



Opleveringsdocumentatie

Hoek- en tussenwoningen

Blok 29

Boerenland 16, 18, 20, 22 & 24 te Woudenberg

Introductie

Geachte koper,

Als u deze documentatie doorleest, heeft u inmiddels de sleutel ontvangen van uw nieuwe woning. Wij hopen dat u veel plezier gaat beleven aan uw nieuwe woning en woonomgeving.

Algemeen

In deze documentatie treft u informatie aan over zaken welke van belang zijn bij het betrekken van uw nieuwe woning. Tijdens de oplevering van de woning zijn de eventuele opleverpunten genoteerd op de opleverlijst. Deze punten worden in de periode na de oplevering afgewerkt. Mochten er, eventueel na de oplevering, nog zaken voorkomen als storing op de lucht/ bodemwarmtepomp e.d. die binnen de garanties van Woningborg vallen dan kunt u deze melden in ons **Huisinfo portaal**. Over de werkwijze hiervan heeft u onlangs een e-mail ontvangen.

Informatie bij het betrekken van uw woning

Bouwvocht

Door regenval tijdens de bouwperiode en het inbrengen van vocht bij het verwerken van de verschillende bouwmaterialen, bevat uw woning bij oplevering, afhankelijk van het jaargetijde, nog het nodige bouwvocht. Doordat de woningen goed geïsoleerd zijn, kan het bouwvocht in de muren en overige constructie, minder snel “weg ventileren”. Om zo snel en efficiënt mogelijk het bouwvocht uit uw woning te verwijderen, adviseren wij u het volgende te doen:

- Laat, afhankelijk van het jaargetijde, de vloerverwarming zoveel mogelijke branden. U dient er wel zorg voor te dragen dat u niet gelijk de vloerverwarming opstookt naar 20°C om krimpverschijnselen te beperken, stel uw vloerverwarming voorlopig niet hoger dan 15°C af;
- Wanneer u de binnendeuren zoveel mogelijke openlaat, draagt u ook bij aan een goede luchtstroming door de verschillende vertrekken;
- Indien condensatie op de ruiten komt, doet u er verstandig aan om het condens met een doek op te nemen;
- Bij het schoonmaken van uw woning niet te veel water gebruiken, omdat hierdoor weer vocht in de woning wordt gebracht.
- Indien door het bouwvocht schimmelvorming op behang of spuitwerk mocht optreden, dan adviseren wij u om in die ruimten extra te ventileren. Tevens is het raadzaam tegen de nog vochtige wanden geen meubels e.d. te plaatsen. Na droging kan in de meeste gevallen met een zachte borstel de schimmel worden weggeveegd.

Vuil

Eventuele verf- en spuitwerkspatten op de beglazing kunt u verwijderen met behulp van een verfkraabber met mesje. U dient dit echter wel met water en de nodige zorgvuldigheid uit te voeren, dit ter voorkoming van krassen. Andere vlekken kunt u veelal weghalen met water en speciale ruiten cleaner.

De opdekdeuren en stalen binnen kozijnen krijgt u goed schoon met een spons, lauw water en afwasmiddel. Gebruik hiervoor nooit schuurmiddelen zoals metalen schuursponsjes, schuurlapjes of vloeibare schuurmiddelen. Wand- en vloertegels, wastafels e.d. kunt u het beste reinigen met een sopje van bijvoorbeeld groene zeep. Stickers en lijmresten van stickers kunt u weghalen met sticker-verwijderaar.

Hekwerk bij lage haag, op van toepassing zijnde woningen

In verkoopbrochure is bij een aantal woningen een houten hekwerk getekend. Deze staat voor de lage haag in de impressie tekeningen. Deze hekwerken lijken grijs geschilderd. Dit is in werkelijkheid blank hout met duurzaamheidsklasse 1 waardoor er geen behandeling nodig is tegen rot. Dit hout vergrijsst op natuurlijke wijze en is onderhoudsarm. Het is niet nodig om dit hekwerk te behandelen met verf of beits, dit zal ook nauwelijks hechten.

Informatie bij het inrichten van uw nieuwe woning

Vloeren

De begane grond- en verdiepingsvloeren zijn afgewerkt met een zand-cementdekvloer. De vloerafwerkingen mogen pas worden aangebracht als de zand-cementdekvloer voldoende droog is. Ons advies, laat het bedrijf welke uw vloerafwerking aanbrengt het vochtpercentage in de vloer meten alvorens de vloerafwerking door hem aangebracht gaat worden.

