



Tips en aanwijzingen bij gebruik en bewoning.

Kijk ook bij Bewonerszaken op onze website, residentiestadspark.nl

Deze lijst met tips en aanwijzingen is handig voor nieuwe eigenaars, en is ook bedoeld voor personen en bedrijven die in uw opdracht werken, voor (mede)bewoners, huurders, huisoppassers en verhuizers. Kortom: een hulpmiddel bij de kennismaking met het gebouw, voor uw gemak en gebruik zonder hinder.

Naast deze tips en aanwijzingen is het Huishoudelijk Reglement essentieel en leidend voor prettig wonen en goed onderhoud van Residentie Stadspark. Deze regels gelden voor alle bewoners, gasten en externe partijen.

Inhoud

Contactpersonenlijst	2
Hoofdingang	2
Liften	2
Glazenwasser	2
Afvalcontainers	2
Naamplaatjes	3
CV-onderhoud	3
Riolering	3
Bouwtekeningen	3
Personeeltoilet	3
Sociale activiteiten	3
Wasdroger	3
Mechanisch ventilatiesysteem	3
Ventilatioosters en ramen	4
Woningdeur afsluiten	4
Buitenzonwering	4
Glasvezelverbinding	4
De garage-overheaddeur.	4
Aanwijzingen voor verhuizers en verbouwers	5
De zolderruimte	7

Contactpersonenlijst

Voor een aantal zaken zijn er, vanuit bestuur en bewoners, contactpersonen voor navraag, meldingen e.d.. Op deze lijst van contactpersonen en bedrijven kunt u zien met wie u contact opneemt voor de melding van storingen of gebreken en voor vragen. De contactpersonenlijst krijgt regelmatig een nieuwe versie en wordt u toegezonden of kunt u downloaden via onze website residentiestadspark.nl.

Hoofdingang

De elektrische schuifdeuren worden aan de entreezijde bediend met een sleuteltag-schakelaar. Vanaf de halzijde is er de duwschakelaar aan de wand. Voor de activering van de garagedeur, aan de zuil bij de inrit, gebruikt u dezelfde sleuteltag. Nabestelling van deze sleuteltags is mogelijk. Zie de contactpersonenlijst. Ook kan er desgewenst een handzender worden besteld voor de garagedeurbediening vanuit de auto. Ook voor de toegangen vanuit de garagekelder naar de woningen is dezelfde chipsleutel nodig.

Gebruik altijd de duwschakelaars aan de wand (grijze toets of rode knop) bij de elektrische deuren. Blokkeren of vastzetten en handbediening veroorzaken defecten en schade ! De schuifdeuren en de elektrische draaideuren kunnen - uitsluitend door bevoegde personen- in een continu-open/verhuisstand geschakeld worden. Neem tijdig even contact op als u van deze mogelijkheid gebruik wilt (laten) maken; zie de contactpersonenlijst.

Liften

De afmeting van de personenlift-1 bij de hoofdentree is 1.07 x 1.38 x 2.20 (breedte x lengte/diepte x hoogte).

Een tweede, grotere lift-2 is er aan de zijde van de garage-inrit. Deze is 1.07 x 2.07 x 2.20 (b x l x h) en is geschikt voor de hulpdiensten en voor laden/lossen/verhuizen. De deurbreedte van beide is 0.90 meter.

Alleen de 2e lift mag gebruikt worden bij verhuizingen en levering van zware goederen.

Glazenwasser

De ramen die niet vanuit de woningen bereikbaar zijn worden periodiek door een glazenwassersbedrijf schoongemaakt. De aankondiging daarvan leest u op het publicatiebord in de centrale hal en op onze website residentiestadspark.nl

Afvalcontainers

In Goes geldt een gescheiden afvalinzameling.

Voor papier en karton is er in de parkeergarage een aparte container die wekelijks wordt geleegd. Eveneens in de parkeergarage staan rolcontainers voor GFT-afval in de voor-geschreven afvalzak.

PDM-afval wordt gedeponereerd in de container op het parkeerterrein bij DE HORST.

Restafval wordt, in de voorgeschreven afvalzak, gestort in de zuilcontainer bij de parkeer-terreinrit. De toegangspas hiervoor verstrekt de Gemeente Goes aan iedere bewoner..

