



Werkplaats Voor Architectuur
architectenassociatie

Roger De Martelaere
Marc Martens
Danny Neyens
Rita Joris
Kris Leenders
Karel Medart

handleiding voor de bewoners

project	nieuwbouw van een appartementsgebouw met 7 appartementen
ligging	Tessenstraat 17 3000 Leuven
opdracht	cvba Dijledal, Sociale Huisvesting Leuven Lolanden 8 3010 Kessel-Lo (Leuven) tel. (016)25 24 15 – fax (016)35 03 71
ontwerp	Werkplaats Voor Architectuur, architectenassociatie Groenstraat 106/0201 3001 Heverlee (Leuven) tel. (016)40 45 70 - fax (016)40 65 70 e-mail: wva@wva.be

HANDLEIDING VOOR DE BEWONERS	1
1 INLEIDING	3
2 HOE VIND IK MIJN WEG IN HET GEBOUW?	4
2.1 INKOM	4
2.2 TRAP EN LIFT	4
2.3 FIETSENBERGING	4
2.4 TELLERLOKAAL	4
2.5 NIET-TOEGANKELIJKE LOKALEN	5
2.6 SLEUTELS	5
3. HET APPARTEMENT	6
3.1 TYPE EN NUMMERING	6
3.2 DE KEUKEN	6
3.3 DE BADKAMER	6
3.4 HET TOILET	7
3.5 DE WASMACHINE EN DE DROOGKAST	7
3.6 HET BALKON	7
3.7 HET SCHRIJNWERK	8
3.8 AFWERKING	8
4. ELEKTRICITEIT EN TELECOMMUNICATIE	9
5. VERWARMING	9
5.1 DE THERMOSTAAT	9
5.2 DE GEWONE RADIATORKRAAN	10
5.3 DE THERMOSTATISCHE KRAAN	10
6 VENTILATIE	11
7 BRANDVEILIGHEID	12
7.1 VERSPREIDING VAN BRAND VOORKOMEN	12
7.2 BRANDDETECTIE EN –MELDING	12
7.3 BLUSSEN	12
7.4 EVACUATIE	12



Welkom in uw nieuwe appartement!

Met deze handleiding willen we u de weg wijzen in het gebouw. We zullen u de indeling van het gebouw toelichten en u uitleggen hoe alles werkt.

We wensen u veel woonplezier in uw appartement en hopen dat u er zich nog vele jaren thuis zult voelen!

2 hoe vind ik mijn weg in het gebouw?

2.1 inkom

De toegang bevindt zich aan de Tessenstraat. De deur geeft toegang tot de traphal met de lift. Deze deur moet altijd gesloten blijven. Van buiten kunt u deze deur openen met uw sleutel “gemene delen”. Van binnen kan iedereen deze deur altijd open doen door gewoon de deurkruk te gebruiken. Zo vormt deze deur in geval van brand geen hindernis om naar buiten te vluchten. De deur is ook voorzien van een deurdranger, zodat ze automatisch terug dicht gaat en in het slot valt.

De brievenbussen zijn ingewerkt in het raam naast de deur. Er is een plaatje op aangebracht met het nummer van het appartement en de naam van de bewoner. U kunt uw brievenbus openen met uw sleutel “appartement”.

Het is belangrijk dat u bij uw adres ook altijd uw busnummer (het nummer van uw appartement) vermeldt, bijvoorbeeld Tessenstraat 17/0201.

De bellen zijn ingebouwd in het brievenbusgeheel. Bezoekers bellen hier aan. U kunt dan de deur open doen door de knop op uw parlofoon in de woonkamer in te drukken.

2.2 trap en lift

De trap vertrekt in de inkomhal en loopt door tot op de zesde verdieping. In de inkomhal en op elke verdieping kunt u de verlichting in de traphal aanschakelen met een drukknop. Na een tijdje valt de verlichting vanzelf terug uit.

Op elke verdieping bevindt er zich in de traphal ook een poederblusser, een alarmdrukknop, een rookdetector en noodverlichting.

