



Huurdersinformatie

LOF Erasmusveld

Edgar du Perronstraat 2-80

→ bouwt aan **beter wonen**

RJSWJK
WONEN

Wonen in LOF Erasmusveld

In dit Huurdersinformatieboekje vindt u veel informatie over Wonen in LOF Erasmusveld. LOF Erasmusveld bestaat uit 20 beneden- en 20 bovenwoningen aan de Edgar du Perronstraat 2-80 in Den Haag. U ontvangt bij de sleuteloverdracht een uitgebreidere versie van dit boekje.

Wij wensen u veel leesplezier!

De medewerkers van Rijswijk Wonen

Inhoud

1.	Parkeren.....	4
2.	Toegang tot uw woning, tuin en berging.....	4
3.	Erfafscheidingen.....	4
4.	Gevelkozijnen, ramen en deuren.....	5
5.	Plafonds, wanden en vloeren.....	5
6.	Trappen en balustraden.....	5
7.	Elektrische installatie.....	6
8.	Zonnepanelen.....	6
9.	Rookmelder.....	6
10.	Warmtepomp.....	6
11.	Vloerverwarming en -koeling.....	6
12.	Vloerbedekking kiezen.....	7
13.	Thermostaat.....	7
14.	Waterinstallatie.....	7
15.	Sanitair en kranen.....	7
16.	Ventilatiesysteem.....	7
17.	Keuken en recirculatiekap.....	8
18.	Nutsvoorzieningen.....	8
19.	Afvalinzameling.....	8
20.	Storingen en reparaties.....	9
21.	Zelf klussen.....	8
22.	Algemene waarschuwingen en adviezen.....	9
23.	Onderhoudsadvies / Na oplevering.....	9
24.	Bijlagen: handleidingen van leveranciers.....	10

1. Parkeren

In de Edgar du Perronstraat zijn door de gemeente meerdere parkeervakken aangelegd waar u uw auto kunt parkeren. Dit mag niet in de parkeervakken achter de (koop)-woningen aan de overkant. Deze parkeervakken zijn eigendom van deze bewoners. Fietsen en brommers kunt u stallen in de eigen berging op de begane grond achter de woning.

2. Toegang tot uw woning, tuin en berging

Bij de oplevering krijgt u een set sleutels voor uw woning. Hiermee kunt u alle buitendeuren openen en afsluiten. Daarmee heeft u ook toegang tot uw buitenberging op de begane grond. Bij de benedenwoningen is deze toegankelijk vanuit de achtertuin en vanaf het pad aan de achterkant van de bergingen. De berging van de bovenwoningen is alleen bereikbaar via het achterpad.

Tuin

De achtertuin van de benedenwoningen is bijna helemaal gladgemaakt. De bovenste laag wordt vrij van grove dingen, zoals brokken steen, opgeleverd. Daarna kunt zelf de tuin aanleggen. Tuinaarde, compost, straatzand en bestrating en dergelijke zijn dingen die u zelf regelt. Als u hierbij grond overhoudt, brengt u dit zelf weg naar één van de afvalstations. Voor het eerste gebruik na de oplevering zijn er een aantal staptegels tussen de tuindeur en de buitenberging neergelegd.

Berging

De buitenbergingen zijn gemaakt van vurenhout. De zwarte rabatdelen aan de buitenzijde zijn geïmpregneerd. Omdat de wanden van de berging niet zijn geïsoleerd is het mogelijk dat de binnenkant van de wanden soms vochtig zijn. De vloer van de houten buitenberging is van beton en is verder niet afgewerkt. De meeste bovenwoningen hebben ook een aparte bergkast op het balkon. Enkele bovenwoningen hebben deze kast niet, maar daarvan is het balkon dan weer groter.

3. Erfafscheidingen

De voordeur van uw woning grenst aan een zogenaamde Delftse Stoep. Dit betekent dat u de stoep tot ongeveer 1 meter uit de gevel voor eigen gebruik mag inrichten met bijvoorbeeld plantenbakken of een bankje. In de achtertuinen van de benedenwoningen staan de bergingen van de beneden- én bovenwoningen. Op de grens van de achtertuinen kunt u eventueel zelf een erfafscheiding (zoals een schutting of een haag) plaatsen. Dit doet u in goed overleg met uw burens. Bij de hoekwoningen is aan de buitenzijde van de tuin alvast een gaashekwerk met Hedera (dit is een groenblijvende klimplant) geplaatst.