Dekvloeren / afwerkvloeren

In de zand-cementdekvloer zijn buiten de water- en elektraleidingen ook de leidingen van de vloerverwarming opgenomen. Spijker en/of boor daarom nooit in zand-cementdekvloeren.

Sparingen

Grote sparingen in de betonvloeren mogen in verband met wapening en leidingen niet worden aangebracht. Bent u toch voornemens sparingen in de vloer te maken dan komt de volle verantwoording bij u te liggen.

Vloerverwarming

Op zowel de begane grondvloer als eerste verdieping wordt vloerverwarming toegepast. De toepassing van vloerverwarming impliceert dat u rekening moet houden welke vloerafwerking u in uw woning wilt toepassen. Laat u vooraf goed informeren welke afwerkingen geschikt zijn voor vloerverwarming.

Wanden

De bouwmuren en binnenwanden kunt u onderverdelen in twee soorten, dragende kalkzandsteenwanden en niet dragende wanden. Beide soorten binnenwanden worden behangklaar opgeleverd.

Binnenwanden (niet dragend); In uw woning zijn de niet dragende binnenwanden opgebouwd uit gipsblokken. Het kan voorkomen dat deze lichte scheidingswanden langs plafond- en wandaansluitingen loskrimpen.

Krimpscheuren

Onafhankelijk van het materiaal waar deze uit zijn samengesteld kunnen in de bouwmuren of binnenwanden scheurtjes ontstaan. Ook kan er scheurvorming ontstaan door het op of tegen elkaar aansluiten van verschillende bouwmaterialen. Ondanks dat de scheurtjes ontsierend zijn, kunnen de krimpscheurtjes niet als gebrek worden aangemerkt. Na één tot anderhalf jaar zijn de verschillende materialen grotendeels uitgewerkt en zal deze scheurvorming zich niet verder voortzetten c.q. niet meer openbaren. Wij adviseren daarom in de hierboven genoemde periode de wanden niet sausklaar te laten afwerken.

Afzuigkap

De afzuigkap in uw woning mag in geen van de gevallen aangesloten worden op de mechanische ventilatie ventielen welke in de keuken zitten.

Informatie bij het onderhoud van uw woning

Schilderwerk en kitvoegen

Onderhoud is het meest effectief als het op de juiste manier gebeurt en met de juiste regelmaat. De verf en de kitvoegen moeten in goede staat blijven. Het schilderwerk voorkomt de indringing van vocht en het rotten van de houten kozijnen. De staat van het binnen schilderwerk is zeker net zo belangrijk als de staat van het buiten schilderwerk. In de winter wordt in de woning namelijk nogal wat waterdamp geproduceerd. Deze damp wil naar buiten. Slecht geschilderde houten ramen en kozijnen zijn hiervoor uitstekend geschikt. Onderweg condenseert het vocht vooral in de openstaande verbindingen van houten stijlen en dorpels waardoor het hout kan gaan rotten en mede daardoor de hoeveelheid vocht op de randafdichting van de beglazing kan toenemen. Voor een langere levensduur van de aangebrachte verflagen, is het noodzakelijk om tweemaal per jaar met water en zeep het schilderwerk te reinigen. Gebruik hiervoor geen schuurmiddel en/of bijtende oplosmiddelen. Tevens is het van belang om elk jaar het schilderwerk te controleren op gebreken. Als bijlage is het onderhoudsadvies en verf advies voor uw woning bijgesloten. Alle kitvoegen moeten regelmatig worden onderhouden. Bij tegelwerk kan inwateren leiden tot schade aan het tegelwerk en de ondergrond. Wij adviseren u om bij het onderhoud aan het schilderwerk ook de eventuele ontstane gebreken te herstellen.

Isolerend dubbel of triple glas

Wij adviseren u de buiten beglazing tenminste tweemaal per jaar, zowel aan de binnen- als buitenzijde, te reinigen. Dit is niet alleen nodig voor een schone indruk maar vooral voor het behoud

van de beglazing. Bij het reinigen van het glas moet ermee rekening worden gehouden dat zand een schurend effect heeft en krassen op de beglazing veroorzaken. Voordat u het glas met een spons reinigt, is het raadzaam om het eventuele zand met veel water van de beglazing te spoelen. Tevens is het van belang om de beglazing niet te reinigen met schurende of agressieve schoonmaakmiddelen. Zowel de schurende als de agressieve schoonmaakmiddelen kunnen schade aan brengen aan de beglazing en het verf- en kitwerk van de kozijnen.