De traphal is voorzien van een lift, waarmee u elke verdieping kunt bereiken. Een belletje geeft aan dat de gevraagde verdieping bereikt is.

2.3 fietsenberging

De fietsenberging is toegankelijk via een buitendeur in de doorgang tussen de Tessenstraat en de Sint-Servatiusstraat. U kunt deze deur openen met uw sleutel “gemene delen”.

De fietsenberging is bedoeld voor de fietsen van de bewoners. Fietsen van niet-bewoners, fietswrakken en ander afval horen er niet thuis. De kosten voor het verwijderen van fietswrakken en ander afval zullen, als de dader niet bekend is, doorgerekend worden aan alle bewoners.

2.4 tellerlokaal

Het tellerlokaal is toegankelijk via een binnendeur in de fietsenberging. U kunt deze deur openen met uw sleutel “gemene delen”.

In het tellerlokaal kunt u uw verbruik aflezen van uw eigen gasmeter, watermeter en elektriciteitsmeter. Deze gegevens hebben de nutsmaatschappijen nodig om het verbruik van gas, water en elektriciteit van uw appartement af te rekenen.

Het is erg belangrijk om uw verbruik van water, gas en elektriciteit geregeld (bijvoorbeeld maandelijks) te controleren. Hierdoor kan u bijvoorbeeld voortijdig waterlekken detecteren en vermijdt u hoge eindfacturen van de nutsmaatschappijen !

2.5 *niet-toegankelijke lokalen*

Het onderhoudslokaal op de begane grond, onder de trap, is enkel toegankelijk voor de kuisfirma of de technische dienst van Dijledal.

2.6 *sleutels*

Even samenvatten. U krijgt twee sleutels.

Met de sleutel “appartement” hebt u toegang tot:

- uw eigen appartement
- uw brievenbus

Met de sleutel “gemene delen” hebt u toegang tot:

- de inkomdeur
- de fietsenberging
- het tellerlokaal

3. het appartement

3.1 type en nummering

Elk appartement heeft een nummer. U vindt dit nummer terug op de toegangsdeur van het appartement en op de brievenbus.

Elk nummer bestaat uit vier cijfers. De eerste twee cijfers geven de verdieping aan: van 00 voor de begane grond tot 06 voor de zesde verdieping. De laatste twee cijfers zijn hier altijd 01, omdat er maar één appartement per verdieping is.

De volgende appartementen komen in het gebouw voor:

- 0001: appartement met 1 slaapkamer
- 0101: appartement met 2 slaapkamers
- 0201: appartement met 3 slaapkamers
- 0301: appartement met 3 slaapkamers
- 0401: appartement met 3 slaapkamers
- 0501: appartement met 2 slaapkamers
- 0501: appartement met 1 slaapkamer

3.2 de keuken

De keuken is open naar de woonkamer. Ze is voorzien van een gootsteen en een dampkap. Er zijn nissen van ongeveer 62 cm breed open gelaten om uw fornuis, koelkast en vaatwasmachine te plaatsen. De elektrische aansluiting bevindt zich telkens ter plaatse van deze nis. De afloop van de vaatwasmachine kunt u aansluiten op de sifon in de onderkast onder de gootsteen.

De dampkap met ingebouwde motor (type Teka TUB 60) voert de afgezogen lucht via een buis af naar een rooster in de gevel. Op de dampkap vindt u een schakelaar waarmee u de dampkap op drie verschillende snelheden kunt laten afzuigen. Er is ook een schakelaar om de ingebouwde verlichting van de dampkap aan en uit te schakelen. De dampkap is voorzien van een filter in metaal. U moet de filter ten minste een keer per maand schoonmaken met een spons en een zeepsopje of in de vaatwasmachine. Ten minste een keer per jaar moet u ook de binnenkant van de dampkap schoonmaken met een spons en een zeepsopje. Alle instructies voor de bediening en het onderhoud van de dampkap vindt u in de gebruiksaanwijzing die u apart door Dijledal overhandigd wordt.

De gootsteen bestaat uit twee spoelbakken en een afdruiplak.