4. Gevelkozijnen, ramen en deuren

De buitendeuren van uw woning (voordeur, tuin- of balkondeur en bergingsdeuren) hebben dezelfde sloten. U opent en sluit deze deuren af met dezelfde sleutel. De gevelkozijnen, ramen en deuren zijn gemaakt van hardhout en dekkend geverfd. U opent de ramen met een hendel in de draai- of kiepstand.

5. Plafonds, wanden en vloeren

Plafonds

Op de betonnen plafonds (met zichtbare V-naden) in uw woning wordt wit structuur spuitwerk gedaan. Het plafond van de meterkast, de buitenberging(en) en de onderzijde van de houten dakkap van de bovenwoningen zijn niet afgewerkt.

Wanden

In uw woning zijn zogeheten dragende en niet-dragende wanden aanwezig. De dragende wanden zijn van massief kalkzandsteen en dragen de bovengelegen verdiepingen. De niet-dragende wanden zijn uitgevoerd als lichte tussenwand (aluminium frames met daarop gipsplaten). In deze wanden lopen diverse leidingen. U kunt dus niet zomaar overal gaten boren in de wanden. De wanden worden "behang klaar" opgeleverd. Dat wil zeggen dat u zelf eventueel plaatselijke oneffenheden moet verwijderen en kleine gaatjes moet dichtmaken, voordat u gaat behangen. Op de wanden van het toilet wordt voor een deel glanzend wit wandtegels gedaan en voor een deel wit structuurspuitwerk. De badkamer is tot aan het plafond betegeld met glanzend witte wandtegels.

Vloeren

Op de vloeren in uw woning ligt een zogeheten anhydriet dekvloer. Dit is een gegoten vloer op basis van gips. De dekvloer is klaar om vloerbedekking op te leggen, maar kan niet helemaal glad zijn. Bij sommige soorten vloerafwerking kan het nodig zijn om de vloer te schuren en/of glad te maken. De vloeren in het toilet en de badkamer zijn betegeld met grijze vloertegels. De voegen van de wand- en vloertegels sluiten niet op elkaar aan. Bij de benedenwoningen ligt achter de voordeur een geïsoleerd vloerluik. Via dit vloerluik is de kruipruimte bereikbaar voor onderhoud wat nodig is. U mag daarom geen vaste vloerbekleding over dit vloerluik leggen, maar wel een losliggende vloermat of iets dergelijks.

6. Trappen en balustraden

In uw woning is een dichte trap aanwezig naar de slaapkamers op de 1e verdieping. De bovenwoningen hebben ook nog een open trap naar de 2e verdieping, waar de keuken en woonkamer zijn. De traptreden worden niet geverfd. U kunt de trap zelf naar eigen smaak afwerken.

7. Elektrische installatie

In de hal op de begane grond van uw woning zit een meterkast met daarin de elektrische installatie van uw woning. De meterkast heeft een 3-fase aansluiting (3 x 25A). Uw elektrische installatie voldoet aan alle eisen die volgens de wet verplicht zijn. In de meterkast vindt u de meters voor elektra en water en de aansluitpunten voor de kabeldiensten.

8. Zonnepanelen

Op het dak van de bovenwoningen zijn voor de beneden- en bovenwoningen zonnepanelen geplaatst. De door de zon opgewekte energie in de zonnepanelen wordt met een zogeheten omvormer geschikt gemaakt voor de elektrische installatie van uw woning. De zonnepanelen wekken voldoende stroom op voor het verwarmen, koelen en ventileren van uw woning. De stroom die u niet direct gebruikt wordt via uw meterkast terug geleverd aan uw energieleverancier. Voor het gebruik van de zonnepanelen betaalt u een maandelijkse vergoeding aan Rijswijk Wonen.

9. Rookmelder

In uw woning is een rookmelder aan het plafond geplaatst. Het ligt aan het type woning of er één of meer rookmelders zijn. Als er te veel rookontwikkeling in de woning is, geeft de rookmelder een harde geluidsmelding. Zo weet u dat er een (beginnende) brand is en kunt u op tijd uit de woning weggaan.

