



Woonhandleiding

Rijnfort in Nieuwegein



## Gefeliciteerd met uw nieuwe woning!

Geachte heer/mevrouw,

Van harte gefeliciteerd met uw nieuwe woning!

De oplevering van uw woning is een moment waar u waarschijnlijk al sinds het tekenen van de koopovereenkomst naar uit gekeken heeft. Wij hopen dan ook de woning naar uw verwachtingen te kunnen overdragen, zodat u aan de slag kan met het inrichten van uw nieuwe (t)huis.

In de woonhandleiding hebben wij een aantal belangrijke zaken met betrekking tot het gebruik en het onderhoud van de woning op een rijtje gezet. Wij adviseren u deze handleiding goed door te nemen en te bewaren.

Mochten er ondanks deze tips en adviezen toch problemen/gebreken ontstaan, dan kunt u contact opnemen met onze afdeling service. Zie voor meer informatie het hoofdstuk onvolkomenheden of gebreken na oplevering? (pagina 3)

Wij hopen dat u zich snel thuis zult voelen in uw nieuwe woning en wensen u veel woonplezier!

Hartelijke groet,  
Wijnen Bouw



### Partijen

#### Ontwikkelaar

Arc-en-Ciel Holding  
Parade 29  
5211 KL 's Hertogenbosch

#### Aannemer

Wijnen Bouw Schijndel  
Spoorlaan 8  
5481 SK Schijndel  
schijndel@wijnenbouw.com

#### Aannemer W-installaties

Verstappen van Amelsvoort  
Rijksweg 17  
5391 LH Nuland  
073 - 53 24 866  
info@verstappen-v-amelsvoort.nl

#### Aannemer E-installaties

CelektRon B.V.  
Langendijk 25  
5652 AX te Eindhoven  
040 – 291 32 05  
info@celektron.nl

#### Nazorg & service bouwkundig

Wijnen Bouw en Service  
Dorser 2  
5711 LE Someren  
0493 - 49 19 39  
bens@wijnenbouw.com

## Eindelijk de sleutel!

### Oplevering

Vandaag is uw nieuwe woning opgeleverd: een moment waar u al maanden naar uitkijkt. Bij een oplevering verklaren wij juridisch gezien ons werk als gedaan en dragen wij de woning aan u over. Hierbij lopen wij gezamenlijk met u door alle ruimtes van de woning. Samen inspecteren we de woning op beschadigingen, kapotte onderdelen of andere gebreken en controleren we of alles naar behoren functioneert.

Komen we tijdens deze rondgang onvolkomenheden tegen? Dan leggen we deze (met foto) vast in het opleveringsrapport (c.q. proces-verbaal van oplevering). Dit rapport ontvangt u van ons. Aan het einde van de oplevering ondertekenen we gezamenlijk dit rapport. Als koper accepteert u hiermee de woning met uitzondering van de genoteerde gebreken. Ons doel is om de opleveringspunten binnen drie maanden op te lossen. Uitzonderingen hierop kunnen zijn:

- Seizoensgebonden activiteiten, zoals tuinwerkzaamheden, buitenschilder-, kit- en voegwerk.
- Materialen met een lange levertijd, zoals sanitair, glas en deuren.

### Wat u ontvangt bij de oplevering

Naast de sleutels van uw woning ontvangt u bij de oplevering het opleverdossier. Dit dossier, te downloaden via [Volg je Woning](#), bevat belangrijke stukken die bij uw woningen horen. Bewaar deze daarom goed.

De inhoud van het opleverdossier:

- Deze woonhandleiding
- Kleur- en materialenstaat
- Revisietekeningen:
  - Meterkastlijst
  - Opdrachtbevestigingen van de keuken, het sanitair en de tegels
  - Installatietekeningen
- Onderhoudsadviezen
- Energielabel

Het kan voorkomen dat nog niet alle hier boven benoemde stukken voorhanden zijn. Deze sturen we dan natuurlijk na.

### Onvolkomenheden of gebreken na oplevering

Na de oplevering ben u verantwoordelijk voor uw woning. Onvolkomenheden of gebreken die na de sleuteloverdracht worden geconstateerd, kunnen we niet meer aanvaarden. Een ongelukje tijdens de verhuizing of verbouwing kunnen wij namelijk niet kosteloos herstellen. Denk hierbij aan beschadigingen aan glas, deuren, of schilderwerk.

Onderdelen die tijdens de oplevering niet kunnen worden gecontroleerd, zoals installaties (riolering, elektra- en waterleidingen), kunnen pas gecontroleerd worden bij het gebruik. Dit geldt ook voor de waterdichtheid van het dak en de gevels.

In het geval dat u gebreken signaleert, verzoeken wij u de volgende stappen te volgen

1. Maak duidelijke foto's van het gebrek.
2. Meld het gebrek onder vermelding van uw naam, uw adres en een duidelijke omschrijving (met foto's) via [volg je woning](#). Hier opent na oplevering een knop voor service en nazorg. Tot 3 maanden na oplevering zal deze melding behandeld worden door Wijnen Bouw Schijndel na deze 3 maanden zal onze service afdeling de meldingen overnemen (Wijnen Bouw en Service).
3. Wij nemen binnen twee werkdagen contact met u op.

Let op: als na inspectie door ons blijkt dat de klacht niet onder de garantie valt of de garantietermijn is verstreken, zullen wij conform de Woningborg regeling de inspectiekosten bij u in rekening brengen.

### Nutsaansluitingen

Tijdens de bouwfase is uw woning voorzien van de benodigde nutsaansluitingen: elektra, water, riool en telecom. Op het moment van oplevering worden de meterstanden genoteerd van het water, stroomverbruik en de warmtemeters (levering en teruglevering). Wij zullen de leveringsovereenkomsten op de dag van oplevering opzeggen. De genoteerde standen zijn de eindstanden voor ons en de beginstanden voor uw eigen gebruik. U dient deze standen door te geven aan uw eigen gewenste leverancier. Deze zijn ook terug te vinden in het opleveringsformulier.

Het afsluiten van abonnementen rondom diverse mediadiensten (CAI, telefonie e.d.) dient u zelf te organiseren. Hierbij kunnen eenmalige aansluitkosten in rekening worden gebracht, welke voor uw eigen rekening zijn.