Naamplaatjes

De bestelling hiervan wordt door de beheerder van de VVE (FLEX VvE-beheer) verzorgd, na uw opgave van de tekst.

CV-onderhoud

Voor het periodiek onderhoud van de CV-ketels is er een collectief servicecontract. Zie de contactpersonenlijst.

Riolering

De VvE heeft een collectief contract voor het oplossen van storingen in de riolering.

Bouwtekeningen

De VVE beheert een archief met bouwtekeningen en technische gegevens. Vaak zijn hier ook de woning-installatiegegevens terug te vinden; inzage op afspraak met de technische commissie.

Personeeltoilet

Er is een personeelstoilet, op de begane grond, tegenover woning no.3. Deze voorziening is ook voor algemeen gebruik in bijzondere situaties.

Sociale activiteiten

Op de 1^e verdieping van de centrale hal is de lectuurtafel, voor de uitwisseling van tijdschriften en dergelijke.

De activiteitencommissie organiseert regelmatig activiteiten voor onze bewoners. Meer informatie hierover vindt u op het prikbord op de BG en op onze website (residentiestadspark.nl)

Wasdroger

De wasmachine wordt in de berging of badkamer geplaatst, waar een watertappunt en afvoer zijn aangelegd. Een wasdroger moet een condensdroger zijn. Het mechanisch ventilatiesysteem is ongeschikt om een afvoer van een luchtdroger aan te sluiten.

Mechanisch ventilatiesysteem

Het mechanisch ventilatiesysteem (MV) is regelbaar in drie standen: Nachtstand=1, dagstand=2 en hoog=3 (koken, douchen, toiletgebruik). De schakelaar hiervoor is in de keuken.

De appartementen zijn nagenoeg kierdicht. Het afzuigsysteem dient voor een gecontroleerde ventilatie, een goed binnenklimaat en een energiezuinig gebruik van ruimte-verwarming. U mag deze installatie niet uitschakelen! Daarmee zou een ongezonde lucht-kwaliteit in de woning ontstaan. Op het systeem zijn de badkamer, het toilet en de keuken aangesloten. Ook de motorloze afzuigkap boven het kooktoestel is hierop aangesloten. Een eventuele vervanging van de afzuigkap moet dus een motorloos type zijn!

Tip: Voor optimaal gebruik van het systeem zet u de schakelaar op stand 3 vóór het koken, douchen of toiletgebruik.

Ventilatioeroosters en ramen

In de woon- en slaapvertrekken zijn ventilatioeroosters boven de ruiten aangebracht. Deze zijn onmisbaar voor een veilige en gecontroleerde luchttoevoer. De goede werking van het ventilatiesysteem is alleen mogelijk als deze roosters (gedeeltelijk) openstaan.

Met de stangbediening verschijnt er een rood vlakje (= dicht) of een groen vlakje (= open). De binnenzijde is eenvoudig te reinigen na afneming van het rooster, dat daarna weer kan worden vastgeklikt.

Woningdeur afsluiten

Het slot van de woningvoordeur bestaat uit een dagschoot en een zgn.nachtschoot. Deze nachtschoot bedient u met de draaiknop aan de binnenzijde en met de sleutel aan de buitenzijde. Een veilig gebruik is de vaste gewoonte om altijd bij het verlaten van de woning, met de sleutel het slot op de nachtschoot te zetten.

Buitenzonwering

Voor het laten aanbrengen van buitenzonwering is voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur nodig. Onder overlegging van de goed te keuren soort, aantal en gewenste positie. De doekkleur dient overeen te stemmen met overige. Het voorgeschreven kleurnummer voor geleiderails (o.a. bij screens) is RAL 6003 - Olijfgroen.

Glasvezelverbinding

Elk appartement is voorzien van glasvezelaansluitingen van KPN of Delta (naar keuze).

De garage-overheaddeur.

Algemeen

Bij gebruik van de garagedeur is de verkeerslichtsignalering leidend, rood-groen, aan de inrit buiten en de uitrit binnen.

In de deuropening, tussen de deurgeleiderails, is de sensor voor signalering van een passage. Dat signaal wordt onmiddellijk gevolgd door de deursluiting; niet eerder maar ook niet later.

Inrijden

Het openen van de deur wordt geactiveerd naar keuze door de sleuteltag vóór de taglezer -bovenaan de inrit- te houden, danwel door middel van de handzender voor afstand-bediening. De deursluiting volgt direct na het passeren van de sensor in de deuropening.

