MASEMAR

INFO EN VERKOOP

T. 0497 38 58 21 – WWW.MASEMAR.BE

BOUWEN VAN EEN 2 ÉÉNGEZINSWONINGEN

ROESELARE, TE GROENWEGHE LOT 3 EN 4

ALGEMENE GEGEVENS

ONTWERP:	Bouwen van een 2 ééngezinswoningen.
LIGGING:	Roeselare, Te Groenweghe lot 3 en 4.
ARCHITECT:	architectenbureau Guido Schaubroeck bvba Veldstraat 5,8800 Roeselare
STUDIEBUREEL:	Demeyere Ingelmunster
AANNEMER:	BVBA Demeulenaere 8800 Roeselare tel : 051/209547 fax: 051/249251 gsm 075/66.35.50
VEILIGHEIDSCOORDINATOR:	M. Misplon, Grote Potterijstraat 7, 8890 Moorslede

Bouwvergunning in zitting van 04-12-2018
Dossier nr B 2018/693

INHOUDSTAFEL LASTENBOEK

FOTO'S LOT 3 ..... **7**

FOTO'S LOT 4 ..... **9**

1. INPLANTINGSPLAN **10**

2. GRONDPLANNEN GELIJKVLOERS - LOT 3 en 4 ..... **11**

3. ALGEMENE BESCHRIJVING **16**

4. ONTWERP **18**

5. RUWBOUW **18**
5.1 INRICHTING WERF 18
5.2 GRONDWERKEN 18
5.3 FUNDERINGEN 18
5.4 RIOLERINGEN 19
5.5 METSELWERKEN 19
5.6 WARMTE ISOLATIE 19
5.7 DAK 19
5.8 PLEISTERWERKEN 20
5.9 BUITENSCHRIJNWERK 20
5.10 BEVLOERINGEN 20
5.11 BINNENSCHRIJNWERK 20
5.12 CENTRALE VERWARMING 21
5.13 VENTILATIESYSTEEM TYPE D 21
5.14 INSTALLATIE SANITAIR 21
5.15 INSTALLATIE ELEKTRICITEIT 23
5.16 ALTERNATIEVE ENERGIE 24
5.17 BUITENAANLEG 24
5.18 AANSLUITINGSKOSTEN 24
5.19 INSTALLATIE KEUKEN 24
5.20 OPKUIS 26
5.21 SCHILDERWERKEN 26