## Garantie

Uw woning is gebouwd onder het garantielabel van Woningborg. Voor de algemeen gebruikelijke garanties verwijzen wij daarom naar het boekje "Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2020". Dit boekje heeft u separaat ontvangen bij de Koop- en aannemingsovereenkomst van uw woning. Zoals eerder gemeld zijn (indien de woning wordt verkocht binnen 10 jaar en 3 maanden na oplevering) deze garantie- en waarborgrechten beperkt overdraagbaar. De rechten uit het certificaat gaan over op de volgende eigenaar.

Voor de meeste onderdelen garanderen wij de kwaliteit van uw woning tot 6 jaar en 3 maanden na de oplevering. Bij bepaalde ernstige technische gebreken geven we zelfs garantie tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt deze garantie. Voor een aantal onderdelen geldt een beperkte garantietermijn.

*Let op: wij maken u erop attent dat slechts een garantie van kracht kan zijn wanneer u de klacht in eerste instantie bij ons heeft aangemeld. In uw opdracht door derden uitgevoerde werkzaamheden aan uw woning en/of installaties zullen door zowel Wijnen Bouw als door de leverancier en/of installateur niet worden erkend. Hierdoor kunnen alle aanspraken op garanties komen te vervallen.*

De garantie van Woningborg is niet van kracht in de volgende gevallen:

- Gebreken of schade die het gevolg zijn van niet op de juiste wijze onderhouden van uw woning. U dient schriftelijk aan te kunnen tonen dat al het benodigde onderhoud in de tussenliggende periode van dat bepaalde onderdeel is gedaan.
- Wijzigingen of uitbreidingen die na het gereedkomen van uw woning worden aangebracht. Wanneer de wijziging of uitbreiding aantoonbaar vakkundig is uitgevoerd, blijft de garantie op de rest van uw woning van kracht.
- Onderdelen welke wij geleverd en/of geplaatst hebben. Indien u ervoor heeft gekozen om bepaalde onderdelen (bijv. toilet, badkamer of keuken) door ons casco te laten uitvoeren of de levering ervan te laten vervallen (bijv. binnendeuren en plafondbewerking) is de "beperkte Garantie- en waarborgregeling" van Woningborg van toepassing. Hierin wordt geregeld wie waarvoor verantwoordelijk is als u ervoor heeft gekozen om bepaalde onderdelen zelf af te bouwen of te leveren.

Soort klacht	(Verkorte) garantietermijn of uitgesloten
Beglazing inclusief thermische breuk	Uitgesloten (tenzij er sprake is van een technisch onjuiste constructie)
Binnen riolering	6 jaar
Buiten riolering	2 jaar
Dakbedekking, inclusief dakgoten	6 jaar
Esthetische zaken (o.a. kleurverschillen)	Uitgesloten
Hang- en sluitwerk	1 jaar
Hekwerken	2 jaar
(Hoofd)draagconstructie	10 jaar
Installaties (verwarming, ventilatie, gas, water en elektra)	2 jaar
Kromtrekken deuren en ramen (meer dan 10 mm)	1 jaar
Lekkages	6 jaar
Sanitair	1 jaar
Schilderwerk	1 jaar
Krimpscheuren	Uitgesloten
(Mechanische) beschadigingen	Uitgesloten
Stormschade	Uitgesloten
Voorzieningen buiten de woning (bijv. bestrating en tuin)	Uitgesloten

## De eerste weken in uw woning

### Het drogen van uw woning

Tijdens de bouw van uw woning komt er veel vocht in uw woning door het gebruik van materialen en diverse weersomstandigheden. Dit vocht zal de komende tijd nog vrijkomen en in uw woning aanwezig zijn. Om grote, ongelijkmatige krimpverschijnselen van verschillende materialen te voorkomen, dient verdamping van het vocht langzaam en gelijkmatig te gebeuren. De eerste weken kunt u daarom het beste als volgt handelen:

- Zorg voor een goede ventilatie. Zet de ventilatie-unit op de hoogste stand.
- Warm uw woning geleidelijk op. De woning is voorzien van laagtemperatuur vloerverwarming langzaam opgestart moeten worden.
- Stook het niet te warm. Zet de thermostaat iets lager dan u gewend bent, op circa 18 graden.
- Plaats grote kasten los van de muur, op circa 10 cm., zodat het vocht niet in de kast trekt.
- Houd de binnendeuren zoveel mogelijk (half)open om kromtrekken te voorkomen.

Ondanks deze maatregelen kan het langer dan een jaar duren voordat al het bouwvocht uit uw woning verdwenen is en kunnen er kleine krimp-scheurtjes ontstaan. Hoewel deze scheurtjes ontsierend zijn, zijn ze constructief gezien van geen enkele betekenis en ook geen reden tot afkeur. Met een eenvoudige luchtvochtigheidsmeter kunt u monitoren wanneer uw woning droog is. Als enige schimmelvorming optreedt, adviseren wij u dit eerst te laten drogen door goed te ventileren. Daarna kunt u het restant met een droge borstel verwijderen.

Tijdens het drogen van de woning is het spuitwerk van bijvoorbeeld muren en plafonds extra gevoelig voor verkleuring door verontreinigde lucht. Komt dit voor? Zorg dan voor extra ventilatie.

Let op: door goed te ventileren zullen de afzuigrooster sneller vies worden, mede door het bouwstof wat nog in de woning aanwezig is. Maak deze regelmatig schoon.

### Onze schoonmaaktips & -adviezen

De woning wordt “bezemschoon” opgeleverd. Stickers, verfpatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Na oplevering is het uiteraard aan uzelf om de woning nog een schoonmaakbeurt te geven alvorens deze te betrekken. Hieronder willen we u alvast wat belangrijke schoonmaak-tips meegeven:

- Voor het verwijderen van cement of verfspatten op het glas kunt u het beste een krabbertje gebruiken, verkrijgbaar bij de bouwmarkt of drogist. In dit krabbertje kunt u een scheermesje monteren. Gebruik hierbij voldoende water om krassen op het glas te voorkomen.
- Gebruik nooit agressieve/bijtende schoonmaakmiddelen zoals aceton, benzine of verfverduuners om bevulling op afwerkklagen te verwijderen. Schoonmaken kan het best met neutrale basisschoonmaakmiddelen (zoals allesreiniger, soda of groene zeep)
- Pas op met krassende/schurende schoonmaakmiddelen (zoals cif) op nieuwe materialen. Gebruik bij roestvrijstaal bij voorkeur staalfix en geen staalsponsje.
- Hang geen natte dweilen over de balustraden of andere



bouwkundige onderdelen te drogen.