Giet nooit etensresten en koffiedik door de gootsteen! Frituurolie hoort in uw milieubox en braadvet moet u met papier wegnemen en bij het restafval gooien. Zo vermijdt u verstoppingen.

3.3 de badkamer

Uw badkamer is uitgerust met een douche of een ligbad en een of twee wasbakken. In bepaalde appartementen staat er ook een toilet in de badkamer.

De douche of het ligbad is voorzien van een eengreepsmengkraan. Door de hendel van links naar rechts te bewegen regelt u de temperatuur van het water. Door de hendel op en neer te bewegen regelt u de hoeveelheid water. U kunt de

straal van de douchesproeier regelen door aan de douchekop te draaien. U kunt de douchesproeier vastzetten in een houder op de glijstang. Deze houder is verstelbaar in de hoogte. Op de glijstang is ook een zeephouder gemonteerd.

Als hulp bij het in- en uitstappen, is er in de douche of bij het ligbad ook een handgreep op de muur gemonteerd.

Het warm water voor de badkamer wordt geleverd door uw gaswandketel die in uw berging staat opgesteld.

3.4 *het toilet*

Het toilet staat opgesteld in een aparte ruimte, waar er ook een handwasbakje is. De appartementen 0201, 0301 en 0401 hebben ook een toilet in de badkamer. Gebruik het toilet alleen waarvoor het bestemd is! Spoel nooit andere dingen door, zoals maandverband. Daarmee veroorzaakt u verstoppingen in de afvoerbuizen.

3.5 *de wasmachine en de droogkast*

In uw berging hebt u de mogelijkheid om een wasmachine en een droogkast aan te sluiten.

Voor de wasmachine is er een stopcontact, een wandkraan voor de wateraansluiting en een sifon om de afloop in aan te brengen.

De sifon is een stankslot die alleen werkt als er water in staat. Als u de sifon lange tijd niet gebruikt (zeker als er geen toestel op aangesloten is), kunt u hem best vullen met water om te voorkomen dat er rioolgeur zou kunnen binnenkomen. Bijkomend een geutje slaolie in de sifon gieten voorkomt dat het water snel verdampt.

Er is ook een stopcontact voor de droogkast aanwezig. U kunt een droogkast van het condensatietype of een droogkast met rechtstreekse afvoer van de waterdamp plaatsen. Bij een droogkast van het condensatietype wordt de waterdamp gecondenseerd tot water, dat in een bak wordt verzameld. Dat water kunt u afvoeren via de sifon waarop de wasmachine is aangesloten. Bij een droogkast met rechtstreekse afvoer kunt u de flexibele waterdampafvoer aansluiten op de opening die daarvoor in muur van de berging aanwezig is.

3.6 *het balkon*

Elk appartement heeft een groot balkon, rechtsreeks toegankelijk vanuit de leefruimte. In de hoek van het balkon bevindt er zich een afvoer die het regenwater afvoert dat op het balkon terechtkomt. Deze afvoer is voorzien van een sifon, die voorkomt dat de rioolgeur doordringt tot op het balkon. Als het lange tijd niet geregend heeft, is het nodig om deze sifon bij te vullen met water. Ook hier kunt u slotte een geutje slaolie in gieten, om te voorkomen dat het water snel verdampt.

De balkonleuning bestaat uit een metalen structuur, afgewerkt met een doorzichtige plaat in plexiglas. Om krassen te vermijden mag ze niet met een schuurmiddel of een schuurspons schoongemaakt worden. Dat geldt ook voor de leuningen ter plaatse van de ramen.

3.7

het schrijnwerk

De ramen zijn in aluminium en voorzien van superisolerend dubbel glas. Bepaalde opengaande delen van de ramen zijn uitgerust met een draaikipsysteem. Als de kruk naar beneden staat, is het raam gesloten. Als de kruk horizontaal staat, komt het raam in draaistand. U kunt het raam dan opendraaien om het bijvoorbeeld schoon te maken. Als u de kruk verder doordraait, recht omhoog, komt het raam in kipstand. Dit moet de meest gebruikte stand zijn: voldoende om te verluchten, de raamvleugel staat niet in de weg en het is veilig.

