

Woongids Oude Egge

Informatie en huisregels voor wonen in de mijnkolonie Oude Egge, versie 3

November 2022



Inhoud

Inleiding en samenvatting huisregels.....	3
1 Oude Egge: uniek wonen in een Stuytwijk.....	5
1.1. Beschermde stads- en dorpsgezicht	5
1.2. Herbouw met behoud oorspronkelijke beeldkwaliteit	5
2 Historische gevels, tuinmuren, bogen en poorten, binnenterreinen	7
2.1 Tuinmuren	7
2.2 Straatgerichte voor- en zijgevels.....	7
2.3 Binnenterreinen	8
3 Overkappingen en overige bouwwerken	10
3.1 Achtergevel en overkapping	10
3.2 De mijnwaterkast	10
3.3 Berging, garage en andere bouwwerken	10
4 De Tuin	11
4.1 Groene tuinen	11
4.2 Tuinmuren langs paden en binnenterreinen	12
4.3 Natuurinclusief bouwen	12
5 Verwarming, water, elektriciteit en data	13
5.1 Verwarming.....	13
5.2 Elektriciteit	14
5.3 Glasvezel en CAI	15
6 Woninguitrusting en gebruik	16
6.1 Kozijnen en deuren	16
6.2 Badkamer en toilet.....	16
6.3 Zolder en WTW luchtverversingsinstallatie	16
Bijlage 1 Eisen overkapping.....	18
Bijlage 2 Toelichting vloerverwarming en koeling woningen fase 1.....	19
Bijlage 3 Toelichting thermostaat woningen fase 1.....	20
Bijlage 4 Toelichting verwarming-koeling en thermostaat woningen fase 2 en 3.....	21

Inleiding en samenvatting huisregels

U gaat wonen in een bijzondere wijk in de gemeente Brunssum. De Oude Egge is een mijnkolonie uit 1920 die in 2020-2022 is herbouwd. Omdat de Oude Egge een beschermd stadsgezicht is, zijn de oude woningen en karakteristieke tuilmuren vervangen door nieuwbouw met eenzelfde beeldkwaliteit. De woningen zijn duurzaam met een aansluiting op het warmtenet van Mijwater Energy BV (hierna Mijwater) en zonnepanelen voor eigen energieopwekking. De wijk kent een grote variatie aan woningtypen, waaronder levensloopbestendige woningen. De woningen hebben een aantrekkelijke uitrusting met o.a. een hoekkeuken met inductiekookplaat en afzuigkap, moderne sanitaire voorzieningen met inloopdouche en 2^e toilet en tuinen met groene erfafscheidingen.

In deze woongids wordt een beknopt overzicht gegeven van het bijzondere karakter van de Oude Egge en de huis- en gebruiksregels die nodig zijn om dat in stand te houden.

Wij wensen u veel woonplezier in deze mooie wijk. Wij vertrouwen erop dat u de wijk, samen met ons, ook mooi houdt door onderstaande huisregels in acht te houden. Bij twijfel: bel of mail ons!

Huisregels buitenkant woning

- 1 Gevels: aan de voor-, achter- en zijgevelgevels mag niets worden gewijzigd of zonder goedkeuring van Weller worden bevestigd.
- 2 Rolluiken zijn niet toegestaan.
- 3 Achtergevel: screens en zonneschermen zijn onder voorwaarden en na goedkeuring Weller toegestaan.
- 4 Achtergevel: overkapping is onder voorwaarden en na goedkeuring Weller toegestaan
- 5 Schotelantennes aan gevels of op dak zijn niet toegestaan.
- 6 Naambordjes in passende stijl worden op verzoek door Weller aangebracht. Videodeurbellen zijn na melding bij Weller toegestaan op aangegeven plaatsen.
- 7 Kozijnen en deuren: niet spijkeren, schroeven, boren, beplakken of verven.
- 8 Mijwaterkast: niets aan bevestigen, beplakken of verven, niet als berging gebruiken.

Huisregels binnenkant woning:

- 9 Begane grondvloer én verdiepingvloer: niet spijkeren of schroeven i.v.m. vloerverwarming. Uitzondering: bevestiging gordijnrails in plafond bij ramen tot maximaal 4cm diep.
- 10 Kozijnen en binnendeuren: niet spijkeren, schroeven, boren. Verven alleen in de basiskleur bij oplevering of met toestemming van Weller in een andere kleur.
- 11 Ramen: geen plakfolie.
- 12 Keuken: inductiekookplaat en de afzuigkap zijn eigendom Weller, huurder zorgt voor vervanging filter.
- 13 Toilet/badkamer: eventuele beugels dienen door Weller te worden geplaatst.
- 14 Badkamer: douchewand is toegestaan. Ook hier geldt 'niet boren en schroeven in de vloer'.
- 15 Zolder: Weller zorgt voor jaarlijks onderhoud ventilatiesysteem (WTW), bij klachten: contact met Weller. Filters dienen door huurder te worden schoongemaakt (stofzuiger) of vervangen.