### Aandachtspunten bij de verdere inrichting

#### Boren/spijkeren in wanden en vloeren

In de (prefab) betonvloeren is wapening aangebracht ter versterking van de constructie. Indien de wapening wordt beschadigd, kan dit de constructie ernstig verzwakken of beschadigen, met alle gevolgen van dien. Daarnaast zijn diverse leidingen aanwezig voor de vloerverwarming, elektra, water en riolering. Het is daarom niet verstandig om in de vloeren te boren of te spijkeren.

In wanden van uw woning zijn elektriciteitsleidingen opgenomen. Over het algemeen zijn deze leidingen naar schakelaars en wandcontactdozen recht boven of onder deze aansluitingen aangebracht. Veiligheidshalve doet u er verstandig aan in een zone van 50 cm aan weerszijden van een schakelaar en/of wandcontactdoos, over de volledige verdiepingshoogte, niet te boren en/of spijkeren. Tevens raden wij u aan om gebruik te maken van een leidingdetector.

Voor het bevestigen van voorwerpen aan wanden dient u pluggen te gebruiken die op het materiaal zijn afgestemd. De wanden bestaan uit GIBO blokken, kalkzandsteen, beton of prefab beton. Het gebruikte materiaal per wand kunt u terugvinden op uw verkooptekening. Elk doe-het-zelf-handboek geeft uitvoerige aanwijzingen voor het monteren op diverse ondergronden. Ook de doe-het-zelfzaken zijn graag bereid u van advies te voorzien.

### Vloerafwerking

De betonvloeren zijn afgewerkt met een zwevende anhydriet gietvloer. Als deze vloeren niet van een (vloer)bedekking worden voorzien, kunnen ze slijten en beschadigen door het gebruik. Wij adviseren u daarom om de vloeren te voorzien van vloerafwerking.



### Vloer & geluid

Bij uw woning kan geluidsoverlast ontstaan bij de toepassing van een harde vloerafwerking als er geen extra voorzieningen worden getroffen. Voor de bijbehorende eisen omtrent geluid verwijzen we u graag naar de splitsingsacte.

Houd tussen steenachtige of houten vloeren en wanden altijd een naad vrij in verband met contactgeluid en/of uitzetting. Met betrekking tot de geluidisolatie mogen de plinten niet strak op de harde vloerafwerking worden geplaatst. Bij een steenachtige vloer de plinttegels niet verlijmen. Laat u voor het juiste type vloer goed adviseren door uw leverancier.

### Vloer en vocht

Bij het verlijmen van houtachtige vloeren op de anhydriet dekvloeren zou er door werking van de vloerafwerking schade kunnen ontstaan, want de sterkte van de lijm is in de praktijk veelal sterker dan de toplaag van de dekvloer. Om die reden adviseren wij nadrukkelijk houtachtige vloeren niet hechtend te verwerken. Vochtmetingen, tot in de constructievloer, dienen altijd volgens de 'Calciumcarbide methode' te worden uitgevoerd. Dit dient zorgvuldig uitgevoerd te worden, bij zowel vochtgevoelige afwerkingen, zoals parket of laminaat, als bij vochtafsluitende afwerkingen zoals PVC.

*Let op het leidingwerk in de vloer en vraag altijd een schriftelijke verslaglegging van de meetresultaten.*

Bij toepassing van een dampdichte vloerafwerking (zoals PVC) dient u zich te realiseren dat, ondanks vochtmetingen, er sprake kan zijn van restvocht in de bouwdeelen. Via aansluitnaden en/of scheurvorming in de plaatnaad/in de dekvloer (hetgeen is aan te merken als een gevolg van een natuurlijk werkingsproces) kan dit restvocht omhoog stijgen en schade geven aan de PVC-vloerafwerking. Door de vloerverwarming kan er eerder opbolling van de vloerafwerking zichtbaar worden, doordat het vocht omhoog kan komen. Extra aandachtspunten zijn:

- In verband met het voorkomen van opbollen van houtachtige vloerdelen, dienen deze delen ter plaatse van wandaansluitingen altijd vrij te worden gehouden, zodat werking van de materialen kan worden opgevangen.
- Voor steenachtige afwerkingen geldt dat uw vloerenlegger zich moet verdiepen in de constructie van de ondervloer en daar zijn werkzaamheden op aan dient te passen.
- Ten behoeve van de ventilatie in de woning is het noodzakelijk, dat er na het aanbrengen van de vloerafwerking of het leggen van de vloerbedekking een spleet onder de deur gewaarborgd blijft van circa 20 mm. Is dit niet het geval, dan dienen de betreffende deuren te worden ingekort.

In het geval van het verlijmen in natte ruimtes geldt dat er extra maatregelen moeten worden genomen om veelvuldig contact van de gietvloer met water te voorkomen. Een gietvloer is immers niet geschikt voor blijvend natte toepassingen. In de originele badkamers is door ons i.v.m. bovenstaande reden een cementdekvloer aangebracht. Mocht u de badkamer willen veranderen of vergroten, houd dan rekening met bovenstaande vermelding.

### **Aansluiting wasautomaat**

Om waterschade bij een storing of defect van uw wasautomaat te voorkomen, raden wij u aan een zogenaamde waterstop op betreffende waterkraan te monteren. Deze waterstop beperkt zoveel mogelijk de eventuele schade/wateroverlast doordat deze zich zelf afsluit, bij bijvoorbeeld een breuk of het losraken van de vulslang.

Houd er rekening mee dat uw verzekering in sommige gevallen kan eisen dat de wasautomaat (aanvullend) geplaatst wordt in een zogenaamde lekbak.

### **Voorzieningen voor elektrisch koken, een vaatwasapparaat en een Quooker**

In iedere keuken is een aansluitpunt voor elektrisch koken en een vaatwasser (conform de keukentekening) aanwezig. Deze voorzieningen bestaan voor het elektrisch koken uit een "speciale" Perilex wandcontactdoos en voor de vaatwasser uit een stopcontact op een separate groep. Mocht u een Quooker willen aansluiten in uw keuken, is dit mogelijk door hiervoor een aparte groep te voorzien of een combiswitch tussen het stopcontact van de vaatwasser en de vaatwasser te plaatsen. Hier kan dan de Quooker op aangesloten worden. Bij de kopersopties heeft u kunnen kiezen voor een extra stopcontact op een aparte groep in de keuken.