Bij dubbele ramen staat er maar een kruk op één vleugel. Om de andere vleugel te openen moet u eerst de eerste vleugel opendraaien. Dan kunt u aan de binnenkant van de tweede vleugel boven- en onderaan een pal omslaan, zodat u ook deze vleugel kunt opendraaien.

Bepaalde ramen van woonkamers en slaapkamers zijn bovenaan voorzien van een verluchtingsrooster (zie ook onder punt 6. ventilatie).

De meeste ramen zijn voorzien van een gordijnkast. Er zijn twee U-vormige rails uit aluminium met bijhorende nylongeleiders ingewerkt. Daaraan kunt u uw glasgordijnen en overgordijnen ophangen.

3.8

afwerking

De vloeren van de slaapkamers van uw appartement zijn in linoleum. U mag de linoleum enkel stofzuigen en schoonmaken met een vochtige dweil. U gebruikt best een neutraal, niet bijtend schoonmaakmiddel, opgelost in lauw water. Eventueel kan u ook vloerzeep met lijnolie gebruiken, om de vloer soepel en glanzend te houden. Giet nooit water uit over de vloer! De aansluitingen aan de plinten zijn niet waterdicht!

De meeste vlekken kunnen van de linoleum verwijderd worden door ze met een vochtige spons af te vegen. Hardnekkige vlekken kunt u voorzichtig weg wrijven met staalwol en zeep. Breng er daarna een paar druppels zelfglansemulsie op aan (vraag meer informatie bij uw drogist).

De andere vloeren in uw appartement zijn in keramiektégels. Vermijd ook hier overvloedig gebruik van water bij het schoonmaken!

De deurbladen, deuromlijstingen, houten plinten en gordijnkasten zijn volledig afgewerkt. Daar hoeft u dus niks meer aan te doen. De muren en plafonds zijn voorzien van een eerste laag witte verf. U kunt de muren en plafonds dus nog naar uw smaak verder afwerken, met een tweede, dekkende verflaag of met behangpapier.

4. elektriciteit en telecommunicatie

Uw individuele elektriciteitsmeter staat opgesteld in het tellerlokaal op de begane grond. De deur van het tellerlokaal geeft uit in de fietsenberging. U kunt deze deur openen met uw sleutel “gemene delen”.

Het elektrische bord, met de zekeringen van uw appartement, bevindt zich in de berging van uw appartement. Een elektrisch schema en een plannetje, met de aanduiding van welke stopcontacten of lichtpunten door welke zekering beveiligd worden, vindt u in het elektrische bord.

In de woonkamer is er een stopcontact voor telefoon en voor kabeltelevisie. De telefoon- en kabelmaatschappijen kunnen dit stopcontact aansluiten. U moet daarvoor met hen contact opnemen.

5. verwarming

De verwarming wordt geleverd door uw gaswandketel die in uw berging staat opgesteld. Alle instructies voor de bediening en het onderhoud van de gaswandketel vindt u in de gebruiksaanwijzing die u apart door Dijledal overhandigd wordt.

De verwarming werkt dus op gas. Uw individuele gasmeter staat opgesteld in het tellerlokaal op de begane grond. De deur van het tellerlokaal geeft uit in de fietsenberging. U kunt deze deur openen met uw sleutel “gemene delen”.

Bij de gaswandketel staat een collectorkast, van waaruit de leidingen vertrekken naar de radiatoren in uw appartement. De collectorkast is afgesloten. U kunt het voorpaneel verwijderen met het bijgeleverde sleuteltje.

De verwarming van het hele appartement wordt geregeld door een thermostaat. Het apparaatje is bevestigd tegen een muur van uw woonkamer. De gebruiksaanwijzing wordt u apart door Dijledal overhandigd.

In de woonkamers zijn de radiatoren voorzien van een gewone radiatorkraan. In de slaapkamers en badkamers zijn er thermostatische kranen.