Het beslaan (condensvorming) van de isolerende dubbele beglazing komt niet vaak voor, maar is beslist niet uitgesloten. De condensvorming op de beglazing hangt van twee factoren af; het temperatuur verschil van binnen en buiten de woning en de relatieve vochtigheid in de woning. Zo zal bij een binnentemperatuur van 20 °C en een luchtvochtigheid van 60 % en een buitentemperatuur van - 2 °C condensvorming op de beglazing ontstaan. Is het nu zo dat de luchtvochtigheid verhoogt, bijvoorbeeld door het koken of meerder mensen in één ruimte dan zal de beglazing bij een kleiner temperatuur verschil condensvorming op de beglazing ontstaan. De condensvorming is dan alleen te verhelpen door de vochtigheid in de ruimte/woning omlaag te brengen d.m.v. ventileren, denk daarbij aan de afzuigkap en de mechanische ventilatie.

Thermische breuk kan ontstaan als er een temperatuurverschil van ongeveer 30 °C optreedt in de beglazing. Een dergelijk temperatuur verschil kan zich voordoen als er een:

- Straalkachel, blaasconvactor föhn of een ander verwarmingsapparaat op de beglazing wordt gericht of te dichtbij geplaatst.
- Koude waterstraal (plaatselijk) wordt gericht op een warme, bijvoorbeeld door de zon verwarmde beglazing.
- Overgordijnen of jaloezieën te dicht bij de beglazing of rondom afgesloten, waardoor de lucht bij de ruit niet meer kan circuleren.
- Grote voorwerpen, denk aan planten, kastjes, boeken en ordners op de vensterbank, in het kozijn of te dicht bij de beglazing. Waardoor een gedeelte van de beglazing een afwijkende temperatuur krijgt.
- Grote voorwerpen, denk aan struiken en bomen aan de buitenzijde voor de beglazing. Waardoor een deel van de beglazing in de schaduw komt te staan en een afwijkende temperatuur krijgt.
- Het beplakken met (decoratie) folie van de beglazing of het schilderen van de beglazing.

U heeft alleen recht op garantie op condensvorming tussen beide ruiten en bij de eventueel verkeerd geplaatste beglazing. Breuk en thermische breuk zijn uitgesloten van garantie.

Hang- en sluitwerk

Wij adviseren u jaarlijks het hang- en sluitwerk te controleren, let daarbij op de volgende punten:

- Sloten dienen jaarlijks gesmeerd te worden;
- Paumelles (scharnieren van de binnendeuren) kunnen eenvoudig worden nagesteld. Hiervoor moet de deur uit het kozijn worden getild, waarna u met ringetjes om de paumellestift, de deur bij kan stellen. Tevens kunt u de deur stellen door de paumelles in en uit te draaien;
- Bij de deurkrukken die na verloop van tijd spelling vertonen kunt u de stelschroef bij stellen zodat de speling verdwijnt;

- Rammelende of onvoldoende sluitende binnendeuren zijn op eenvoudige wijze te verhelpen door stootrubbertjes in de sponning van het kozijn te plaatsen of te vernieuwen. Ook is er een mogelijkheid de sluitplaat iets te verplaatsen of afvijlen van de sluitplaat in het kozijn;
- Kromtrekken van deuren wordt veroorzaakt door de verschillende temperatuur aan beide zijden van een deur. Dit heeft als negatieve oorzaak dat de tochtafdichting niet altijd optimaal zal kunnen werken. Om het kromtrekken zoveel mogelijk tegen te gaan adviseren wij u om de driepuntsluiting welke in de deuren is opgenomen ook zomers te gebruiken.

Tegelwerk

De wanden en vloeren van het toilet en de badkamer zijn voorzien van wand- en vloertegels. Indien u in de tegelwand iets moet vastzetten, boor dan altijd in de voegen, deze zijn makkelijker te repareren. In de tegelvloer mag niet geboord worden. Dit i.v.m. de leidingen welke in de vloer liggen. Controleer ook hier met enige regelmaat de aangebracht kitvoegen. Indien een niet goed afsluitende kitvoeg inwaternet kunnen de tegels los komen te zitten.