*U dient de bedrading en elektrische aansluiting voor de Quooker te allen tijde door een erkende installateur te laten uitvoeren!*

## Gebruiksadviezen

In verband met de garanties op diverse bouwonderdelen is het belangrijk dat u deze op de juiste manier gebruikt en onderhoudt. In dit hoofdstuk treft u de woon- & gebruiksadviezen aan van uw woning. Wij adviseren u deze goed door te nemen, om te voorkomen dat garanties op de bouwonderdelen niet meer gelden. Niet alle hieronder beschreven onderdelen zullen van toepassing zijn op uw woning.

Balkons en terrassen  
Daken en goten  
Elektra  
Gevel  
Hang- en sluitwerk  
Kitwerk  
Kozijnen, ramen en deuren  
Plafondafwerking  
Riolering  
Schilderwerk  
Telecommunicatie  
Trappen  
Vensterbanken  
Ventilatie  
Verwarming  
Waterleiding  
Wandafwerking  
Zonnepanelen

### Balkons en terrassen

Uw woning is voorzien van een balkon of dakterras. Let er bij het gebruik van de balkons en dakterrassen op dat u deze niet te zwaar belast. De maximale belasting die u op uw balkon of terras mag plaatsen is 250 kg/m<sup>2</sup>. Hierin is alles meegenomen: zowel planten, bijbehorende potten, grond, meubilair maar ook de personen zelf. Houd hierbij ook rekening met het nat worden van de grond in de bakken, wat voor verzwaring zorgt. Mocht u hoge bakken toe willen passen, kunt u een deel van deze bakken onderin te voorzien van EPS platen of blokken om gewicht te besparen.

## Daken en goten

### Platte daken

De waterdichte laag op de platte daken bestaat uit een één of twee lagen bitumineuze dakbedekking. Om schade te voorkomen, raden wij u aan geen ladders of andere voorwerpen op dit dak te plaatsen en het belopen van deze daken tot het minimum te beperken, met uitzondering van de gedeeltes die met tegels zijn belegd.

### Onderhoud

Wij raden u aan om 2 keer per jaar het blad en vuil van het plat dak en/of de dakgoten te verwijderen. Komt er water uit de noodoverstort, dan is er waarschijnlijk iets mis op het dak. Het is dan ook raadzaam om deze controle eerder uit te voeren.

Voor het behouden van uw garantie dient het platdak minimaal 1 keer per jaar gecontroleerd te worden op scheurtjes. Die kunnen ontstaan door temperatuurverschillen (zonlicht en vorst) of doordat er op het dak is gelopen. Om schade aan de dakbedekking te voorkomen dient het platdak daarom zo min mogelijk belopen te worden. Zorg voor de juiste voorzieningen onder een trap of ladder en denk aan uw eigen veiligheid bij het werken op hoogte.

## Elektra

De elektrische leidingen in uw woning zijn aangelegd vanuit de meterkast. De schakel- en verdeelkast (groepenkast) zijn gesitueerd op het verdeelbord in uw meterkast. Met een groepsschakelaar kunt u de verschillende groepen aan- of uitschakelen. Hoe deze groepen over uw woning zijn verdeeld, kunt u op eenvoudige wijze vaststellen door elke groep één voor één, een keer uit te schakelen waarna u kunt controleren welke lichtpunten of wandcontactdozen geen spanning meer krijgen. De bij u ingerichte installatie vraagt zeer weinig onderhoud. Er zijn echter wel wat aandachtspunten:

- Controleer de aardlekschakelaar op werking door 1 keer per 2 maanden op de testknop te drukken.
- Schakelaars, wandcontactdozen en lichtpunten kunt u zelf vervangen.
- Voor al het overige adviseren wij u dringend een elektricien in te schakelen. Bij de meterkast, hoofdzekering en kilowattuurmeter is dit zelfs verplicht.



## Elektrische auto

Het opladen van elektrische auto's is toegestaan in de individuele garages, onder de volgende voorwaarden:

**Wettelijk bepaald o.b.v. het Bouwbesluit:** De elektrische voorziening dient aangelegd te worden door een erkend installatiebedrijf en voorzien te worden van een certificaat van oplevering volgens de NEN 1010 standaard. Dit geldt voor de laadvoorziening, de rookmelder en de noodstop.

### Bovenwettelijk advies van de brandweer:

- De elektrische voorziening dient afgestemd te zijn op het benodigde laadvermogen van het op te laden voertuig.
- In de garage dient een rookmelder geplaatst te worden.
- De laadvoorziening dient uitgevoerd te worden met een noodstop.
- De noodstop dient aangestuurd te worden door de rookmelder.

Wilt u een laadvoorziening realiseren, overleg met de Vereniging van Eigenaren over het beschikbare vermogen en de aanvullende eisen die zij stellen (bijvoorbeeld over bemetering). De Vereniging van Eigenaren kan namelijk in haar huishoudelijk reglement nadere eisen stellen aan de kwaliteit en uitvoering van de oplaadvoorzieningen en veiligheidsmaatregelen die hiervoor worden vereist. Daarnaast kan de verzekering ook aanvullende eisen stellen. Vraag dit tijdig en goed na.

## Gevel

In de buitenmuren zijn openingen gemaakt voor de ventilatie van de constructiedelen van uw huis; stop deze nooit dicht. Bij voorkeur geen gevelbegroeiing toepassen, omdat voeg- en metselwerk dan langer nat blijven, gevaar voor stukvriezen ontstaat en vervuiling toeneemt.

In de loggia's van blok A is gevelstucwerk toegepast. Ondanks de drukvastheid van de constructie is gevelstuc gevoelig voor mechanische beschadiging. Beschadiging ten gevolge van zware of scherpe voorwerpen die hier tegenaan zijn gekomen vallen buiten de garantie. Gevelstucwerk kan worden schoongemaakt door middel van water, (bijtende) schoonmaakmiddelen kunnen het stucwerk beschadigen.