Huisregels tuin en tuilmuren

- 16 Tuilmuren en poorten aan de straatzijde zijn onderdeel van het beschermd stadsgezicht. Hier mag niets aan gewijzigd of bevestigd worden.
- 17 Gemeenschappelijke poort: de bestrating tussen de gemeenschappelijk poort en de eigen toegangspoort dient obstakelvrij te blijven.
- 18 Betegeld terras en paden naar berging/garage zijn eigendom van Weller.
- 19 Gaashekwerk en metalen poorten zijn eigendom Weller en mogen niet zonder toestemming verwijderd worden.

Overzicht telefoonnummers bij klachten

Klachten over de woningen en de binnenterreinen dienen te worden doorgegeven aan het Klanten Contact Centrum (KCC) van Weller 045-404 86 00.

Klachten over de verwarming/koeling en warm water dienen te worden gericht aan Mijnwater BV 045-5716920.

Klachten over installaties binnen de woning (bijvoorbeeld thermostaat, ventilatie, kookplaat) dienen te worden doorgegeven aan het Klanten Contact Centrum (KCC) van Weller 045-404 86 00

Klachten over water, elektriciteit en internet dienen aan de onderstaande organisaties/leveranciers te worden doorgegeven:

- Geen water: WML, Waterleidingmaatschappij Limburg.
- Geen stroom: de door u gekozen elektriciteitsleverancier.
- Geen internet: de door u gekozen leverancier bijvoorbeeld KPN of Ziggo.

Klachten over de openbare ruimte (straat, trottoirs, verlichting, straatriolering) dienen te worden gericht aan Gemeente Brunssum (045-5278555, of via de website via het meldingsformulier of MijnGemeenteApp)

1 Oude Egge: uniek wonen in een Stuytwijk

U gaat in een uniek stukje Brunssum wonen. De Oude Egge is één van de mijnkoloniën die ruim honderd jaar geleden zijn gebouwd voor de mijnwerkers van de mijnen Hendrik en Emma. Vrijwel alle gebouwen uit de mijntijd zijn verdwenen, behalve een aantal mijnwerkerswijken. Weller wil bijdragen aan behoud van de laatste tastbare herinneringen aan de mijntijd. Daarom wordt de Oude Egge in de periode 2019-2023 vernieuwd met behoud van de oorspronkelijke beeldkwaliteit.

1.1. Beschermd stads- en dorpsgezicht

De Oude Egge is 100 jaar geleden in 1920-1921 gebouwd. De woningen en de buitenruimte zijn ontworpen door de destijds bekende architect Jan Stuyt. In tegenstelling tot bijvoorbeeld Schuttersveld kent de Oude Egge een meer compacte stedelijke opzet: geen voortuinen, maar wel een centraal groen plein. Sterk beeldbepalend zijn de tuinmuren met ronde bogen en poorten en de kopgevels met versiering van hout of plaatmateriaal en Stuyt ornamenten.



De Oude Egge en de andere mijnkoloniën in Brunssum zijn in 2009 door het Rijk aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht. Het wonen in deze wijken is gebonden aan regels voor behoud van de beeldkwaliteit. Dat was daarvoor ook al zo door afspraken tussen gemeente Brunssum en Weller. Deze regels zijn echter niet altijd consequent gehandhaafd. Dat gaat vanaf de oplevering van de nieuwbouw wel gebeuren.

Eggelaan 26-34 na oplevering in 1921

1.2. Herbouw met behoud oorspronkelijke beeldkwaliteit

Weller heeft er in 2017 voor gekozen om de Oude Egge te slopen. De woningen waren dermate slecht dat renovatie slechts een tijdelijke oplossing zou bieden en verduurzaming beperkt mogelijk zou zijn. Daarom is gekozen voor sloop en herbouw in combinatie met de aanleg van een warmtenet voor duurzame verwarming en koeling van de nieuwe woningen.

Om de cultuurhistorische kwaliteit te behouden zijn de gevelaanzichten van de woningen vrijwel ongewijzigd herbouwd. De woonplattegronden binnen in de woning zijn daarentegen ingrijpend gewijzigd en aangepast aan de hedendaagse eisen. Het is zelfs gelukt om 20% van de woningen volledig levensloopbestendig te maken. Hierdoor kunnen ook ouderen en mensen met een beperking in de wijk blijven wonen.



Eggelaan 26-34 nieuwbouw in 2021



2 Historische gevels, tuinmuren, bogen en poorten, binnenterreinen

De beeldkwaliteit van de Oude Egge wordt vooral bepaald door de karakteristieke gevels en de tuinmuren met bogen en poorten. Rond het Eggeplein en langs de Eggelaan zijn ze het meest in het oog springend.

2.1 Tuinmuren

Bij de nieuwbouw zijn de tuinmuren met karakteristieke bogen en poorten nauwgezet teruggebouwd. Wel zijn er kleine wijzigingen aangebracht. Zo zijn de tuinmuren wat hoger (circa 2 meter in verband met de privacy) en zijn de poorten beter afgestemd op de huidige lengte van bewoners. Ook is de kleurstelling van de poorten teruggebracht naar de oorspronkelijke donker groene kleur: RAL 6008/browngreen/bruingroen.



De tuinmuren vormen een essentieel onderdeel van de beeldkwaliteit van de wijk. Er mag niet in en op de muren gespijkerd, geschroefd of geverfd worden. De poorten worden door Weller onderhouden.

