
Het glas in de woning is HR++	6
De dekvloer is in de meeste ruimtes een anhydrietvloer	7
De voordeur is van hout en de kozijnen en ramen zijn van kunststof	7
De uitleg van de installaties staat op poort6.nl/elzenheuvel	8
4. Een probleem, en nu? - wat te doen als er iets misgaat	9
De aardlekschakelaar springt eruit	9
De warmtepomp geeft een storing	9
Verzekeringen	9
5. Contact met ons - als u ons nodig heeft	10
6. Plek voor eigen aantekeningen - niet vergeten!	11



1. Doen

Als u in de woning komt is alles nog kaal. Er staan natuurlijk geen meubels in. Maar de muren en vloeren zijn ook nog niet gedaan. Graag zetten we overzichtelijk voor u op een rijtje wat u het beste kunt doen als u de woning gaat inrichten.

Boor alleen op plekken waar geen leidingen zitten

TIP: Huur een leidingzoeker bij de bouwmarkt om erachter te komen waar de leidingen lopen.

Breng kit aan vóórdát u de muren gaat schilderen

Zo is het risico op krimscheurtjes in het stuk- of schilderwerk zo klein mogelijk. U kunt er ook voor kiezen eerst goedkoop behang te plakken. En pas na 1 jaar kiezen voor stuk- of pleisterwerk. Door het bouwvocht kan stuk- of pleisterwerk namelijk scheuren. Dit kunt u helaas niet voorkomen. Meestal gebeurt dit bij het plafond of in de hoeken van de muren.

Werk de muren netjes af:

- Breng een dunne stuclaag aan en saus de muren, of;
- Breng renovliesbehang aan en saus de muren, of;
- Schuur, behandel met voorstrijk en saus de muren (2 à 3 lagen), of;
- Schuur, behandel met voorstrijk en behang de muren.

Zet uw meubels minimaal 5cm van de muren af

Zo kunnen de muren erachter niet te vochtig worden.

Hang raambekleding minimaal 8 cm van de ramen af

Zo voorkomt u dat de ruit kapot gaat door een thermische breuk.

Leg vloerbedekking die geschikt is voor vloerverwarming

Zodat de woning op de beste manier verwarmd wordt. Informeer bij uw leverancier welke vloerbedekking hier geschikt voor is. En gebruik altijd een door de leverancier aanbevolen (geluidsisolerende) ondervloer.



Als dit logo op de verpakking van vloerbedekking staat is deze geschikt voor vloerverwarming:



2. Niet doen

We zorgen er graag samen met u voor dat de woning kwalitatief goed blijft. Daarom zetten we hier op een rijtje wat u vooral niet moet doen om overlast en problemen te voorkomen.

Boor niet op de volgende plekken:

- in de vloer
- in de gevel
- in de ramen of kozijnen
- in de tegels
- waar leidingen lopen

Anders is de woning niet meer luchtdicht en geïsoleerd en heeft u kans op lekkage. Of beschadigt u de woning onnodig.

Beplak de ramen niet met raamfolie

Deze kunnen dan kapot gaan door een thermische breuk. Zorg er om dezelfde reden ook voor dat er geen warmtebron dichterbij het glas staat.

Plaats niet zomaar zware meubels in de woning

De vloer kan namelijk maximaal 175kg per m2 aan. Wilt u een zwaar meubel zoals een pooltafel of waterbed neerzetten? Laat dan altijd een constructeur meekijken en voorkom dat het meubel door de vloer zakt.

Kort de deuren niet in

Zorg dus dat uw vloer niet te hoog is en de deur nog normaal kan openen en sluiten. Houdt minimaal een ruimte van 1,5 cm aan.

Verander niets aan de buitenkant van de woning

U mag dus zelf geen zonwering aanbrengen. Of een schotelantenne plaatsen. Woont u op de begane grond? Dan mag u de groene haag rondom het terras niet weghalen.

Gebruik geen strooizout of hogedrukreiniger op het balkon of de galerij

Dit tast het beton aan en kan de constructie beschadigen.