## Hang- en sluitwerk

De sloten van uw woning, balkon, loggia, berging en eventuele garage zijn gelijksluitend. Uw sloten en die van de algemene toegangsdeuren maken deel uit van een sluitplan voor het gehele appartementengebouw en de gemeenschappelijke ruimten. De sleutels die horen bij sloten uit dit sluitplan kunt u niet bij laten maken zonder het tonen van het bijbehorende (originele) sleutelcertificaat. Dit certificaat (een pasje) is door ons bij oplevering afgegeven aan u en de VVE en hoort bij de woning. De VVE beheert het certificaat voor de overige algemene ruimtes en kan de sleutels van uw woning nooit bij laten maken. Bij eventueel verlies kunt u via het certificaat van de VVE wel een nieuw certificaat aanvragen. Het certificaat dient overgedragen te worden aan de nieuwe eigenaren bij een eventuele verkoop van de woning.

Om een goede werking van uw hang- en sluitwerk te garanderen en onnodige reparaties of vervangingen te voorkomen, is het verstandig om het noodzakelijke onderhoud te verrichten:

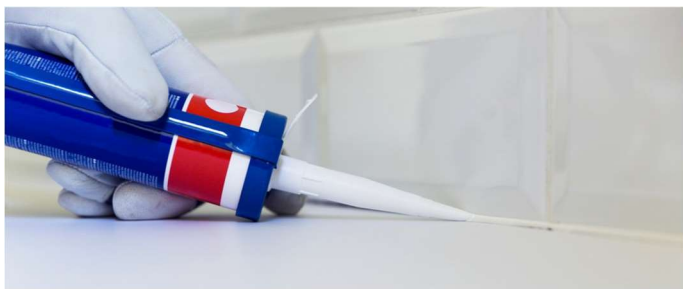
- Vastdraaien van schroeven, bouten, scharnieren en sloten
- Nastellen van sluitkommen (bijvoorbeeld in de stijlen van de buitenkozijnen)
- Periodiek "smeren" van scharnieren, sloten en loopmechanismen van schuivende delen
- Terugslaan van omhooggekomen scharnierpennen
- Vervangen van kapotte onderdelen

Wij adviseren u de sleutels uit sloten en raamboompjes te halen i.v.m. beschadigingen of kans op afbreken.

## Kitwerk

Op diverse plaatsen in de woning zijn voegen met kit gedicht, onder meer bij de beglazing, het tegelwerk, sanitair. Kitwerk is onderhevig aan veroudering: de levensduur van kit is beperkt. Voegen die niet goed sluiten, kunnen water doorlaten en zo voor schade zorgen. Alle kitvoegen moeten daarom regelmatig worden onderhouden en jaarlijks worden geïnspecteerd.

Aan de kitvoegen zelf hoeft in principe geen onderhoud gepleegd te worden, zolang de voegen naar behoren hun functie vervullen. Indien om esthetische redenen de voegen na verloop van tijd gereinigd worden, kan dit worden uitgevoerd met niet-agressieve reinigingsmiddelen. Wanneer een kitvoeg plaatselijk loslaat, dan is geheel vervangen nodig om lekkages te voorkomen.



Specifiek voor sanitaire voegen gelden de volgende adviezen:

- De ruimten zo goed mogelijk ventileren, zodat de voegen niet onnodig lang nat blijven.
- Voegen die intensief met zeepresten e.d. belast worden, regelmatig schoonspoelen met schoon water, waarbij het oppervlak met behulp van een spons wordt afgewassen.
- Voegen niet schoonmaken met sterke, chloorhoudende reinigingsmiddelen.
- Voegen die plaatselijk onthechting vertonen, op deze plaatsen repareren.

Uitsluitingen van de garantiebepalingen op kit zijn:

- Schimmelvorming ten gevolge van onvoldoende ventilatie in desbetreffende ruimten.
- In geval een derde partij aan het aangebracht kitwerk heeft gewerkt.

## Kozijnen, ramen en deuren

### Aluminium schuifpuien

In diverse woningen en appartementen zijn schuifpuien van het merk Wicona aanwezig. Het WICONA WICSLIDE 65 systeem is een schuifstelsel dat kan worden toegepast voor schuifdeuren en schuiframen in een 2- of 3-rail uitvoering, aan de buitenzijde al dan niet voorzien van verborgen ontwatering (geen zichtbare waterkapjes). In het project Rijnfort zijn zowel het 2-rail als het 3-rail systeem met verborgen ontwatering toegepast. In de uitvoering met het 2 railsysteem zijn 2 schuifvleugels opgenomen en in het 3-railsysteem zijn 3 schuifvleugels opgenomen waarvan in beide gevallen 1 schuifvleugel vast is gezet en dus niet kan worden geopend.

Het schuif(deur)systeem is zo ontwikkeld dat eenmaal binnengedrongen regenwater wordt opgevangen in de binnen(condens)goot. Het is mogelijk dat bij bepaalde weersomstandigheden (regenintensiteit en/of winddruk) water via het inwendige systeem in het gootje (zie foto) terecht komt.

Dit water wordt door de aangebrachte drainageopeningen in het systeem, gecontroleerd naar buiten afgevoerd en zal dus niet stagneren. Het binnengedrongen regenwater dat in het gootje terecht komt mag derhalve niet worden aangemerkt als zijnde waterlekage maar is inherent aan het ontwikkelde en op deze wijze getest gevelsysteem. Het gootje mag echter niet over lopen. Het is daarom belangrijk dat u het gootje schoonhoudt zodat de drainageopeningen niet verstopt raken.



### Isolerend dubbel glas

#### Condensvorming

Wij constateren regelmatig dat bewoners denken dat het incidenteel optreden van condens op isolerend dubbel glas iets is dat volgens hen niet mag voorkomen. Condensvorming - het zogenaamde beslaan - aan de kamerzijde van het dubbel glas komt niet vaak voor, maar is beslist niet uitgesloten. Dit hangt namelijk af van:

- de temperatuur in en buiten de woning
- de relatieve vochtigheid in de woning

Zo zal bij een binnentemperatuur van 20 °C en een luchtvochtigheid binnen van 60% op enkel glas condensatie optreden bij een buitentemperatuur van 9 °C, terwijl dubbel glas pas bij een buitentemperatuur van -1,5 °C zal beslaan. Wordt nu de luchtvochtigheid verhoogd (tijdens het koken, of als er veel personen en/of planten in een ruimte aanwezig zijn), dan zal de dubbele beglazing al bij een hogere buitentemperatuur beslaan. Condens is te voorkomen door de vochtigheid in de woning omlaag te brengen d.m.v. ventileren en/of door verhoging van de binnentemperatuur.

