



Technische Omschrijving

Capelse Hof te Sprang-Capelle

(versie februari 2021)

1. Maatvoering en materiaal keuze

Wijzigingen ter voldoening aan overheidseisen en – voorschriften, als mede wijzigingen in maatvoering en materiaal keuze, die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, worden uitdrukkelijk voorbehouden. Aan de bijgevoegde tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Alle genoemde maten zijn ‘circa’ maten.

2. Terreininrichting

Het terrein is opgedeeld in 42 kavels. De kavels worden verkocht en zijn zodoende eigendom van de koper. Voor de opties en overige inrichtingen van de kavels kunt u terecht bij de verkopend makelaar, uitvoerend aannemer of aangestelde kopersadviseur.

3. Riolering

De riolering in de woningen wordt in PVC uitgevoerd. De hemelwaterriolering (HWA) van de woningen wordt aangesloten op het open water. Het vuilwater riool (DWA) van de woning wordt aangesloten op het tracé onder de weg.

4. Buitenruimten

De ruimte buiten de bebouwing is door de koper vrij invulbaar en derhalve voor kosten koper. De hekwerken (achter en voorerfgrens) zullen door de kopers zelf uitgevoerd moeten worden.

5. Betonwerk / vloeren

De betonnen begane grondvloer (BG) zal worden uitgevoerd als een geïsoleerde vloer met een RC waarde van 3,5 m²/KW. De verdiepingsvloer wordt in hout uitgevoerd met OSB 18 mm vloerbeschot.



6. Metselwerk / binnenwanden

De binnenwanden worden uitgevoerd als houten wanden met aan weerszijden 12,5 mm gipskartonplaat. Het metselwerk aan de gevel zal worden uitgevoerd in baksteen, er zijn 3 kleuren baksteen waarin de woningen opgetrokken zullen worden. De kleur van het gevelmetselwerk ligt vast per kavel.

7. Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in Dark Red Meranti met HR++ glas. De opdek binnendeuren zijn van gecoat staal zonder bovenlicht. De opdek binnendeuren zijn fabrieksmatig gelakt in de kleur kristall wit van het merk Berkvens.

8. Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk, dat voor het naar behoren functioneren en borgen van deze beweegbare delen nodig is. In de buitengevel zal, waar nodig, het hang- en sluitwerk uitgevoerd worden in SKG**. De te openen ramen worden uitgevoerd als draai-kiepramen met bijbehorend hang- en sluitwerk.

9. Trap

De standaard dichte binnentrap wordt uitgevoerd in vurenhout. De volledige trap zal in witte grondverf afgeleverd worden en dient derhalve door de kopers zelf nog verder afgewerkt te worden.

10. Wand- en plafondafwerking

De wanden en plafonds van alle ruimten in de woningen worden naadloos vlak afgewerkt. Er wordt geen spack spuitwerk tegen de plafonds verwerkt, dit is v.v. van de kopers zelf.

11. Tegelwerk

Er wordt geen tegelwerk uitgevoerd, dit dient door de kopers zelf gedaan te worden.



12. Timmerwerk

Het geveltimmerwerk van de topgevels wordt uitgevoerd in houten delen, onbehandeld. De boeiboorden, windveren, overstekken en zijwangen van de dakkapellen zullen uitgevoerd worden in een Trespa beplating.

13. Beglazing en schilderwerk

Beglazing: alle beglazing in de buitenkozijnen te voorzien van HR++, daar waar volgens de normen voorgeschreven zal dit worden uitgevoerd als letselwerend.

Buitenschilderwerk: kozijnen worden af fabriek in de voorlak geleverd en niet afgelakt.

14. Keuken

In de aankoop van de woning is geen keuken opgenomen, dit is v.v. van de kopers zelf.

15. Centrale verwarming

De woning wordt voorzien van een goed functionerende, gasgestookte (hoog rendement) verwarmingsinstallatie (CV) met gesloten verbrandingssysteem in een CW 4 klasse.