Nieuwe tuinmuren Eggelaan 43-45

2.2 Straatgerichte voor- en zijgevels

De gevels aan de straatzijde zijn een belangrijk onderdeel van het beschermd stads- en dorpsgezicht. Ze zijn erg bepalend voor het straatbeeld en Weller vindt het belangrijk dit te behouden. Aan deze gevels mag niets worden gewijzigd of bevestigd. Rolluiken en screens zijn dan ook niet toegestaan. Ook is het niet toegestaan schotelantennes aan de gevel of op het dak van de woning aan te brengen.



De houten voordeuren en kozijnen worden door Weller periodiek geschilderd in de door de architect gekozen donker groene kleur (RAL 6008). Deze kleur mag niet tussentijds door bewoners gewijzigd worden.

Voor de huisnummering zijn klassieke geëmailleerde nummerbordjes aangebracht, met een compact lampje erboven. Lamp stuk? Weller vervangt. Naambordjes worden op verzoek door Weller aangebracht. Het is niet toegestaan dat huurders zelf naambordjes aanbrengen.

Videodeurbel

Het aanbrengen van een videodeurbel is toegestaan. Dit mag op twee manieren:

- plaatsing in de kolom van huisnummer, naamplaatje, deurbel. De videodeurbel dient dan op de plek van de gewone deurbel te komen en ook donker van kleur te zijn.



Dus niet zo



Maar zo

- plaatsing op het kozijn aan de zijde waar de kolom van lamp, nr. plaatje en deurbel zijn geplaatst. De kleur dient wit te zijn. De hoogte kan door huurder zelf worden bepaald. Bij einde huur is het herstel van het kozijn voor rekening van de huurder. Bij plaatsing op de muur dient vooraf toestemming aan Weller te worden aangevraagd in verband met de beeldkwaliteit.

2.3 Binnenterreinen

De Oude Egge kent verschillende binnenterreinen en paden. Dit zijn deels zogenoemde mandelige terreinen. Dit betekent dat het eigendom ervan verdeeld is tussen en aangrenzende eigenaren. Deze zijn ook verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer en de kosten daarvan. Omdat Weller de meeste woningen rond de pleinen bezit, treedt zij op als beheerder. Bij de wijkvernieuwing is de verharding van de paden en binnenterreinen geheel vernieuwd. Ook is en wordt er riolering, verlichting, groen en extra parkeerplaatsen aangelegd.

Gebruiksregels binnenterreinen

Om de binnenterreinen netjes en veilig te houden zijn gebruiksregels opgesteld. De complex-beheerder van Weller ziet er op toe dat die toegepast worden.

Gebruiksregels paden en binnenterreinen.

- (Restafval)containers dienen in uw eigen tuin of berging te worden geplaatst, deze horen niet thuis op de binnenterreinen.
- Geen afval of grofvuil laten slingeren op de binnenterreinen, dit dient u op uw eigen perceel te laten liggen voordat u die naar het Milieupark brengt.
- Parkeren van auto's en aanhangers alleen in de aangegeven parkeervakken. Houdt rekening met uw buurtbewoners, hou niet onnodig parkeervakken bezet indien u uw voertuig niet gebruikt.
- Fietsen en scooters in de eigen tuin of berging zetten, parkeer deze niet op het binnenterrein zodat trottoirs en paden goed toegankelijk blijven.
- Niet (hobbymatig) sleutelen aan voertuigen op de binnenterreinen, ter voorkoming van ergernis van buurtbewoners en verontreiniging van de bodem en bestrating (door motorolie en andere chemische vloeistoffen).
- Houdt rekening met uw snelheid, rij stapvoets door de wijk en de binnenterreinen. Er spelen kinderen in de wijk.



Binnenterreinen in aanleg



3 Overkappingen en overige bouwwerken

De regels met betrekking tot de beeldkwaliteit zijn niet beperkt tot de straatgerichte delen van de woning. Bij de bouw heeft Weller extra aandacht geschonken aan de vormgeving van de mijnwaterkast, de groene erfafscheiding tussen de woningen en de tuinmuren die de begrenzing vormen met de binnenterreinen.

3.1 Achtergevel en overkapping

Aan de tuingerichte gevels mag alleen met toestemming van Weller iets bevestigd worden. In de houten buitenkozijnen en deuren mag niet geschroefd, geboord of geplakt worden.

Een overkapping aan de achtergevel wordt door Weller onder voorwaarden toegestaan. Wel dient eerst bij de gemeente te worden geïnformeerd of een overkapping is toegestaan. Daarna dient u toestemming te vragen aan Weller. Weller zal een overkapping toestaan als die voldoet aan de door de architect opgestelde voorschriften (zie bijlage 1). De bouw van een overkapping dient plaats te vinden in overleg met de technisch beheerder van Weller.

3.2 De mijnwaterkast

Op de erfscheiding met uw burens en vast aan de woning is de zogenoemde mijnwaterkast gebouwd. Deze mijnwaterkast bevat apparatuur van energieleverancier Mijwater voor de verwarming en koeling van uw woning en een boiler voor warm tapwater.



De mijnwaterkasten van twee aangrenzende woningen zijn achter elkaar geplaatst op de erfgrans van de woningen. De totale lengte is drie meter, gelijk aan de lengte van de tuinmuur op de andere erfgrans. Op deze wijze ontstaat een mooi afgebakend terras met veel privacy. Dit terras is door Weller bestraat met betontegels van 50 cm x 50 cm.