#### Onderhoudsadvies

Wij adviseren u het glas, met inbegrip van raam- en kozijnwerk, minstens tweemaal per jaar reinigen. De eventueel aanwezige ventilatieopeningen in/aan de buitenzijde van kozijnen en/of

deuren reinigen en openhouden. Stof, spinnenwebben, e.d. kunnen de openingen vernauwen, zodat de afvoer van binnengedrongen water en condens wordt belemmerd. De kit waarmee het glas in de sponning van de houten kozijnen is afgedicht, vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Hierdoor zou water in de sponning kunnen dringen, waardoor schade aan zowel het kozijn als aan de beglazing kan ontstaan. Laat daarom een deskundig bedrijf om de drie jaar de staat van onderhoud controleren, zodat u eventuele gebreken tijdig kunt (laten) herstellen.

### Ongebonden kalkdelen

Het is mogelijk dat door uittreden van ongebonden kalkdelen in het gevelmetselwerk strepen op de beglazing kunnen ontstaan. De kalkdelen etsen namelijk als het ware het glas. Het aanwezig zijn en het uittreden van ongebonden kalkdelen in gevelmetselwerk is echter niet als een constructief gebrek aan te merken. Aangezien het uittreden van ongebonden kalkdelen zich over het algemeen manifesteert tijdens natte perioden (regenbuien), raden wij u aan de beglazing in deze perioden regelmatig en goed te wassen.

### Thermische breuk

Zogenaamde thermische breuk doet zich voor indien in een ruit om wat voor reden dan ook een relatief groot temperatuurverschil ontstaat. Indien het verschil ongeveer 30 °C is, bestaat de kans dat de ruit springt. Een dergelijk temperatuurverschil kan zich voordoen als er een:

- Straalkachel, blaasconvector, föhn, brander, kaars of verwarmingsradiator op een afstand van minder dan 20 cm van het glas staat.
- Koude waterstraal op bijvoorbeeld door de zon verwarmd glas wordt gespoten.
- Overgordijn of een jaloezie te dicht bij het glas hangt of rondom afgesloten is, waardoor de lucht bij de ruit niet meer kan circuleren.
- Groot voorwerpen zoals planten, boeken, kastjes in het kozijn te dicht bij het glas staan, waardoor een gedeelte van de ruit een afwijkende temperatuur krijgt.
- Kranten of papier op de ruit geplakt zijn.

## Plafondafwerking

### Plafonds appartementen

De plafonds in de diverse ruimtes (voor zover omschreven in de technische omschrijving) zijn afgewerkt met spuitwerk. Het is bijna niet mogelijk om onzichtbaar reparaties uit te voeren aan deze plafonds. Mocht u de plafonds toch beschadigen, dan kunt u dit het best repareren met een fluorvrije, witte tandpasta. Het schoonmaken van deze plafonds bij voorkeur met een droge, zachte borstel.

Na verloop van tijd kan het spuitwerk minder wit worden door o.a. koken, onvoldoende ventilatie of rook. Na verloop van tijd zal dan ook bij u de wens tot het schilderen ontstaan. Laat u op dit gebied adviseren door een deskundig schilderbedrijf of deskundige verfhandelaar.

### Plafonds garages en bergingen

In de garages en de bergingen zijn houtwolcement platen toegepast als plafondafwerking. Stof kan worden verwijderd met een zachte borstel, eventueel met een stofzuiger. Houtwolcement platen kunnen ook geschilderd worden.

## Riolering

Alhoewel het voor velen vanzelfsprekend is, hebben wij voor u enkele tips om verstoppingen te voorkomen en te verhelpen:

- Gootsteenafvoer: Deze raakt meestal verstopt door afzetting van vet en/of zeepresten op de binnenzijde van de sifon en afvoerpijp. Giet daarom ook nooit gesmolten vet of boter in de gootsteen
- Afvoer van was- en vaatwasmachine: Deze afvoeren kunnen verstopt raken door zeepresten van was- en vaatwasmiddelen, textielvezels en vetresten van de was of vaat. Maak de machines regelmatig schoon.
- Afvoer van wastafels: Deze afvoeren kunnen verstopt raken door voornamelijk zeepresten en haren, die zich in de bekersistons ophopen. De beste manier om verstoppingen te voorkomen, is de beker er van tijd tot tijd af te schroeven en schoon te maken.
- Afvoer van doucheput en draingoot: Deze afvoeren kunnen verstopt raken door voornamelijk zeepresten en haren, die zich in de bekersistons ophopen. De beste manier om verstoppingen te voorkomen, is het rooster

van tijd tot tijd te verwijderen en de doucheput en draingoot schoon te maken.

- Afvoer van closetpotten: Gooi nooit slecht-oplosbaar (toilet)papier of andere producten in de closetpotten. Dit zorgt voor verstoppingen.

Als bovenstaande handelingen niet leiden tot het gewenste effect, dan raden wij u aan om contact op te nemen met een professioneel ontstoppingsbedrijf. Let op: verstoppingen in het rioleringsstelsel kunnen tot zeer hoge reparatiekosten leiden. In sommige gevallen zal de VvE hier ook een rol in hebben, aangezien de standleidingen van de diverse boven elkaar gelegen appartementen gecombineerd zijn.

## Schilderwerk

In uw woning is geen of nauwelijks buitenschilderwerk aanwezig. De aluminium kozijnen hebben geen schilderwerk nodig.