De temperatuur regeling geschiedt door middel van een thermostaat en standaard radiatorkranen op de verwarmingselementen.

De hieronder genoemde ontwerptemperaturen dienen per ruimte bereikt en onderhouden kunnen worden bij een gelijktijdige verwarming in alle vertrekken, (in de capaciteitsberekening is uitgegaan van 4 graden Celsius nachtverlaging en met een opwarmtijd van ca. 2 uur.

Woonkamer	20° C
Keuken	20° C
Slaapkamers	20° C
Badkamer	22° C
Interne verkeersruimten	15° C
Inpandige berging	15° C



De verwarmingselementen worden geplaatst in de woonkamer en keuken, hal en op de verdieping in de slaapkamers één twee en drie volgens tekening. Aantal, grootte, type, vorm en plaats kunnen ten gevolge van warmte technische berekeningen of persoonlijke aanpassingen wijzigen.

Optioneel (tegen meerprijs) is het ook mogelijk om de begane grondvloer (BG) uit te voeren met hoofdvloerverwarming.

16. Gasinstallatie

Vanaf de gasmeter in de meterkast worden leidingen gelegd naar de plaats van de opstelling gaskookplaat in de keuken, de eventuele (tegen meerprijs) gashaard en de hoogrendement CV ketel / warmwatervoorziening.

17. Waterinstallatie

De installatie is ontworpen en zal uitgevoerd worden conform het normblad 'Algemene Voorschriften voor drinkwaterinstallaties'(AVWI) en de richtlijnen voor de aanleg van drinkwaterinstallaties in woningen.

Aansluit- en/of tappunten koud waterleiding naar de op tekening aangegeven plaats van:

- De keuken;
- Het toilet;
- De badkamer;
- De wasmachine;
- De inlaatcombinatie van de CV ketel.

Aansluit- en/of tappunten warmwaterleiding van de gecombineerde CV- / warmwaterinstallaties naar:

- De keuken;
- De badkamer;

De waterleidingen in de toiletten en in de badkamer worden waar mogelijk weggewerkt in de wanden en vloeren.



18. Sanitair en binnenriolering

De badkamer en het toilet wordt geheel casco opgeleverd wat wil zeggen:

- Zonder smeer- en zwaluwstaartvloer
- Zonder wand- en vloertegelwerken
- Zonder wand- en plafondafwerking
- Leidingwerk wordt voor de wand afgedopt
- Zonder inbouwreservoir bij het toilet
- Zonder sanitair en/of montage ervan

19. Ventilatiesysteem

De complete woning is voorzien van een ventilatiesysteem d.m.v. mechanische ventilatie (MV). Het systeem zuigt de lucht af en de roosters in de gevelkozijnen zorgen voor de toevoer. De mechanische ventilatie kan d.m.v een 3 standen schakelaar verhoogd worden naar gelang intern gebruik.

De volgende ruimten worden d.m.v. de mechanische ventilatie (MV) afgezogen:

- Nabij de keuken;
- Het toilet;
- De interne berging;

De badkamer op de verdieping wordt afgezogen middels een separate buisventilator van voldoende capaciteit.

20. Elektrische installatie

De wandcontactdozen (WCD), centraaldozen in plafond en lichtschakelaars worden met bijbehorende leidingen in de wand en plafond opgenomen. De woning wordt voorzien van een complete groepen verdeelkast, gemonteerd in de meterkast, bestaande uit:

- Aardlekschakelaars;
- Automatische (licht) groepen;
- Bel installatie.

Tevens wordt de binnenwaterleiding als de gasleiding geaard. In de badkamer wordt een aardingsmat los gelegd en aangesloten.

De elektrische installatie voldoet aan de NEN 1010.



Op het dak worden 4 PV-panelen van elk ca 289 WP per paneel gemonteerd.

De omvormer wordt uitgevoerd als een één fase omvormer.