6. MEER INFO OVER VERKOOP **26**

7. AANNEMER **26**

8. LIJST MET ONDERAANNEMERS I.V.M. MATERIAALKEUZE **27**

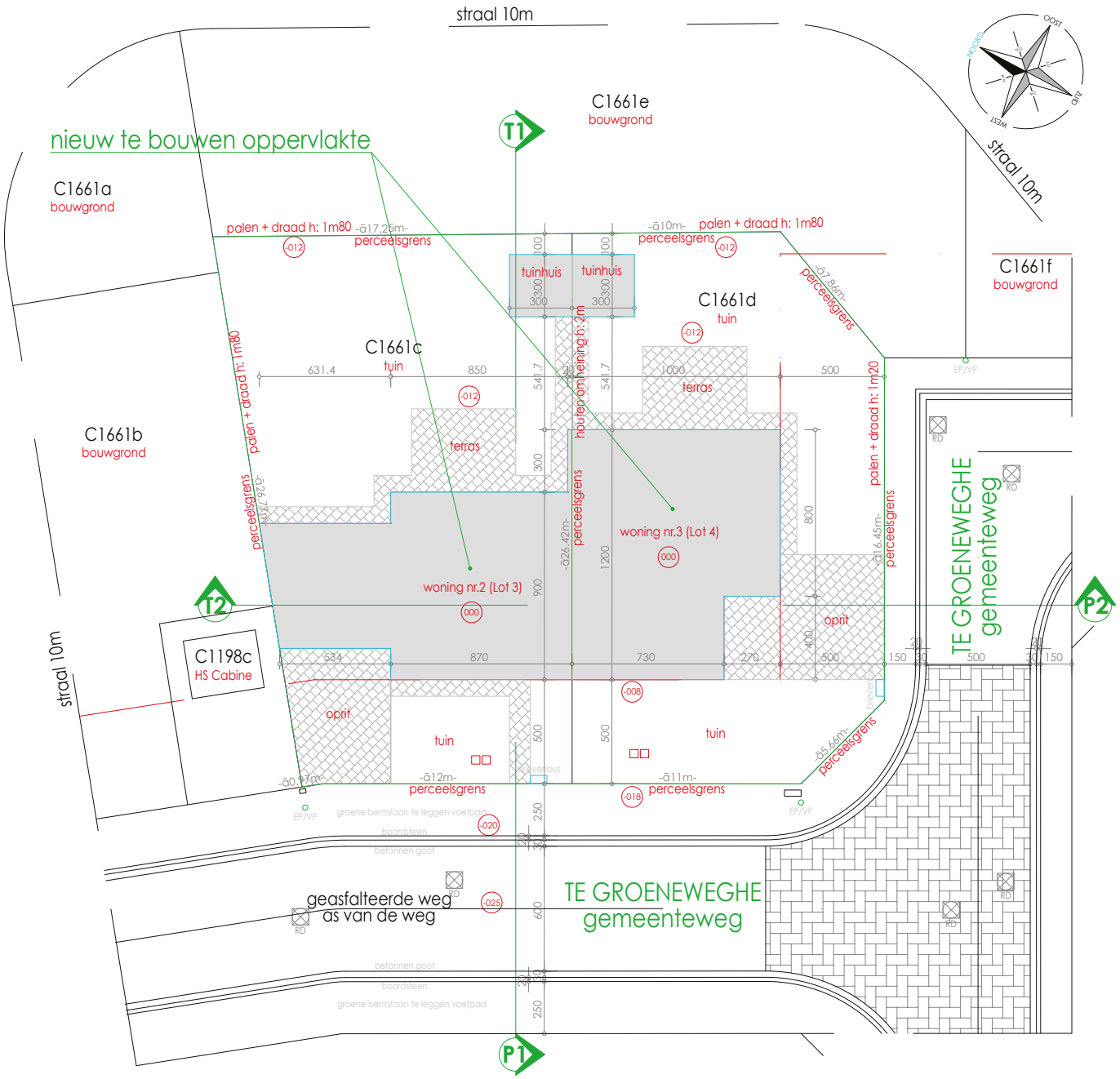
FOTO'S - LOT 3

FOTO'S - LOT 3