### Houten kozijnen

Enkele woningen hebben een voordeur in een houten kozijn of enkele houten loggia kozijnen. Wij raden aan deze jaarlijks te controleren en aandacht te besteden aan:

- het zogenaamde liggende werk, zoals onderdorpels van ramen en deuren;
- de houtverbindingen van kozijnen, deuren en ramen;
- naden bij glaslaten;
- beschadigingen;

Eens in de 2 á 3 jaar, afhankelijk van de ligging van de houten deuren en kozijnen, zullen bovengenoemde onderdelen behandeld moeten worden. U gaat daarbij als volgt te werk:

- Ongevoeligheden verwijderen door schrapen of schuren; indien het hout droog is, kunt u vervolgens deze gedeelten overbeitsen of van een laag grondverf voorzien;
- Hierna kunnen naden, kieren en gaten uitgestopt worden met stopverf of op kleur gebrachte houtstoppaste;
- Vervolgens de overige delen van het houtwerk schoonwassen met een 3% oplossing van ammoniak in lauw water;
- Na droging het gehele houtwerk glad schuren en stofvrij maken;
- Hierna kunt u het geheel één of tweemaal overbeitsen of -schilderen.

Binnenbeits- of verfwerk in uw woning kan op dezelfde wijze worden behandeld. Wij raden u aan om het verfwerk aan de binnenzijde van de buitenkozijnen, ramen en deuren regelmatig te controleren en waar nodig te herstellen.

### Binnendeuren overschilderen

De woning is voorzien van Verdi opdekbinnendeuren die in de fabriek zijn afgewerkt met een kunstharlaklaag. Het advies van Berkvens is om deze deuren niet over te schilderen. Voor eventuele kleine beschadigingen kunt u bij Berkvens lakstiftjes bestellen om de beschadigingen bij te werken.

## Telecommunicatie

### Data en centrale antenne inrichting (CAI)

In de woonkamer en hoofdslaapkamer is een aansluitmogelijkheid voor data (telefoon of internet) en CAI. In de woonkamer is er al een vaste data-aansluiting en onbedrade leiding voor CAI. In de hoofdslaapkamer is de aansluiting onbedraad. Indien u gebruik wenst te maken van een vaste data- of CAI-aansluiting in de hoofdslaapkamer, dient u deze door een erkende installateur te laten bedraden en afmonteren. In enkele woningen is in de tweede slaapkamer ook een loze leiding voorzien.

Op de verkooptekening is te zien op welke posities een loze leiding is aangebracht. Als koperoptie heeft u er voor kunnen kiezen om de diverse aansluitingen reeds te laten bedraden of extra loze leidingen te voorzien.

### Intercominstallatie

In elk appartement is een intercominstallatie aangebracht waarmee u kunt communiceren met aanbellende bezoekers. Vervolgens kunt u op afstand de entredeur ontgrendelen.

In de appartementen van blok AI en AII kunt u via de installatie met de bezoekers praten (enkel spraak). In de overige appartementen heeft de installatie ook een beeldfunctie, waarmee u bezoekers kunt zien.

## Trappen

### Trapleuningen

Indien uw woning is voorzien van trapleuningen, is het belangrijk dat loszittende trapleuningen direct weer worden vastgezet, omdat dit gevaarlijk is bij een plotselinge zware belasting. Als het niet mogelijk is om schroeven of bouten weer vast te draaien, moet u ze vervangen. Gebruik dan een dikkere schroef of bout, zodat de leuning stevig vast komt te zitten. Als dat nodig is, dient u nieuwe leuninghouders aan te brengen.

### Traphekken

Een solide verankering van de trapbomen en de afscherming van het trapgat (hekwerken) is vanzelfsprekend ook belangrijk. Juist in noodsituaties moeten ze hun deugdelijkheid bewijzen. Deze onderdelen moeten letterlijk “muurvast” zitten!

### Krakende traptreden

Hout is een natuurproduct dat onder wisselende temperaturen en vochtgehalten blijft ‘werken’, vooral tijdens wisselingen van seizoenen (voor- en najaar). Door dit werken van het hout kunnen spanningen ontstaan in uw houten trap, met kraken als mogelijk gevolg. Kraken kan nooit geheel worden uitgesloten.

## Vensterbanken

Uw woning is voorzien van composiet vensterbanken. Dit zijn poreuze producten. Een kopje koffie op de vensterbank kan al snel kringen veroorzaken. Veel onderhoud behoeven deze vensterbanken echter niet. Het beste is om de vensterbanken direct na de oplevering schoon te maken met lauw warm water en groene zeep. Om de vensterbank te beschermen tegen indringen van vuil, kunt u de vensterbanken na het schoonmaken in de was zetten (bijvoorbeeld blanke bijenwas).

## Ventilatie

Het is goed om voor de ventilatie enkele basisregels in acht te nemen. Uw woning is voorzien van een mechanische toe- en afvoerinstallatie, die CO<sub>2</sub>-gestuurd is. Voor meer informatie hierover, verwijzen wij u naar de omschrijving van de W-installateur.

Tips ten behoeve van het ventileren van uw woning:

- Constant ventileren, ook als het vertrek verlaten is
- De mechanische ventilatie op de automatische stand te laten draaien.

Controle op de werking van de mechanische ventilatie:

- Ventilatieventielen regelmatig met een doekje reinigen (1 keer per kwartaal)
- Filter in de WTW-unit regelmatig vervangen (advies: 2 keer per jaar). Filters zijn online te bestellen.
- De ventilatiekanalen dienen gereinigd te worden door een monteur om het rendement van de installatie en een gezond binnenmilieu te kunnen waarborgen (Advies: 1 keer per 5 jaar).

Bij calamiteiten (melding ‘ramen en deuren sluiten’) dient u de mechanische ventilatie uitschakelen, anders blijft deze namelijk vervuilde lucht toevoeren. Dit kunt u doen door de groep in de meterkast uit te schakelen.

## Verwarming

Uw woning wordt verwarmd via een collectieve warmwatervoorziening in het centrale stookhuis (tussen gebouw A en D). In de toekomst kan Rijnfort volledig op het stadswarmtenetwerk aangesloten worden.

Uw woning is voorzien van vloerverwarming. Vloerverwarming is een continue verwarming en is een traag systeem, waardoor het opwarmen lang kan duren. Onze tip is daarom om de temperatuur in de woning, specifiek in de koudere periode, constant op de gewenste temperatuur te houden. Dit houdt specifiek in dat u de temperatuur niet of slechts 1 graad naar beneden dient bij te stellen wanneer u gaat slapen. Door de lagetemperatuurverwarming duurt het op temperatuur komen te lang.

Grote gesloten objecten op de vloer zoals tapijt, grote kasten en boxspringbedden belemmeren de warmteafgifte. Wij adviseren hierin om zomin mogelijk gesloten objecten toe te passen. De centrale verwarming dient één keer per jaar door een installateur te worden onderhouden. Wij adviseren u in verband met garantie een onderhoudscontract af te sluiten met de leverancier.