LET OP!

Breng geen grote veranderingen aan de woning aan. Aan de buitenkant mag u sowieso niets veranderen. Ga naar onze pagina over zelf klussen voor meer informatie:
poort6.nl/zelfklussen





Meer informatie over de woning

3. Zo zit het

U woning bestaat uit veel verschillende onderdelen. Hier leest u meer informatie over deze onderdelen. Over het materiaal, het gebruik en het onderhoud.

Plafond

Het plafond is standaard afgewerkt met spuitpleister

- De pleisterlaag zorgt ervoor dat het bouwvocht dat nog in het plafond zit weg kan.
- Wilt u het overschilderen? Gebruik dan latex muurverf en een schapenvachtroller.
- Lampen kunt u aan de lamphaken in de centraaldozen in het plafond hangen.

Glas

In de kunstof gevelkozijnen zit HR++ glas

- Aan de buitenkant van het glas kan condens ontstaan. Dit komt door grote verschillen in temperatuur en vochtigheid binnen en buiten. Dit is normaal.
- Beslaat het glas aan de binnenkant? Dan moet u beter ventileren. Er zit dan namelijk teveel vocht in de woning.
- Voorkom een temperatuurverschil tussen binnen en buiten van meer dan 30 graden Celcius. Dan kan er een scheur in het glas komen. Dit noemen we een thermische breuk.
- Wilt u screens aan de buitenkant? Neem dan contact met ons op. Wij bestellen screens en u betaalt hiervoor in de servicekosten. Op deze manier worden ze juist aangebracht en blijft de uitstraling van het gebouw gelijk.

Muren

De muren zijn behangklaar

- Ze zijn dus niet meteen klaar om te sauzen. Kleine gaatjes of luchtbellens blijven namelijk in de muren zichtbaar onder muurverf. Wilt u schilderen en een strakke muur? Maak de muren dan bijvoorbeeld met Egaline eerst glad en behandel ze met voorstrijk. Zo voorkomt u dat u meerdere keren moet sauzen.
- De muren bevatten leidingwerk voor bijvoorbeeld stopcontacten en wateraansluitingen. U kunt dus niet zomaar overal boren.
- Er kunnen scheurtjes ontstaan, meestal in de hoeken van de muren en langs het plafond. Dit kan geen kwaad en kunnen we helaas niet voorkomen.

Vloer

De dekvloer is in de meeste ruimtes een anhydrietvloer

- Alleen in de badkamer en wc is een cementvloer met tegels.
- De vloer bestaat uit 2 delen: de constructieve vloer en de dekvloer. Hiertussen ligt een isolatielaag.
- In de vloer kunnen scheurtjes en gaatjes komen. Dit is niet erg. Als u wilt kunt u dit herstellen met bijvoorbeeld Egaline.
- In de vloer zitten leidingen van de vloerverwarming.
- Over de Anhydriet vloer legt u een eigen vloerbedekking zoals laminaat of PVC.
- Laat altijd ruimte tussen de muur en de vloerbedekking. Plaats ook uw plinten ongeveer 1 à 2 mm vrij van de vloer. Zo voorkomt u dat de vloer krom trekt. En zorgt u voor zo min mogelijk geluidsoverlast bij uw burens.
- LET OP: verlaat u de woning dan kan het zijn dat wij de vloerbedekking niet overnemen als deze niet meer goed is. In dat geval moet u deze zelf verwijderen. Beschadigt daarbij de vloer? Dan moet u deze zelf herstellen.
- LET OP: zorg dat u in de technische ruimte minimaal 10 cm rondom de warmtepomp geen vloerbedekking legt. Zodat de klep nog open kan bij een eventuele reparatie.