De mijnwaterkast is uitgevoerd in houtskeletbouw. De buitenkant is voorzien van steenstrips passend bij de achtergevel. Dit draagt bij aan de beeldkwaliteit van de woning. Deze relatief lichte constructie laat niet toe dat er zaken aan de kast worden bevestigd. Het is dus niet toegestaan plantenbakken, vogelhuisjes etc. aan de mijnwaterkast te bevestigen. De mijnwaterkast is alleen bedoeld voor apparatuur van Mijwater. U kunt in de kast de meterstanden uitlezen. De mijnwaterkast mag niet voor opslag of als berging worden gebruikt i.v.m. mogelijke schade aan de aanwezige installaties.

3.3 Berging, garage en andere bouwwerken

Achterin de tuin heeft iedere woning een berging of garage. Bij een deel van de woningen is de berging of garage uit 2000 gehandhaafd, een ander deel heeft een nieuwe berging gekregen. Met het oog op de beeldkwaliteit is gekozen voor een stenen berging, meestal 3m x 3m. De bergingen dienen enkel als opbergruimte en zijn voorzien van een elektriciteitsaansluiting en verlichtingspunt. In verband met duurzaam watergebruik zijn de hemelwaterafvoeren van de daken van een deel van de bergingen en garages afgekoppeld en voorzien van een regenton.

4 De Tuin

In de zij- en achtertunten heeft Weller een terras, paden naar de berging/garage, naar de straat of het binnenterrein en een erfafscheiding aangelegd. Daar waar de tuin grenst aan een binnenterrein is een tuinmuur van twee meter hoog gebouwd. Daar waar woningen aan elkaar grenzen en geen mijnwaterkast staat, is met het oog op de privacy, een tuinmuur van drie meter lang gebouwd, even lang als de beide mijnwaterkasten. De bestrating, hekwerken en poorten dienen bij verhuizen in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd, tenzij daarover andere afspraken met Weller zijn gemaakt en schriftelijk vastgelegd.

4.1 Groene tuinen

Bij de tussenwoningen bestaat de eerste drie meter achter de woning uit een tussenmuur of mijnwaterkast. De overige erfafscheiding is gebruikelijk een zaak tussen burens. In dit project heeft Weller ervoor gekozen om een erfafscheiding aan te leggen om vergroening van de wijk te stimuleren. De erfafscheiding bestaat uit een metalen hekwerk met gaas waar de aangeplante hedera tegenaan kan groeien zodat er een dichte groene erfafscheiding ontstaat. Dit kost even tijd maar wij hopen dat onze huurders op deze wijze willen meewerken aan CO2 reductie en het stimuleren van een natuurlijke omgeving voor vogels en insecten. Op het niet bestrate delen van de tuin is teelaarde aangebracht om verdere vergroening van tuinen te bevorderen.



Indien u of uw burens in verband met de privacy tijdelijk kiezen voor een andere oplossing is het aanbrengen van vlechtwerk in het gaas een vriendelijke optie. Het is niet de bedoeling te gaan werken met doeken, zeilen, schuttingen en cetera. De hekwerken en poorten mogen niet geschilderd worden. In de tuin heeft Weller gezorgd voor een bestraat terras en paden naar berging/garage en poorten. De bestrating is uitgevoerd in betontegels van 50 cm x 50 cm. Bij hoekwoningen met gemeenschappelijke poorten naar de straat wordt het deel tussen de straatpoort en de poorten naar de afzonderlijke woningen ook bestraat.



4.2 Tuinmuren langs paden en binnenterreinen

De nieuwbouw voorziet in gemetselde (niet historische) tuinmuren naar de binnenpleinen en langs de achterpaden. Om te zorgen voor een goede privacy is de hoogte van deze muren gelijkgetrokken met die van de historische tuinmuren aan de straatkant (2 meter). Door niveauverschillen kan dat op sommige plekken afwijken. Tegelijkertijd zijn de bestaande tuinmuren bij omliggende huurwoningen ook verhoogd naar circa twee meter. De poorten in deze tuinmuren worden uitgevoerd in donkergroen, passend bij de (historische) poorten aan de straatkant. Deze poorten mogen niet door huurders geverfd worden, ze worden door Weller onderhouden. De poorten zijn voorzien van sloten en handvatten.



4.3 Natuurinclusief bouwen

Naast het stimuleren van groene tuinen voor het klimaat en vogels en insecten zijn ook aan de woningen voorzieningen getroffen voor vleermuizen (onder beplating topgevels), mussen (onder dakpannen) en zwaluwen (topgevels).



Nestkasten in topgevel

5 Verwarming, water, elektriciteit en data

Uw woning wordt duurzaam verwarmd (en gekoeld) door middel van het warmtenet van Mijnwater. Het drinkwater wordt geleverd door WML. De leveranciers van elektriciteit en glasvezel/cai kunt u zelf kiezen. In de meterkast zitten aansluitpunten voor glasvezel (KPN) en Ziggo.

5.1 Verwarming

5.1.1 Warmteleverancier Mijnwater

Uw woning is gasloos en aangesloten op het duurzame energienetwerk van Mijnwater. Deze levert warmte voor ruimteverwarming, koude voor ruimtekoeling en warm tapwater. De boosterwarmtepomp met bijbehorende boilervat, die in de mijnwaterkast staan, voorzien u van warm tapwater. Het tapwater zelf wordt geleverd door WML.