5.1 de thermostaat

De thermostaat is een apparaatje waarmee u de verwarming van uw appartement kunt regelen. De thermostaat heeft twee druktoetsen met pijltjes, waarmee u de ingestelde temperatuur kunt verhogen of verlagen. De off-toets schakelt de thermostaat uit en schakelt automatisch de vorstbeveiliging (5 °C) in. Deze toets kan u dus gebruiken als u lang afwezig gaat zijn. Alle instructies voor de bediening van de thermostaat vindt u in de gebruiksaanwijzing die u apart door Dijledal overhandigd wordt.

Als u in de winter de radiatorkranen in de woonkamer zou dichtdraaien als u weggaat, is er gevaar voor bevriezing. De kosten die u hierdoor veroorzaakt, kunnen hoog oplopen, en worden aan u aangerekend. Wanneer u weggaat, kunt u dus beter de radiatorkranen in de woonkamer laten open staan en de vorstbeveiliging van de thermostaat inschakelen (off-toets).

5.2 *de gewone radiatorkraan*

In de woonkamer wordt de temperatuur geregeld met de thermostaat en niet met de kraan van de radiator. Daarom hebben de radiatoren in de living een gewone radiatorkraan. Het is aangewezen deze kranen steeds volledig te laten open staan.

Het kan evenwel gebeuren dat het in de woonkamer warm genoeg is en de thermostaat de toevoer van warmte stopzet, terwijl u het in de badkamer of slaapkamer graag nog wat warmer wilt hebben. U kan dan de radiatorkranen in de woonkamer tijdelijk sluiten en de thermostaat eventueel wat warmer zetten.

5.3 *de thermostatische kraan*

In de slaapkamers en de badkamer wordt de temperatuur geregeld met een thermostatische radiatorkraan. De gewenste temperatuur in de slaapkamer of badkamer krijgt u door de thermostatische kranen daar op de overeenkomstige stand te zetten. In de slaapkamer houdt u het best koeler door de kraan lager in te stellen, in de badkamer kan u het warmer maken door de kraan hoger te zetten.

Als het erg warm is in de woonkamer, kan het gebeuren dat de verwarming in de slaapkamer of badkamer niet op temperatuur komt. Dan draait u de radiatorkraan in de woonkamer best tijdelijk toe.

Heeft u het graag warm in de badkamer (of de slaapkamer) laat je best de thermostatische kraan altijd open staan. Het is immers erg moeilijk de badkamer (of de slaapkamer) op korte termijn op temperatuur te krijgen.

ventilatie

De verse lucht komt het gebouw binnen door de toevoerroosters in de ramen van woonkamers en slaapkamers. De doorlaat van het rooster is regelbaar in 5 standen. De bediening is in de kopschotten, links en/of rechts, verwerkt, met de aanduiding open (blauw) en gesloten (rood).

De gebruikte lucht wordt afgevoerd door afzuigroosters in de badkamer, het toilet, de berging en/of de keuken.

Deze afzuigroosters zijn via kanalen aangesloten op een gemeenschappelijke afzuiginstallatie met een motor op het dak. De afzuiginstallatie draait constant. U kunt deze installatie niet beïnvloeden. De afzuigroosters zijn zelfregelend. Ze zuigen altijd dezelfde hoeveelheid lucht af, nodig voor de constante verluchting van uw appartement.

Alle verluchtingsroosters zijn voorzien van brandkleppen. Deze sluiten automatisch in geval van brand en voorkomen dat de brand zich kan voortplanten via de verluchtingskanalen. De verluchtingsroosters zijn ook voorzien van geluidsdempers. Zo wordt de overdracht van geluid via de verluchtingskanalen voorkomen.