21. opruimen en schoonmaken

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke alsmede overtollige bouwstoffen worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal zal gescheiden worden afgevoerd.

22. Algemeen

De woningen worden gebouwd overeenkomstig het regerende Bouwbesluit en EPC, als geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Voor isolatie eis wil dit zeggen:

- Rc vloer 3,5 m2 KW
- Rc wanden 4,5 m2 KW
- Rc dak 6,0 m2 KW
- EPC 0,5.

23. Veiligheid tijdens uitvoering

Van Wijchen Bouw is tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid op de bouwplaats. Van Wijchen Bouw heeft een verzekering in het geval er letsel ontstaat op de bouwplaats. Personen die niet zijn bevoegd om de bouwplaats te betreden, vallen buiten de verantwoordelijkheid van Wijchen Bouw. In het belang van uw persoonlijke veiligheid, is het dan ook verboden om de bouwplaats, zonder enige goedkeuring te betreden.

24. Voorkom wateroverlast

In een enkel geval, kan het voorkomen dat u na de oplevering te maken krijgt, met wateroverlast, rondom uw huis. Onderstaand enkele adviezen om dit te voorkomen.



- beperk het aanbrengen van waterdichte bestrating. Wilt u toch bestraten zorg er dan voor dat het onder afschot ligt, van de woning af. Of neem maatregelen zoals, waterdoorlatende bestrating of drainage.
- spit na oplevering de tuin goed en diep door, dit verbetert de waterdoorlating.
- voorkom zwaar transport, dit verhard de grond en zorgt ervoor dat het geen water meer doorlaat.

25. Aansluitingen en de nutsvoorzieningen

Met het oog op de aanvraag voor de levering van water en elektra zullen wij u tijdig informeren. Het aanvragen en het sluiten van overeenkomsten met de verschillende leveranciers dient u zelf te verzorgen.

Aansluitkosten:

Aansluitkosten van de woning oftewel de NUTS voorzieningen zijn voor eigen rekening.

Aanvraag voor levering van signaal voor radio en televisie:

U dient zelf een contract voor de levering bij een kabelleverancier te sluiten.

26. Meer en minderwerk

Kleine wensen, waaronder ook indelingsvarianten, worden in een persoonlijk gesprek met de kopersbegeleider gekozen. Meer-/ en minderwerk wordt aan de verkrijger bevestigd. Om de verkrijger te kunnen garanderen dat zijn keuzen ook juist worden uitgevoerd, wordt een termijn gesteld waarbinnen opties kunnen worden gekozen. Na de sluitingsdatum is een keuze voor meer-/ en minderwerk in principe niet meer mogelijk.

27. Opleveringsprocedures

Circa twee weken vóór datum van oplevering ontvangt u van Wijchen Bouw een uitnodiging waarin datum en tijd van oplevering staat vermeld. Tegelijkertijd zendt Wijchen Bouw u de eindafrekening, dat wil zeggen de laatste termijn(en). Wanneer u alle te vorderen bedragen hebt betaald en wanneer de akte van levering is gepasseerd, wordt op de afgesproken datum de woning aan u opgeleverd en worden de sleutels aan u overhandigd. Bij de oplevering zijn aanwezig:

- u, als eigenaar en
- een vertegenwoordiger van Wijchen Bouw



De eventueel op de dag van oplevering geconstateerde gebreken worden vermeld in het proces-verbaal van oplevering, dat door eerder genoemde aanwezigen wordt ondertekend. Gebreken die na oplevering naar voren komen en die redelijkerwijs bij oplevering te constateren waren, worden niet meer door Wijchen Bouw aanvaard. Eventuele gebreken die binnen zes maanden na oplevering naar voren komen, dienen binnen deze termijn schriftelijk door u te worden gemeld aan Wijchen Bouw.

Tot slot

Deze Technische Omschrijving preferereert indien er omissies zijn met de bijbehorende verkooptekeningen.