Verantwoordelijkheden Mijnwater en Weller

Mijnwater is eigenaar van het distributienet en van de boosterwarmtepomp met boilervat en de meetinrichtingen in de mijnwaterkast. Mijnwater is verantwoordelijk voor het onderhoud en de instandhouding van dit deel van de installatie en voor een gegarandeerde levering van warmte, koude en warm tapwater. Storingen in de warmtevoorziening dienen bij Mijnwater te worden gemeld.

Weller is eigenaar van het in de woning bevindende afgiftesysteem (vloerverwarming en verdeler) met bijbehorende ruimtethermostaten. Weller is verantwoordelijk voor het onderhoud. Storingen in het vloerverwarmingssysteem dienen bij Weller te worden gemeld.

Energiekosten Mijnwater

U betaalt aan Mijnwater een vast voorschotbedrag per maand. Dit bedrag is opgebouwd uit:

- Vastrechtkosten voor verwarmen, koelen en meetkosten.
- Een geschat verbruik voor ruimteverwarming in GJ (gigajoule) en warm tapwater in m³.

De regel is dat u eenmaal per jaar een afrekening ontvangt waarin de vaste kosten en werkelijke verbruikskosten worden verrekend met de door u betaalde maandelijkse voorschotten. De jaarafrekening ontvangt u nadat 365 dagen, na ingang van de overeenkomst, zijn verstreken.

Jaarlijks is het mogelijk dat u een nieuw maandelijks voorschotbedrag krijgt om beter aan te sluiten bij de werkelijke verbruiken, dan wel wijzigingen in de jaarlijkse vastrecht en verbruikstarieven. In verband met de begin 2022 ontstane energiecrisis kan van bovenstaande regel worden afgeweken. U wordt hierover door Mijnwater BV geïnformeerd.

Storingen

Voor storingen aan de mijnwaterinstallatie, bijvoorbeeld als u geen warm water heeft, neemt u contact op met Mijnwater onder telefoonnummer 045-5716920.

5.1.2 Vloerverwarming

In tegenstelling tot traditionele verwarming met hoge temperatuur en radiatoren, zorgt vloerverwarming met een lage temperatuur voor een constante energieafgifte, waarbij geen grote temperatuurschommelingen ontstaan. Daardoor ontstaat tevens minder luchtbeweging en ook minder stof. Om optimaal gebruik te maken van het energiesysteem adviseren wij u om de thermostaten zoveel mogelijk op een vaste temperatuur in te stellen, zonder nachtverlaging toe te passen. U kunt per ruimte de gewenste temperatuur instellen waarbij de installatie zelf bepaalt of er op dat moment verwarmd of gekoeld dient te worden, mede afhankelijk of koeling of verwarming ingeschakeld is. Let er hierbij wel op dat het systeem in uw woning alleen kan verwarmen of koelen. Er kan dus niet in de ene ruimte verwarmd worden en gelijktijdig in een andere ruimte gekoeld.

Eisen vloerbedekking

Om het afgiftesysteem van de vloerverwarming goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel: Rc-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. Een te hoge isolatiewaarde zorgt ervoor dat de vloerverwarming of – koeling niet goed werkt.

De maximale isolatiewaarde is 0,09m²K/W. Als de waarde anders is, heeft dat gevolgen voor uw energieverbruik en uw wooncomfort. Daarbij geven bepaalde types vloerafwerking de voorkeur boven andere. Het is belangrijk dat de vloerafwerking geschikt is voor gebruik bij vloerverwarming. Linoleum en laminaat zijn hier geschikte voorbeelden van. Een zachte houtsoort zoals parket wordt afgeraden, net als tapijten met een foamrug en ondertapijten. In de productinformatie van de vloerbekleding staat meestal aangegeven of het geschikt is voor lage temperatuur vloerverwarming. Laat u adviseren door uw leverancier.

Meer info staat op <http://www.mijnwater.com/wp-content/uploads/2017/07/MIJNW7002-brochure-maankwartier-v3.pdf>.

Omdat het vloerverwarmingssysteem vlak onder de afwerkvloer ligt, mag u de door u gekozen vloerafwerking niet spijkeren of vastschroeven. Dit om beschadigingen en lekkages aan de leidingen te voorkomen. Dit geldt voor alle ruimten van uw woning, zowel beneden als op de 1^e verdieping. De woningen met vaste trap naar de zolder hebben ook vloerverwarming op zolder en ook hier geldt dus niet spijkeren of schroeven.

Gordijnrails

Een uitzondering vormt de bevestiging van gordijnrails in het plafond bij de ramen. Hier mag tot maximaal 4 cm diep geboord worden.

5.2 Elektriciteit

5.2.1 Elektriciteitsleverancier naar keuze

Voor de levering van elektriciteit dient u zich aan te melden bij een elektriciteitsaanbieder. U bent hierin vrij een keuze te maken voor de leverancier die u het beste past.