Enkele afzuigroosters zijn niet aangesloten op de gemeenschappelijke afzuiginstallatie maar zijn via kanalen aangesloten op een aparte ventilator, die de gebruikte lucht afvoert naar een gevelrooster of een dakpijpje. Het betreft volgende lokalen:

- toilet van appartement 0001 (de ventilator gaat aan met de lichtsakelaar)
- badkamer en toilet van appartement 0101 (de ventilator gaat aan met aparte schakelaars)
- toilet van appartement 0501 (de ventilator gaat aan met een aparte schakelaar)

Het ventilatiesysteem (afvoer van vervuilde lucht, toevoer van verse buitenlucht) is nodig om een betere en gezondere luchtkwaliteit binnenshuis te verkrijgen. Die luchtkwaliteit wordt immers nadelig beïnvloed door verschillende factoren:

- de aanwezigheid van mensen, dieren, planten (afgifte van vocht, geuren)
- de activiteiten van de mensen (koken, afwassen, schoonmaken, slapen, toiletgebruik, roken, feestjes)
- de aanwezige materialen (tapijt, schilderwerk, lijmen, reinigingsmiddelen)
- de aanwezige apparatuur (televisie, computer, printer)
- de aanwezige vochtige plaatsen (badkamer, toilet, wasplaats)
- het ontstaan van bacteriën op vochtige en warme plaatsen (huisstofmijt, schimmels)

Een slechte luchtkwaliteit in het gebouw kan zowel voor de mens (allergieën, hoofdpijn, misselijkheid, comfort) als voor het gebouw (schimmels, vochtschade) hinderlijk zijn.

Voor een gezond woonklimaat is de constante verluchting dus noodzakelijk. Zorg dus dat de toevoerroosters in de ramen altijd open staan! Stop de afzuigroosters in badkamer, toilet, berging en keuken nooit dicht!

7 brandveiligheid

7.1 verspreiding van brand voorkomen

Om de verspreiding van een eventuele brand te voorkomen, hebben we bouwmaterialen met een grote brandweerstand gebruikt: beton en metselwerk in baksteen. Die materialen houden de brand goed tegen. Voor de inkomdeuren van de appartementen werden branddeuren gebruikt met een brandweerstand van een half uur.

7.2 branddetectie en –melding

Een eventuele brand kan gedetecteerd worden door de rookdetectoren, die op iedere verdieping op het plafond van de traphal zijn aangebracht. Op elke verdieping is er in de traphal ook een alarmdrukknop aanwezig.

Door een druk op deze alarmdrukknop of door detectie van rook door een rookdetector treedt de brandalarmcentrale in werking. De alarmsirene, aanwezig in de inkomhal van uw appartement, gaan dan loeien.

De brandcentrale zelf hangt op het gelijkvloers, tegen de muur van de inkomhal. Deze centrale mag enkel door de brandweer of door het technisch personeel van Dijledal bediend worden.

In het dak boven de traphal bevindt zich een rookevacuatiekoepel. Deze kan in noodgeval bediend worden door de brandweer, via het bedieningspaneeltje dat zich onder de brandcentrale bevindt.

De kosten veroorzaakt door valse alarmen kunnen hoog oplopen. Ze zullen worden doorgerekend aan de dader(s) of, indien de dader(s) niet gekend zijn, aan de alle huurders van het gebouw. Gelieve dus geen misbruik te maken van de alarmdrukknoppen! Vermijd ook het maken van stof of rook in ruimtes met rookdetectoren!

7.3 blussen

Als er een brandje ontstaat, moet het snel geblust kunnen worden. Daarvoor is er op iedere verdieping een poederblusser aangebracht. De gebruiksaanwijzing staat op de toestellen. Blussen blijft echter in de eerste plaats een taak voor de brandweer!

7.4 evacuatie

Als u de alarmsirene hoort, moet u onmiddellijk met de trap naar de begane grond vluchten. De lift mag dan niet meer gebruikt worden! Doe de inkomdeur van uw appartement achter u dicht, om de verspreiding van de brand tegen te gaan.

Mocht er reeds rook in de traphal zijn of mocht de trap versperd zijn door de brand, blijf dan in uw appartement en ga naar uw balkon. De brandweer kan u dan met ladders van uw balkon evacueren. Vanwege de branddeuren bent u in uw appartement minstens een half uur veilig, lang genoeg voor de brandweer om u te evacueren.

In de traphallen is er noodverlichting aanwezig. Als de elektriciteit uitvalt in het gebouw, zal deze noodverlichting zichzelf inschakelen, en door middel van een batterij voldoende licht geven, opdat u veilig de uitgang kunt bereiken.