Indien een kitvoeg plaatselijk loszit, dan de gehele kitvoeg verwijderen, de voeg goed schoonmaken en ontvetten. Na droging nieuwe siliconen kitvoeg aanbrengen welke geschikt is voor sanitair ruimtes. Lees voor het aanbrengen van de kitvoeg de verwerkingsvoorschriften op de kitpatroon.

Onderdorpels houten buiten kozijnen

De kozijnen waarvan de onderdorpels op het maaiveld zijn gelegen, worden altijd standaard uitgevoerd met een dubbele onderdorpel, één kunststeen en daarop één van hout. De zwarte kunststeen dorpel kan wel tegen vocht, echter adviseren wij wel het straatwerk los te houden van de dorpel.

Kruipruimte en kruipluik

Onder de begane grondvloer van uw woning is een kruipruimte aanwezig. Deze ruimte is er om de leidingen onder de vloer bereikbaar te maken en tevens biedt deze ruimte een hoger wooncomfort van uw woning. Er is bij het toepassen van een kruipruimte/vrijdragende vloer namelijk minder kans op optrekkend vocht in de begane grondvloer. De kruipruimte is te bereiken via een geïsoleerd kruipluik.

Daken

Om beschadigingen aan uw dakbedekking en dakranden te voorkomen dient u voor het plaatsen van een ladder, een beschermende laag bij de aansluiting tussen de ladder en het dak te plaatsen. Bij platte daken dient u onder de ladder een stevig stuk karton of hout aan te brengen om beschadigingen te voorkomen. Voor het plaatsen van de ladder tegen de dakrand kunt u het beste een doek gebruiken.

Sedum

Onderhoud van deze sedummatten bestaat uit het wieden van de kruiden welke niet gewenst zijn. Er moet wel voorkomen worden dat het e.e.a. "vergrast" Wat erg belangrijk is de grindstroken en de afvoeren compleet vegetatievrij (geen sedum en geen kruiden of grassen) te houden, zodat er geen

belemmeringen ontstaan voor de waterafvoer. Eenmaal per jaar in het voorjaar een lichte bemesting bevordert de groei en bloei.

Installatie in uw woning

Riolering en hemelwaterafvoer

Wij adviseren u erop toe te zien, dat er geen voorwerpen en schadelijke stoffen door het toilet en de overige afvoeren te worden gespoeld. Hierdoor kunnen verstoppingen ontstaan.

Wij adviseren u erop toe te zien, dat u jaarlijks de dakgoten van uw woning schoonmaakt. Door het jaar heen vallen er bladeren, takjes en mos in uw dakgoot waardoor deze niet meer naar behoren functioneert. Verstoppingen vallen buiten de garantie.

Afvoerleidingen met stankafsluiting

Wij adviseren u enkele malen per jaar de sifons van de gootsteen en wastafels te reinigen door de sifonbeker los te schroeven en deze te legen. Kleinen lekkages van de sifon kunt u zelf verhelpen door de sifonbekers iets met de hand aan te draaien.

Indien de douche langere tijd niet wordt gebruikt (denk aan de vakantie), dan kan het doucheputje een vieze geur verspreiden, dit komt omdat het water uit de stankafsluiter dan verdampt is. Dit kunt u voorkomen door voor uw vertrek een scheutje slaolie in het putje te gieten.

Het balansventilatiesysteem in uw woning.

Uw woning heeft een vraag gestuurd ventilatiesysteem. Dit houdt kort omschreven in dat, indien in de woonzone of slaapzone de concentratie CO₂ oploopt, het ventilatiesysteem automatisch meer gaat ventileren. Zolang er geen verhoging plaatsvindt draait het systeem in neutrale gereduceerde stand (stand 1, laagstand).

Naast deze vraagsturing heeft u zelf ook de mogelijkheid de ventilatie te verhogen met de standenschakelaar in uw badkamer.

Componenten:

Balansventilatie unit met warmte terugwinning, fabricaat Brink Climate, type Flair.

Belangrijk om te weten: de filters reinigen of vervangen. Wanneer?

Indien de filterwaarschuwing op de unit aangaat (rood knipperend) en als het lampje op de 4-standenschakelaar in de badkamer gaat branden (rood).