10. Warmtepomp

Uw woning heeft een warmtepompinstallatie. Deze installatie staat in de techniekruimte op de begane grond. De warmtepomp haalt warmte uit de grond. Dit gebeurt door de bodemplussen onder uw woning, die op de warmtepomp zijn aangesloten. Als het nodig is verwarmt de warmtepomp dit naar een hogere temperatuur zodat het geschikt is voor verwarming en warm water. Hiervoor is geen gas meer nodig. Er is daarom geen gasaansluiting in de woning. U plaatst zelf een elektrisch kooktoestel om te kunnen koken.

11. Vloerverwarming en -koeling

U heeft in uw woning vloerverwarming en vloerkoeling (dit is geen airco) en een elektrische handdoekradiator in de badkamer. De vloerverwarming werkt door warm waterslangen die in de vloer van uw hele woning liggen. Boor, spijker of hak daarom nooit in de vloer! Dan gaan de warm waterslangen kapot.

12. Vloerbekleding kiezen

Uw woning heeft vloerverwarming. Niet alle soorten vloerbekleding zijn hiervoor geschikt. Vloerverwarming werkt door middel van warmtestraling. Wanneer u een verkeerde vloerbekleding gebruikt, neemt de warmtestraling flink af. Elke vloerbekleding heeft een eigen warmte-weerstand. Deze weerstand wordt uitgedrukt in een Rc-waarde. De Rc-waarde van de vloerbekleding mag maximaal 0,09 m²K/W zijn. Geef dit door aan uw leverancier. De woning wordt zonder vloerplinten opgeleverd.

13. Thermostaat

Met de thermostaat stelt u de temperatuur in voor de hele woning. De thermostaat is op de wand van uw woonkamer geplaatst. Haal deze nooit van de muur (ook niet om te behangen), want dan werkt de vloerverwarming en -koeling en het warmwatersysteem niet meer. In de grootste slaapkamer en bij de bovenwoningen ook in de eetkamer/keuken hangt ook een ruimtethermostaat. De thermostaat meet de luchttemperatuur in die kamer. Zorg daarom dat er altijd ruimte vrij is rond de thermostaat.

14. Waterinstallatie

De waterleidingen zijn van kunststof en lopen vanuit de vloeren in de wanden naar de watertappunten in de keuken, het toilet, de badkamer en de aansluiting van de wasmachine in de wasmachineruimte. De benedenwoningen hebben een vorstbestendig tuinkraantje aan de achtergevel. In de keuken en de badkamer is er warm water beschikbaar. In de meterkast zit de hoofdkraan vlak bij de watermeter. Draai bij onverwachte lekkages deze kraan dicht. Hiermee sluit u de hele waterinstallatie af.

15. Sanitair en kranen

In de toiletruimte en de badkamer wordt keramisch sanitair in de kleur wit geplaatst. Om uw sanitair en kranen netjes en werkend te houden is het belangrijk regelmatig klein onderhoud te plegen. Reinig bijvoorbeeld enkele malen per jaar de sifons van de afvoeren van het aanrecht, het fontein en de wastafel. Houd ook het doucheputje schoon. Zo voorkomt u verstopping en stankklachten.

16. Ventilatiesysteem

U woning wordt mechanisch geventileerd door middel van een Warmte Terug Win-unit (WTW-unit) die in de technische ruimte op de 1e of 2e verdieping hangt. In de keuken, het toilet, de badkamer en de wasmachineruimte wordt lucht afgezogen en in de woonkamer en slaapkamers wordt dezelfde hoeveelheid lucht ingeblazen. Hierdoor is de ventilatie in balans. In de WTW-unit zit een warmtewisselaar die in de winter de lucht die wordt ingeblazen voorverwarmd, zodat dit niet aanvoelt als koude lucht.

17. Keuken en recirculatiekap

Keuken

De keuken is opgebouwd uit drie onderkasten met een kunststof werkblad met een metalen gootsteen en een keukenkraan. Boven het werkblad hangen drie keukenkasten. Boven de opstelplaats van het kooktoestel hangt een klepkast. Onder de klepkast hangt de recirculatie afzuigkap. De kleur van de keukenkasten is wit. De kleur van de frontpanelen is lichtgrijs. Het werkblad is beige/grijs gevlamd. De wandtegels in de keukens zijn glanzend wit.