Uitrijden

Met een voertuig activeert u het deuropenen door het oprijden over de detectielussen in de garagevloer, vlak voor de deur. Voor passage zonder voertuig is er de handbediening van het druktoetsenkastje, rechts naast de deur.

De sluiting volgt direct na het passeren van de sensor in de deuropening.

Beveiliging

Het automatische deursysteem bevat veel veiligheden.

1. Indien een geactiveerde deursluiting nog niet is voltooid, zal (tijdens die sluiting) elke volgende "doorkruising" van de sensorlijn deze sluiting onderbreken. Het systeem herkent dit als een onregelmatigheid en de deur zal weer volledig openen en ook lang open blijven.
2. Indien tijdens een geactiveerde deursluiting, de onderzijde van de deur raakt aan en stuit op een obstakel, zal de neerwaartse deuraandrijving stoppen en de deur zal volledig openen en ook lang geopend blijven.
3. Het passeren van de sensor voordat een geactiveerde deuropening is voltooid, wordt herkend als onregelmatigheid; de deur zal onnodig lang geopend blijven.
4. De handzender in de auto gebruiken om vanuit de garage uit te rijden is verboden. U activeert dan namelijk het systeem om in te rijden. Er is dan aanrijdingsgevaar met een inrijder, die immers groen licht heeft ! Dus uitsluitend uitrijden op de detectielussen.
 - Samen in- of uitrijden. Wanneer u samen met een ander wilt in- of uitfietsen of lopen, moet dat daadwerkelijk samen, dus tegelijk gebeuren. Zodra er afstand en/of tijd ligt tussen passant 1 en passant 2, reageert het systeem onmiddellijk op de eerste passage en de deursluiting begint.
 - Het automatische deursysteem is veilig. Goed gebruik van de bediening en (soms) wat geduld zorgen voor een storingsvrij gebruiksgemak.

Bij vragen of twijfel over het juiste gebruik en de correcte bediening, neemt u contact op met een contactpersoon van de lijst.

Aanwijzingen voor verhuizers en verbouwers

Vloeren.

Het Huishoudelijk Reglement bevat bepalingen over mechanische behandeling van vloeren. In de voorbije jaren deden zich diverse grootschalige schadegevallen voor, veroorzaakt door trilling aan ingestorte leidingen. Daarom is speciale aandacht vereist voor het absolute

verbod om in vloeren te werken met hamerbeitels, hamerboren, pneumatisch gereedschap, slag- en klopboormachines, slagschroefmachines en dergelijke, om lekkageschade van die ingestorte leidingen door trillingen te voorkomen.

Een eventueel te verleggen leidingverloop dient dan door middel van behoedzaam tweeschijfs inslijpen van de dekvloer (en wegtikken van het middenstuk) te gebeuren. Zou hierbij de akoestische foam-tussenlaag onder de cementdekvloer beschadigen dan dient die zorgvuldig hersteld te worden (de zgn. zwevende dekvloer).

Voor sloopwerken, als die deel zouden uitmaken van uw plan, anders dan bijvoorbeeld de vervanging van een keuken, is altijd toestemming van de VvE vereist.

Het tekeningenarchief van de VvE (papier; niet digitaal) is op afspraak beschikbaar om in te zien en/of te fotograferen. Meenemen voor repro is afzonderlijk af te spreken.

Per gebouwdeel zijn beschikbaar:

- Werkplattegrond
- Elektra + MV
- Riolering
- Water + gas
- CV

Harde vloerafwerkingen.

De vloeren in de appartementen zijn uitgevoerd met een zgn. zwevende cementdekvloer. Indien een harde (steen of hout) vloerafwerking wordt gekozen, is een juiste toepassing daarvan verplicht. Er dient een schriftelijke garantie overlegd te worden met opgave van de akoestische verbetering ten opzichte van de standaardvloer.

Ter oriëntatie omtrent de geluidsaspecten rond de toepassing van een harde vloer op een zwevende dekvloer zijn meer gegevens te vinden op de volgende sites. Dit ter informatie; de VvE doet geen aanbeveling voor (al of niet genoemde) leveranciers.