Deuren, kozijnen & ramen

De woning heeft kunststof kozijnen en ramen

- De voordeur is van hout en kan soms wat kromtrekken. Dat komt door een verschil in temperatuur aan beide kanten van de deur. Een deur mag maximaal 8mm krom zijn in gesloten toestand. Op de buitendeuren zitten meerpuntssluitingen om het kromtrekken tegen te gaan.
- In de ramen en deuren zitten rubbers. Deze zorgen ervoor dat er geen tocht naar binnen kan. De rubbers gaan langer mee als u deze 1 keer per jaar inwrijft met talkpoeder.
- De beweegbare delen in de kozijnen hebben hang- en sluitwerk. Dit voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (R).
- U krijgt 2 soorten sleutels: 1 van de woning en 1 van de algemene deuren.
- Spuit hang- en sluitwerk regelmatig in met Teflon spray.
- De deur is geschilderd met watergedragen verf. Dit voldoet aan de wettelijke eisen en normen.
- Gaan de klinken loszitten? Druk ze dan stevig naar elkaar toe en draai ze vast met een inbusboutje of stelschroef.

Over vloerbedekking

Tapijt

Laat het tapijt gelijmd of los leggen. U mag het tapijt niet spijkeren in de vloer. Dit kan de leidingen in de dekvloer beschadigen.

PVC vloer

Gebruik altijd een pvc vloer met keurmerk. Sommige pvc vloeren bevatten namelijk schadelijke stoffen. Bij een verlijmd pvc vloer moet de afwerkvloer wel altijd eerst geëgaliseerd worden.

Laminaat of parket

Hout werkt! Laat daarom een kleine ruimte tussen de muur en het laminaat/parket.

Tegels

Gebruik een flexibele lijm, geschikt voor de juiste ondergrond.



Installaties

Informatie over de installaties staat op onze website

Informatie over 2 belangrijke installaties zetten we hier vast op een rijtje. Scan de QR code op de apparaten of ga naar de link op deze pagina voor meer uitleg over de installaties in de woning.

De warmte terugwin (WTW) ventilatie

Een WTW installatie voert vuile lucht uit de woning en verse buitenlucht aan in de woning.

- Zet de WTW installatie niet uit, ook niet als u weg bent.
- Stofzuig de filters minimaal 1x per 3 maanden.
- Vervang de filters 1x per jaar.
- Wilt u de ventilatieroosters in het plafond schoonmaken? Doe dit dan met een zachte borstel, stofzuiger of sopje. Haal ze niet uit het plafond. Als u ze verkeerd terugplaatst werkt het systeem namelijk niet meer.

De warmtepomp

In de elektrische ruimte van de woning zit een individuele warmtepomp. Deze warmtepomp haalt via slangen aardwarmte uit de grond. Deze installatie zorgt voor verwarming en warm water:

Verwarming

- De woning wordt verwarmd met vloerverwarming. U kunt de temperatuur per ruimte instellen met de kamerthermostaat.
- Stel de woonkamerthermostaat in op een vaste temperatuur tussen de 19 en 21 graden.
- Verwissel de woonkamerthermostaat nooit met die in de slaapkamers. De thermostaat werkt dan niet meer.
- Hou het temperatuurverschil tussen dag en nacht maximaal 2 graden. Het duurt namelijk lang om een woning met vloerverwarming en warmtepomp op te warmen. Het kost meer energie én geld om de woning iedere ochtend warm te krijgen. Dan wanneer u de woning dag en nacht op dezelfde temperatuur houdt.

Warm water

- Het warm water komt uit een boiler in de warmtepomp.
- De boiler staat standaard op de eco stand. Hiermee bespaart u energie én dus kosten. In deze stand heeft u per dag 200 liter warm water.
- U kunt de boiler ook op een andere stand zetten. Hou er wel rekening mee dat dit meer energie en dus geld kost omdat het water dan constant verwarmd wordt.