Het warmteverbruik wordt bijgehouden door een Joules meter (te vinden in de technische ruimte). Deze meter is afleesbaar en kan draadloos uitgelezen worden door de leverancier en de VVE. Op basis hiervan kan de VVE een verrekening opstellen.

## Waterleiding

In uw meterkast vindt u de waterleidingelementen:

- Hoofdkraan: Voor het afsluiten van het gehele waterleidingnet in uw woning of appartement kunt u de hoofdkraan gebruiken.
- Aftapkraan Hiermee kunt u water aftappen bij reparatie en/of vorstgevaar.
- Watermeter
- Afsluitkraan

Door ten minste één maal per jaar alle stop- en aftapkranen in uw woning een keer open en dicht te draaien voorkomt u het zogenaamde 'vastgroeien'.

Via een warmtewisselaar in uw techniekruimte of meterkast wordt het koude water omgezet naar warm water, voor in de keuken en de badkamer.

## Wandafwerking

De wanden worden conform de technische omschrijving opgeleverd. Wij adviseren u eerst bouwbehang aan te brengen en met luxe behang te wachten tot na het eerste stookseizoen. Behangklaar betekent dat er kleine oneffenheden aanwezig zijn. Daarom raden wij aan de wanden eerst licht te schuren om kleine oneffenheden weg te werken.

## Tegelwerk

Indien u iets aan betegelde wanden wilt ophangen, adviseren wij u ruim te boren en de pluggen circa 1 cm dieper dan de tegel aan te brengen. Zo voorkomt u het barsten van de tegel bij het indraaien van de schroef. U dient hierbij wel rekening te houden met eventueel aanwezige leidingen in de wanden. Let wel altijd goed op de totale dikte van de wand, zodat u niet door de wand heen boort.

## Zonnepanelen

### Appartementencomplex

Het appartementencomplex is voorzien van zonnepanelen. Deze leveren per gebouw energie aan de algemene voorzieningen (lift, licht etc.), waardoor het betalende stroomverbruik van deze voorziening verlaagd wordt. Het eventuele overgebleven vermogen wordt terug geleverd aan het elektranet.

## Woningen

De woningen in blok D en E zijn ook voorzien van 10 of 11 zonnepanelen per woning. Deze panelen zijn aangebracht op het hoogste platte dak. De energie van de panelen wordt door middel van een omvormer (in de technische ruimte) omgezet in bruikbare energie voor de woning. Het is belangrijk om deze omvormer goed vrij te houden zodat hij eventuele warmte makkelijk kwijt kan via de diverse ventilatieopeningen. Het eventuele te veel aan opgewerkte energie wordt terug geleverd aan het elektranet.

Bevuiling van de panelen zorgt voor een minder rendement. Zorg daarom dat de panelen 1 keer per jaar (bij voorkeur in het voorjaar) worden schoongemaakt. Wij adviseren u hierin om een professional in de hand te nemen die dit periodiek voor u doet. Naast de juiste kennis van schoonmaakmiddelen en het gebruik van de juiste veiligheidsmiddelen ontlast u zichzelf met het onderhoud.

## Wat te doen bij...?

### Klachten

Helaas kan het voorkomen dat er iets mankeert aan uw woning. Wij verzoeken u dan de volgende stappen te nemen:

1. Maak duidelijke foto's van de klacht.
2. Meld het gebrek onder vermelding van uw naam, uw adres en een duidelijke omschrijving (met foto's) via volg je woning. Hier opent na oplevering een knop voor service en nazorg. Tot 3 maanden na opleving zal deze melding behandeld worden door Wijnen Bouw Schijndel na deze 3 maanden zal onze service afdeling de meldingen overnemen (Wijnen Bouw en Service).
3. Wij nemen binnen twee werkdagen contact met u op.

Let op: als na inspectie door ons blijkt dat de klacht niet onder de garantie valt of de garantietermijn is verstreken, mogen wij conform de Woningborg regeling inspectiekosten in rekening brengen bij u.

### Storingen

Indien zich tijdens de aangegeven garantieperiode een storing voordoet in de verwarmingsinstallatie of de mechanische ventilatie, kunt u ook het beste contact leggen via de mail, zoals aangegeven bij melding klachten. De melding wordt dan direct uitgezet bij de juiste contactpersoon. Een melding via de telefoon is vaak lastiger door te communiceren aan de juiste contactpersonen.

Noteer tevens de storingscode op het display en het type MV-unit. Een storing in het ventilatiesysteem levert geen direct gevaar op. Zet – alleen als u thuis bent - één of enkele ramen op een kier, zodat uw woning kan ventileren. Laat wel de unit zo spoedig mogelijk repareren om (vocht)problemen te voorkomen. Wij adviseren u voor de beste serviceverlening een onderhoudscontract met de verwarmingsinstallateur af te sluiten. Buiten de aangegeven garantietermijn van 2 jaar zullen servicewerkzaamheden anders voor uw eigen rekening zijn.

### Onze bereikbaarheid

We zijn bereikbaar binnen kantoor tijden (van 9:00 tot 17:00). Bij spoed (lekkage of elektra uitval) dient u de hoofdleidingen af te

sluiten in de meterkast. Wij bieden geen 24-uurs service en proberen u de eerst volgende werkdag van dienst te zijn.

Hierbij willen wij u nogmaals attenderen dat slechts een garantie van kracht kan zijn wanneer u de klacht in eerste instantie bij ons heeft aangemeld. In uw opdracht door derden uitgevoerde werkzaamheden aan uw woning en/of installaties zullen door zowel Wijnen Bouw als door de leverancier en/of installateur niet worden erkend. Hierdoor kunnen alle aanspraken op garanties komen te vervallen.

### Stormschade

Bij stormschade adviseren wij u op een zo kort mogelijke termijn uw verzekeringsadviseur te raadplegen. Indien de schade ontstaan is door een onvolkomenheid in de bouw en valt onder de garantie bepalingen van het GIW, dan kan uw verzekeraar zich wenden tot Wijnen Bouw via onze contactgegevens, waarna inspectie zal plaatsvinden en zo nodig afdoende maatregelen zullen worden genomen.