- [Vereniging Eigen Huis](#)
- [Parketvloeren in appartementen | Soaresparket](#)
- [Geluidsoverlast: hoe voorkom ik dat?](#)
- [Parket op geluidsisolatie \(vddongen.nl\)](#)

Balkonafvoeren.

De balkons zijn voorzien van afvoeren voor het regenwater. Bij de hooggelegen balkons is de afvoer onder de balkontegels op tegel dragers -watervoerend naar de afvoeren.

In de loop van het jaar kan er bladval en andere vervuiling bij deze afvoeren en roosters terecht komen, met een mogelijke verstopping als gevolg. Het is de taak en de verantwoordelijkheid van bewoners, dat deze afvoeren regelmatig worden gecontroleerd en de bladval en dergelijke worden verwijderd, voor een goede regenwaterafvoer. Temeer omdat ons gebouw is omringd door hoog opgaande bomen.

Voor bewoners, die dit liever niet zelf organiseren, is er de mogelijkheid om -voor eigen rekening- enkele inspecties per jaar te laten uitvoeren door de onderhoudsaannemer van de VvE, van Gilst Bouwcompact. contactgegevens: T: +31 6 50521936 -

E: info@vangilstbouwcompact.nl

Wanneer er op het balkon een regenwaterafvoer met een bladvanger (rooster in opening) is gemonteerd is dit eveneens de zorg van de bewoner om bladval hieruit te verwijderen. Bij het reinigen van balkons zijn uitsluitend neutrale, niet-agressieve, milieugeschikte schoonmaakmiddelen toegelaten, zoals bijvoorbeeld St.Marc. Producten met bestanddelen zoals (schoonmaak)azijn, bleek, chloor en dergelijke, tasten het lood en zink van vochtkeringen en afvoerleidingen aan en verontreinigen het oppervlaktewater. De waterafvoer van balkons gaat via de regenwaterafvoer in de gescheiden riolering namelijk rechtstreeks naar de vijver.

Onderhoud ruiten balkonscherm.

Bij de glasbewassing van de balkonschermen is er het plaatselijke probleem aan de schaduwzijden dat de mosgroei onderaan de ruiten niet verwijderbaar is met de wasborstel. Dit bewonersonderhoud is eenvoudig zelf te doen, voorafgaand aan een aangekondigde glasbewassing.

Met een houten spatel of dergelijke (geen metaal !), of een harde/stevige borstel, is het mos goed te verwijderen. Het daaropvolgende glaswassen heeft dan een mooier resultaat !

De zolderruimte

Aandachtspunten bij het gebruik van de technische ruimtes op de 3^e verdieping (zolderruimte) voor individuele goederenopslag.

Verlichting

Naast de toegangsdeur is de lichtsakelaar. Let u erop, dat het licht wordt uitgeschakeld bij het verlaten van de ruimte.

Gebruik

De ruimtes zijn primair voor technische doeleinden. Installaties en leidingstelsels moeten optimaal bereikbaar en behandelbaar zijn. Dat betekent dat loopruimtes te allen tijde vrij moeten blijven, evenals kanalen, leidingen en toestellen. Gezien de grote beschikbare vloeroppervlakte is er daarnaast gelegenheid voor de individuele opslag van een beperkt volume goederen.

Deze opslag is toegelaten in het lage zoldergedeelte bij de dakvoet, buiten de loop-/werkruimte en tevens ruimschoots verwijderd van kanalen, leidingen en installaties. Indien -ter beoordeling van bestuur of beheer- verplaatsing of verwijdering van goederen noodzakelijk is, dient u die aanwijzing per eerste mededeling op te volgen.

Van wie ?

Bij de aldus geplaatste goederen dient duidelijk zichtbaar te worden aangegeven van wie de goederen zijn, met naam en huisnummer.

Het deelgebruik van deze algemene ruimtes is mogelijk tot nader aankondiging. De opslag is voor eigen risico.

Wanneer ?

De zoldercompartimenten zijn afgesloten. Het bestuur bepaalt op welke dagdelen de zolders

voor bewoners toegankelijk zijn om goederen te plaatsen of weer mee te nemen (momenteel is dat iedere 1e maandag van de maand, van 9.00 tot 18.00 uur).
Gebruikt u de wiggen onder de deuren om beschadigingen daarvan te voorkomen!

Bij vragen of twijfel over de plaatsing en over het juiste gebruik van deze technische ruimtes, neemt u contact op met het bestuur of de technische commissie.