**Note: aan de binnenkant van de deur van de unit staat omschreven hoe u de filters reinigt
c.q. vervangt en de filterwaarschuwing reset**

CO2 sensor in de woonkamer.

Belangrijk om te weten: als mensen ademen wij CO2 uit. Deze sensor meet de CO2 in uw woonkamer.

Bij een verhoogde waarde, gaat de balansventilatie unit vanzelf meer ventileren totdat de CO2 weer voldoende gedaald is.

**CO2 sensor in de (hoofd)slaapkamer.**

Belangrijk om te weten: als mensen ademen wij CO2 uit. Deze sensor meet de CO2 in uw (hoofd)slaapkamer. Bij een verhoogde waarde, gaat de balansventilatie unit vanzelf meer ventileren

totdat de CO2 weer voldoende gedaald is.



Note: de CO2 sensoren geven continue een oranje gloed af. Dit hoort bij de werking van de sensor.

4-standenschakelaar in de badkamer.

Belangrijk om te weten: als u bijv. gaat douchen adviseren wij meer te ventileren door deze schakelaar op stand 2 of 3 te zetten.

Nadien wel de schakelaar terug op stand 1 zetten, anders werkt de automatische vraagsturing niet!

De stand 'waaier' op deze schakelaar is alleen bedoeld voor als u langdurig afwezig bent in uw woning (bijv. vakantie). Op deze stand draait de unit op een minimum en is de vraagsturing vanuit de CO2 sensoren uitgeschakeld.



Elektrotechnische installatie

De elektriciteit van uw woning komt via de hoofdleiding van het energiebedrijf de meterkast binnen. Daar zit dan eerst de hoofdschakelaar van het energiebedrijf en een kilowattuur meter. De elektrotechnische installatie is verder onderverdeeld in een aantal groepen met een aardlekschakelaar. Bij een storing, waarbij de aardlekschakelaar is uitgevallen, dient u als volgt te werk gaan:

1. Haal alle stekkers van de uitgeschakelde groep eruit;
2. Zet de schakelaar weer over;
3. De stekkers er nu weer één voor één weer aansluiten;

Springt de schakelaar weer over, dan is het apparaat van de laatste stekker defect. Zet de schakelaar weer over en ga verder bij stap 3, totdat alle stekkers erin zitten.

De groepenkast bestaat uit een aantal groepen, afhankelijk van de indeling van de elektrotechnische installatie. De indeling van de groepen is vermeld op de groepenverklaring welke in de meterkast aanwezig is.

In de hal, overloop en zolder van uw woning hangt een rookmelder, deze rookmelder waarschuwt u, indien er brand mocht uitbreken in uw woning. De rookmelder is aangesloten op de elektrotechnische installatie, tevens zit er ook een back-up batterij in voor het geval de stroom uitvalt.

Wanneer de rookmelder gedurende 20 minuten, elke 40 seconde een pieptoon geeft is de batterij naar alle waarschijnlijkheid (bijna) leeg. Wanneer dit het geval is dient u de batterij te vervangen.

Algemene gegevens installateurs:

Loodgieter:	Kroneman installatietechniek Stationsweg Oost 281 G Woudenberg Tel.: 033-2774690 www.kronemanbv.nl
CV-installatie:	Technisch Bureau van Slooten BV Hogeweg 77 Amersfoort Tel.: 033-4720033 www.vanslootenbv.nl
MV-installatie:	VentKlima Conradstraat 5 Zwolle Tel.: 038-4532828 www.ventklima.nl
Elektrotechnische installatie:	Van Dunschoten Elektrotechniek BV Arkerpoort 22 Nijkerk Tel.: 033-2450914 info@dunschoten.nl
PV-panelen:	QueSolar BV Talmastraat 11 Nijkerkerveen Tel.: 085-1301428 verkoop@quesolar.com

Kleurenschema | materialenstaat

Zie volgende bladzijde

Schildersadvies

Tevens treft u als bijlage het schilders- en onderhoudsadvies aan.

Informatie balansventilatiesysteem

Tevens treft u als bijlage documentatie van het balansventilatiesysteem aan.

Informatie warmtepomp

Tevens treft u als bijlage documentatie van de warmtepomp aan.

Namens *Bouwbedrijf R. van de Mheen BV* wensen wij u veel woonplezier in uw nieuwbouw woning toe.