5.2.2 Zonnepanelen

Uw woning is voorzien van drie zonnepanelen. U bent dus ook zelf energieleverancier. Op zolder is een omvormer geplaatst met een verbinding naar de meterkast waar uw zonnestroom gekoppeld wordt aan het elektriciteitsnet in uw woning. De zonnepanelen horen bij het gehuurde. Het onderhoud, reparaties en vervanging gebeurt door Weller. De opbrengsten van de zonnepanelen zijn voor u. Doordat de zelfopgewekte zonne-energie wordt gesaldeerd met de elektriciteit van uw gekozen aanbieder, heeft u dus lagere elektriciteitskosten. U dient de zonnepanelen wel zelf aan te melden bij de door u gekozen energieleverancier.

5.2.2 Elektrisch koken

Alle woningen zijn voorzien van een moderne hoekkeuken met aansluitingen voor een koelkast, vaatwasser en magnetron(oven). Het koken is elektrisch via inductie. De inductiekookplaat en de afzuigkap zijn door Weller standaard in uw woning geplaatst en zijn eigendom van Weller. De afzuigkap werkt met een koolstoffilter. Deze dient door de huurder zelf, op de in de handleiding aangegeven tijden, te worden vervangen. Aangeraden wordt dit minimaal twee keer per jaar te doen, natuurlijk ook afhankelijk van het gebruik van de afzuigkap.

5.2.3 Keuken voorbereid voor vaatwasser, koelkast en magnetron (oven).

Bij de eerste inschrijving voor de woning kunnen huurders ervoor kiezen om, tegen betaling, keukeninstallaties door de aannemer te laten plaatsen. De leidingen zijn zodanig aangelegd dat dat ook achteraf zelf gedaan kan worden. In dat geval wordt de keuken geleverd met kastdeuren, behalve voor de locatie van de magnetron. Alle aansluitingen zijn aanwezig. Deze zijn eenvoudig te bereiken door de flexibele achterwand van de betreffende keukenkastjes te verwijderen. Wel dient rekening te worden gehouden met het zelf regelen van passende frontjes en wellicht aanpassing van de plint.



5.3 Glasvezel en CAI

In de meterkast zitten zowel een aansluiting voor de CAI (Ziggo) als voor de glasvezel (KPN). Via de loze leidingen die getrokken zijn naar de woonkamer en de (hoofd)slaapkamer, kunt u daar uw eigen aansluiting maken. U dient u zelf aan te melden bij KPN of Ziggo.

6 Woninguitrusting en gebruik

6.1 Kozijnen en deuren

In de houten kozijnen en deuren en in de binnendeuren met kunststofcoating mag niet worden geschroefd of geboord. Schilderen van de binnenkozijnen en deuren mag alleen met toestemming van Weller. Op de ramen mag geen plakfolie worden aangebracht.

6.2 Badkamer en toilet

Als u beugels nodig heeft op de badkamer of toilet, dienen deze te worden geleverd en geplaatst door Weller. De kosten van de beugels zijn voor de bewoner, het plaatsen voor Weller. Als u beugels wenst, kunt u dit aangeven bij het tekenen van het huurcontract. Wanneer de toiletpot te laag voor u is, kan deze op basis van een WMO indicatie verhoogd worden.

Een douchewand mag geplaatst worden, maar houdt er rekening mee dat zorgaanbieders eisen stellen bij hulp bij het douchen. Wij adviseren u, indien van toepassing, hierover vooraf contact op te nemen met de zorgverlener. Aangezien ook in de badkamer vloerverwarming ligt, mag niet in de vloer worden geboord of geschroefd. Bij vertrek moet de douchewand, indien die niet door de volgende huurders wordt overgenomen, worden verwijderd en de beschadigde tegels vervangen door dezelfde tegels. Ook dienen lijm- en kitresten etc. van de vloertegels te worden verwijderd. Voor het aanbrengen van een douchezitje, vraagt u Weller eerst om toestemming waarbij afspraken over de plaatsing worden gemaakt. Bij het ontwerp van de woningen zijn hiervoor namelijk specifieke plekken gereserveerd.

6.3 Zolder en WTW luchtverversingsinstallatie

Uw woning beschikt over een ventilatiesysteem op basis van een WTW installatie. De letters staan voor Warmte Terug Wining. Deze installatie zorgt continu voor verse lucht waarbij er nauwelijks energie verloren gaat. Er wordt namelijk gebruikt gemaakt van een warmtewisselaar die de warmte of koude in de woning zelf zoveel mogelijk hergebruikt. In erg warme of koude dagen is het daarom raadzaam om ramen en deuren gesloten te houden, u ontvangt ten slotte altijd verse lucht. Naast een comfortabel binnenklimaat beperkt u daarmee tevens het energieverbruik en daarmee ook de energiekosten.



WTW-installatie op zolder

Reinigen filter

De WTW installatie staat op de zolder en is eigendom van Weller. Net als bij de mijnwaterapparatuur mag u geen wijzigingen aan de instellingen van dit WTW apparaat aanbrengen. Weller verzorgt het jaarlijkse onderhoud en vernieuwt dan ook het filter. U dient het

filter van de WTW regelmatig te controleren en eventueel te reinigen (advies 2 keer per jaar) of als ze erg vervuild zijn te vervangen. Bij de sleuteloverdracht krijgt u een extra filter. Het schoonmaken kunt u het beste doen met de stofzuiger. De filters kunt u niet wassen.