Snel naar uitleg:

alles over de woning bij elkaar
poort6.nl/elzenheuvel

over de ventilatie
poort6.nl/uitleg/comfoair-e

over de warmtepomp
poort6.nl/uitleg/wpu45

over de thermostaat
poort6.nl/uitleg/spider

over de afzuigkap
poort6.nl/uitleg/WV60211AM

over de rookmelders
poort6.nl/uitleg/kf20

over de meterkast
poort6.nl/uitleg/meterkast-elzenheuvel

Wat te doen als er iets misgaat

4. Een probleem, en nu?

Wij geven u bij het betreden van de nieuwe woning zoveel mogelijk informatie. We kunnen helaas niet voorkomen dat er iets misgaat. Wel helpen we u in dat geval graag zo goed mogelijk met een oplossing. Soms kunt u zelf al een en ander oplossen. Lukt dat niet? Dan leest u hier wat u het beste kunt doen.

De aardlekschakelaar springt eruit

1. Schakel de door de aardlekschakelaar beveiligde groep uit
2. Schakel de aardlekschakelaar weer in
3. Schakel alle apparaten in de betreffende groep uit door alle stekkers los te trekken:

Springt de aardlekschakelaar er weer uit?

- Dan zit de fout in de installatie;
- Bel met ons via 0183 66 99 00;
- Een erkende installateur komt de storing verhelpen.

Blijft de aardlekschakelaar ingeschakeld?

- Schakel de apparaten 1 voor 1 weer in.
- Bij het apparaat dat de storing veroorzaakt zal de aardlekschakelaar er weer uitspringen.
- Schakel dit apparaat definitief uit en repareer of vervang het.

De warmtepomp geeft een storing

1. Druk op de resetknop of haal 1 minuut lang de stekker uit het stopcontact
2. Controleer of het toestel aanstaat en de stekker goed in het stopcontact zit
3. Controleer of de zekeringen niet kapot zijn en de aardlekschakelaar aan staat
4. Controleer of er minimaal 1 en maximaal 2 bar waterdruk is, vul indien nodig bij met de vulslangset
5. Controleer of de thermostaat op min. 18 graden is ingesteld
6. Controleer bij een warmwater storing of de doucheknop kalkvrij is.

Toch nog een storing?

- Bel Heijmans tot en met 21 november 2025
- Daarna belt u ons via 0183 66 99 00.



Verzekeringen

Opstalverzekering

Wij regelen een opstalverzekering. Deze verzekering vergoedt schade aan spullen die vastzitten in en aan de woning. Door bijvoorbeeld blikseminslag, wateroverlast of brand.

Glasverzekering

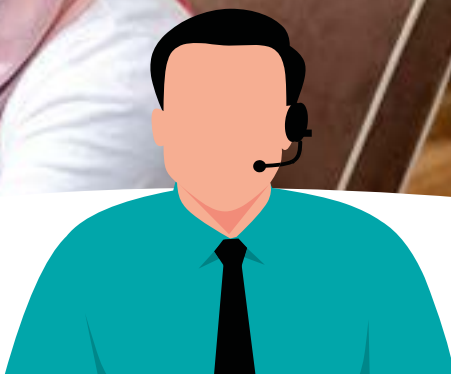
Als huurder betaalt u iedere maand in uw servicekosten voor het glasfonds. Gaat er glas in de woning stuk? Dan betaalt het glasfonds de vervanging.

LET OP:

Dit geldt niet als het glas stuk gaat door uzelf.

Inboedelverzekering

Deze verzekering sluit u zelf af bij een verzekeraar. De verzekering betaalt u als er spullen die niet vastzitten aan de woning stuk gaan. Bijvoorbeeld door blikseminslag, wateroverlast of brand. Bekijk de voorwaarden per verzekeraar om te zien hoeveel er precies vergoed wordt.



5. Contact met ons

- heijmans

☎ 088 43 350 50 (kies: 3)



 0183 66 99 00



van der Velden
rioleringsbeheer

www.ditboek-onmisbaar



Glastotaal
Beheer 



6. Plek voor **eigen aantekeningen**

[illegible]



Poort6, mei 2025

Deze brochure hebben wij met de grootste zorg voor u gemaakt. Staan er toch fouten in? Dan kunt u hier geen rechten aan ontlelen.