Uw woning wordt zonder kookplaat opgeleverd. Bij de aanschaf van een kookplaat of kooktoestel is het belangrijk dat u deze aansluit op een stopcontact met een Perilex stekker. De speciale Perilex aansluiting is gemaakt op plinthoogte.

Recirculatiekap

Deze afzuigkap zuigt kooklucht op, filtert deze en blaast de schone lucht terug de keuken in. Het schoonmaken van de afzuigkap en de vetfilters en het vervangen van de koolstoffilters doet u zelf en is voor eigen rekening. Deze recirculatie afzuigkap maakt onderdeel uit van de keuken en mag niet worden verwijderd of vervangen door een ander model afzuigkap.

18. Nutsvoorzieningen

In uw woning zijn door nutsbedrijven aansluitingen aangebracht voor elektriciteit, water en glasvezel. In de meterkast van uw woning vindt u de huisaansluiting(en) en de verbruiksmeters.

U moet zelf een contract afsluiten voor de levering van elektriciteit, het water en televisie- en/of internetaansluiting.

19. Afvalinzameling

De gemeente plaatst diverse ondergrondse afvalcontainers in twee milieudepots. U vindt deze aan de Martinus Nijhoffweg. Dit is de weg die haaks op de Edgar du Perronstraat loopt (nabij de in- en uitrit van de buurt). U gooit het afval in de afvalcontainers en niet naast de container. Dit voorkomt stankoverlast en plaagdieren.

Voor grofvuil kunt u een afspraak maken via www.denhaag.nl/nl/afval/grofvuil-of-tuinafval-laten-ophalen.

20. Storingen en reparaties

De meeste reparaties zijn voor rekening van Rijswijk Wonen en worden tijdens de onderhouds- en garantieperiode uitgevoerd door Vorm Vastgoedonderhoud. Zodra de onderhoudsperiode voorbij is, wordt u automatisch doorverwezen naar Rijswijk Wonen.

21. Zelf klussen

U mag uw woning naar eigen smaak inrichten. Voor een aantal werkzaamheden heeft u wel eerst onze toestemming nodig.

Waar heeft u geen toestemming voor nodig?

Kleine klussen aan de binnenzijde van de woning die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan gemaakt kunnen worden, mag u zonder toestemming uitvoeren. U bent wel verplicht om de veranderingen zelf te onderhouden. Deze veranderingen dienen bij verhuizing verwijderd te worden. Indien de nieuwe huurder de verandering wil overnemen is het belangrijk dat hij/zij een overname formulier ondertekent.

Waar moet u eerst toestemming voor vragen?

U moet altijd toestemming vragen voor verandering aan de buitenzijde van de woning en voor ingrijpende veranderingen aan de binnenzijde van de woning. Op www.rijswijkwonen.nl leest u om welke klussen het precies gaat en kunt u online direct toestemming aanvragen.

22. Algemene waarschuwingen en adviezen

Bij de sleuteloverdracht ontvangt u een uitgebreider huurdersinformatieboekje met daarin belangrijke aandachtspunten ten aanzien van uw woning.

23. Onderhoudsadvies / Na oplevering

Het is belangrijk dat u regelmatig kwetsbare onderdelen schoonmaakt, zoals de beglazing inclusief de kozijnen, de vensterbanken, de buitendeuren en het schilder-, kit- en tegelwerk.

Hierdoor heeft vuil geen kans in de ondergrond te trekken. Het glas in de buitengevel moet u regelmatig schoonmaken met daarvoor bestemde reinigers om inwerken van vuil en aanslag te voorkomen.

24. Bijlagen: handleidingen van leveranciers

Bij de sleuteloverdracht ontvangt u een QR-code waarmee u onder andere de volgende handleidingen kunt downloaden:

- Handleidingen slimme e-meter
- Handleiding elektrische badkamerradiator
- Handleiding recirculatie afzuigkap
- Gebruikerskaart rookmelder
- Bedieningsinstructie kamerthermostaat