Oppassen met zagen en boren in de woning

Om vervuiling van het systeem tegen te gaan raden wij u aan in de woning geen werkzaamheden te verrichten die veel stof veroorzaken (of dit direct af te vangen). Vrijkomend stof komt in het ventilatiesysteem terecht en veroorzaakt versnelde vervuiling van het filter van de WTW.

Storingen

Bij klachten dient u contact op te nemen met Weller.

Bijlage 1 Eisen overkapping

30 juni 2021

Vorm	Strak frame met rechthoekige profielen, geen uitbundige profilering. Rechthoekig grondvlak
Materiaal	Aluminium frame met polycarbonaat of glazen invulling
Kleur	Wit frame, invulling helder of opaal
Max. breedte	Geheel aansluitend aan de achtergevel en max. ter breedte van het door Weller aangebrachte terras. Bij kopgevels met de overkapping min. 40cm terugspringen t.o.v. de kopgevel.
Max. diepte	Vanaf achtergevel max. 3,0 meter
Max. hoogte hoogste punt (aan achtergevel)	3,0 meter
Max. hoogte t.p.v. laagste punt	Doorloophoogte 2,3 meter
Overige voorwaarden	• Deuren naar techniekkasten mogen niet belemmerd worden; • Hemelwaterafvoeren dienen intact te blijven; • Openingen boven techniekkasten en of rechte tuinmuur (met rollaag afdekking) mogen dichtgezet worden met eenzelfde materiaal en kleur; • Er mag niets aan de techniekkasten bevestigd worden; • Openingen boven de tuilmuren naar openbaar gebied met pannenaafdekking mogen niet dicht gezet worden; • Hemelwaterafvoer van de overkapping integreren in het frame en lozen op eigen terrein; • Geen schoren toepassen bij staanders.
Voorbeelden	www.tuinmaximaal.nl : model "modern", kleur wit RAL9016 www.verasol.nl : profiline, gootlijst modern-vlak, kleur RAL9010

Bijlage 2 Toelichting vloerverwarming en koeling woningen fase 1

De woningen in de Oude Egge worden van verwarming en koeling voorzien middels het energienetwerk van Mijwater. Zij verzorgt zowel de verwarming als de koeling van uw woning.

Advies: één temperatuur, geen nachtverlaging

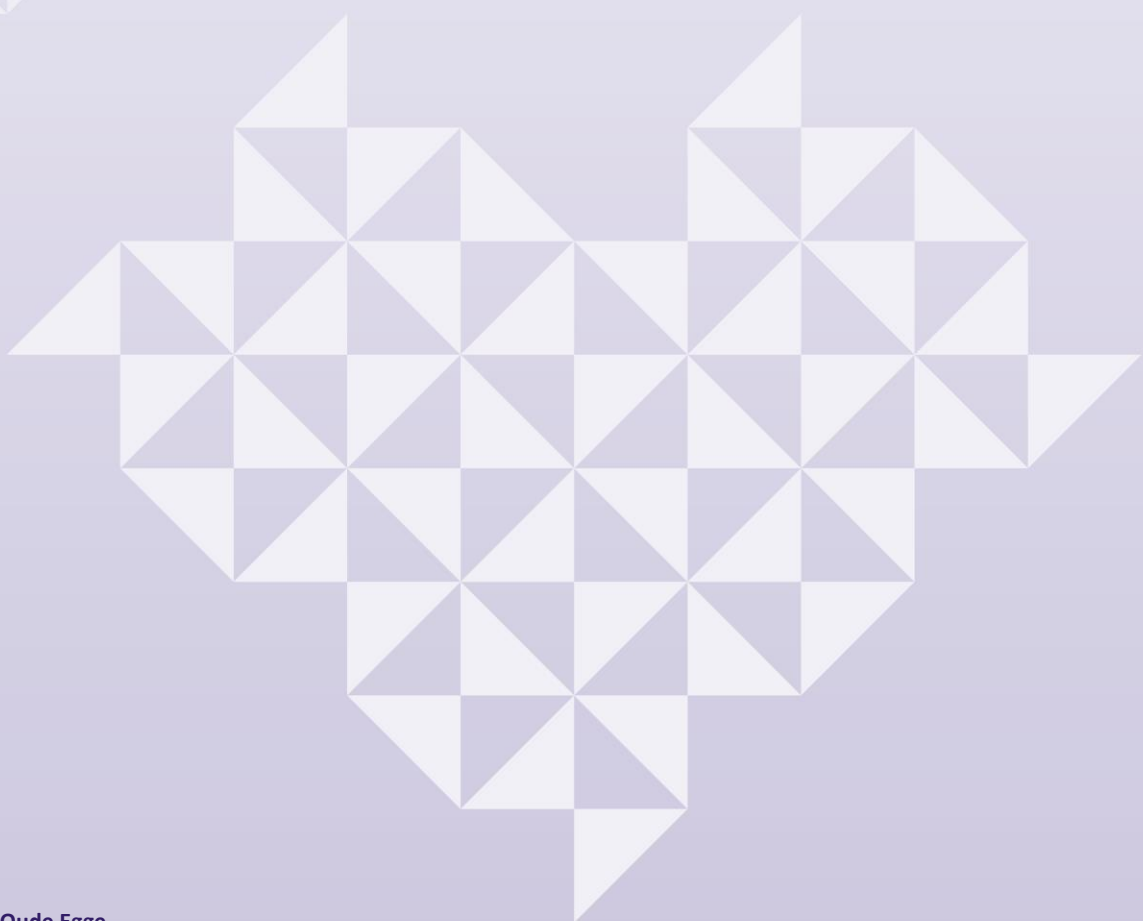
De woning is voorzien van vloerverwarming. Op de thermostaat in de woonkamer en de overige vertrekken geeft u de gewenste temperatuur aan. Ons advies is om de thermostaat één keer in te stellen op de gewenste ruimtetemperatuur en geen nachtverlaging toe te passen. Hanteer vervolgens deze temperatuur instelling gedurende de gehele stookperiode. Mocht u deze toch willen wijzigen, doe dit dan in stapjes van 0,5C.

Let op! Vloerverwarming is een traag systeem; een wijziging in temperatuur kan enkele uren duren.

Koeling als temperatuur woonkamer boven 24°C stijgt

Zodra de zomerperiode aanbreekt zal de regeling automatisch bepalen wanneer er gekoeld dient te worden. Als de temperatuur in de woonkamer boven de ingestelde waarde komt, wordt de koeling geactiveerd. In de praktijk betekent dit dat wanneer de temperatuur van de woonkamer boven de 24°C stijgt, de woning voorzien wordt van koeling.

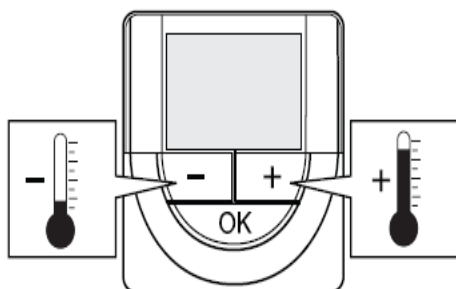
Wij adviseren om de gewenste temperatuur in de woonkamer niet aan te passen in de zomer/winterperiode. De gewenste temperatuur kan u het beste de gehele zomer/winterperiode op een vaste waarde laten staan.



Bijlage 3 Toelichting thermostaat woningen fase 1

Uponor Smatrix Base T-146

Gebruik de toetsen op de ruimtethermostaat om de temperatuur te wijzigen. Het display wordt verlicht als er een toets wordt ingedrukt. Na ongeveer 10 seconden inactiviteit gaat deze weer uit.



Ga als volgt te werk om de schakeltemperatuur van de ruimtethermostaat voor de actuele regelmodus in te stellen:

1. Druk eenmaal op de - of + toets.
Het huidige setpoint knippert op het display.
2. Druk herhaaldelijk op de - of + toets om de gewenste temperatuur aan te passen. Dit gaat in stappen van 0,5 °C.

Wanneer het nieuwe schakelpunt is ingesteld, keert het display na enkele seconden terug naar de bedrijfsmodus en toont het de gemeten ruimtetemperatuur.

Bijlage 4 Toelichting verwarming-koeling en thermostaat woningen fase 2 en 3

Voor de woningen in fase 2 en 3 is een wijziging doorgevoerd. Het is nu mogelijk om zelf te kiezen voor verwarmen of koelen.



Möhlenhoff

Werking Bus regeling Möhlenhoff in combinatie met de Smartbox II t.b.v. omschakeling Verwarmen naar Koelen.

Werking thermostaat:

Stel de ruimte regelaar in op dag-modus (zonnetje), via instellen bedrijfsmodus. De ruimtetemperatuur instellen door de draaiknop te draaien naar de gewenste waarde.



Omschakelen van verwarmen naar koelen of andersom:



Met behulp van de Smartbox welke bij de verdeler geplaatst is kunt u de installatie naar eigen wens omschakelen van verwarmen naar koelen.

Bij het omschakelen van verwarmen naar koelen zal het verwarmen symbool in het display van de thermostaten vervangen worden door een koelsymbool (ijskristalletje) en springt de temperatuur-instelling van de thermostaten naar de default ingestelde waarde (21°C) bij Lifestyle functies.

Deze dienen dan ook per thermostaat aangepast te worden naar de gewenste waarde. Dit geldt zowel voor verwarmen als koelen (2^e menu in thermostaat bij dag-temperaturen).

WAARSCHUWING

Voordat er wijzigingen aangebracht worden aan de installatie, dient de installatie spanningsloos gemaakt te worden.

Wijzigingen dienen te alle tijden te worden uitgevoerd door gekwalificeerde monteurs.

ALGEMEEN

Temperatuur is een gevoels-kwestie: laat u niet te veel leiden door exacte waardes, een temperatuur kan nooit constant zijn. Bij moderne, goed geïsoleerde woningen is maar relatief weinig capaciteit nodig om de temperatuur in de ruimte te beïnvloeden. Ook ventilatie-roosters, personen, openstaande deuren, verlichting en apparatuur hebben invloed op de temperatuur.

Ook is de temperatuur ervaring bij verwarmen of koelen ook verschillend: bijv. 21°C is bij verwarmen aangenaam, maar bij koelen te koud.

Vloerverwarming is een traag proces: wijzigingen in instellingen zijn niet meteen voelbaar.

Wij wensen u heel veel woonplezier!