FOTO'S - LOT 4

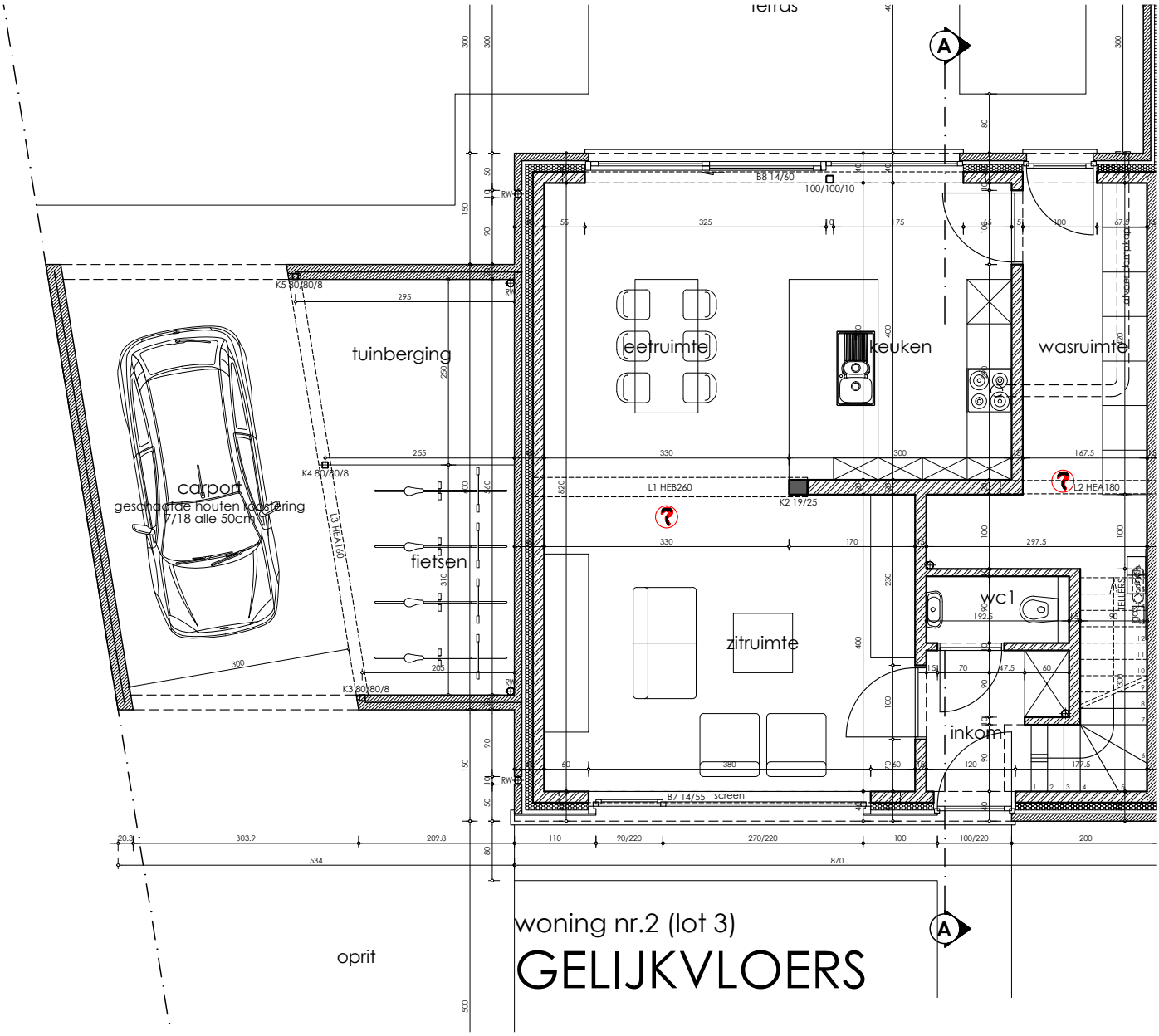
FOTO'S - LOT 4

1. INPLANTINGSPLAN

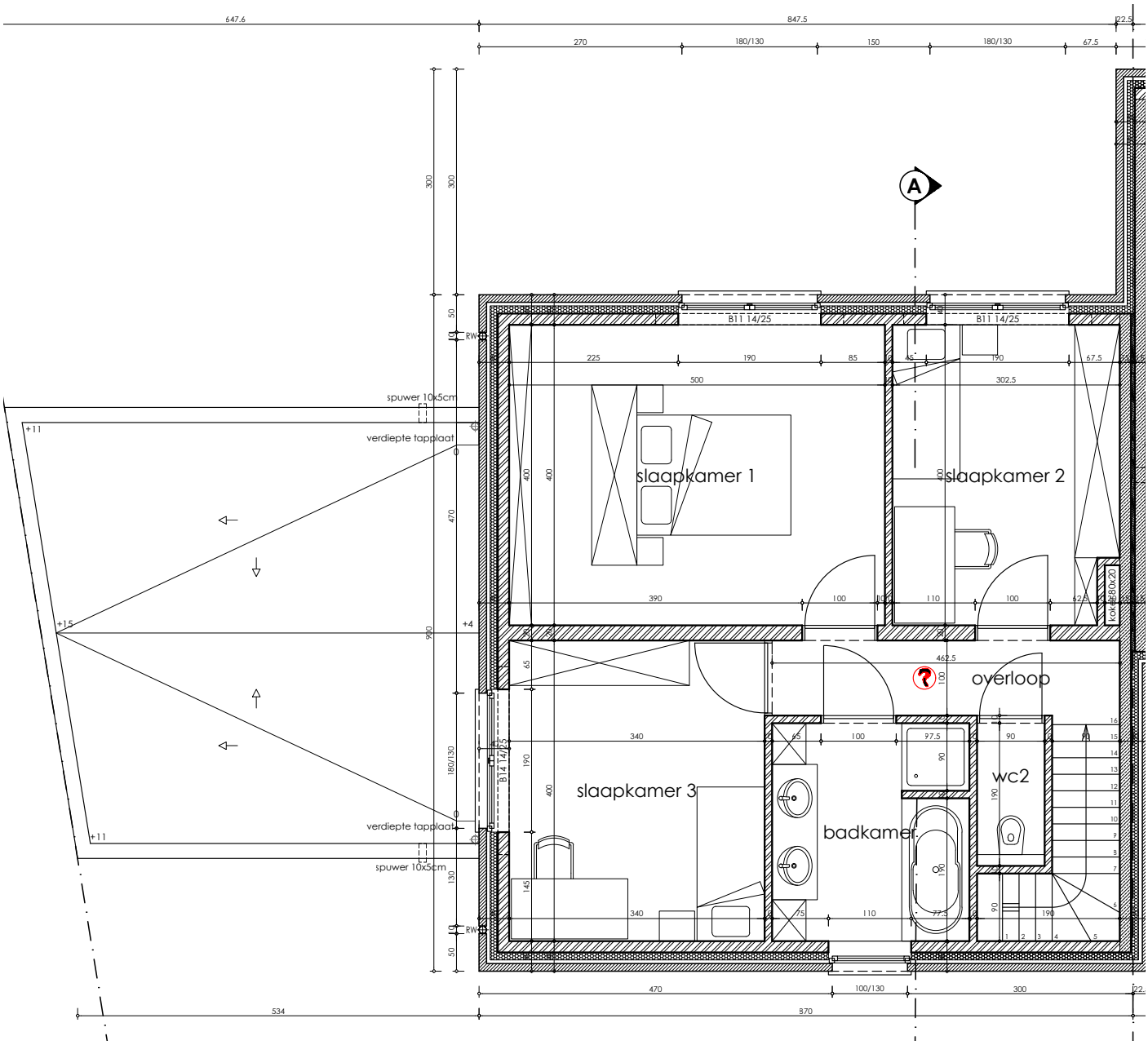


ROESELARE - Te Groeneweghe lot 3 - 4

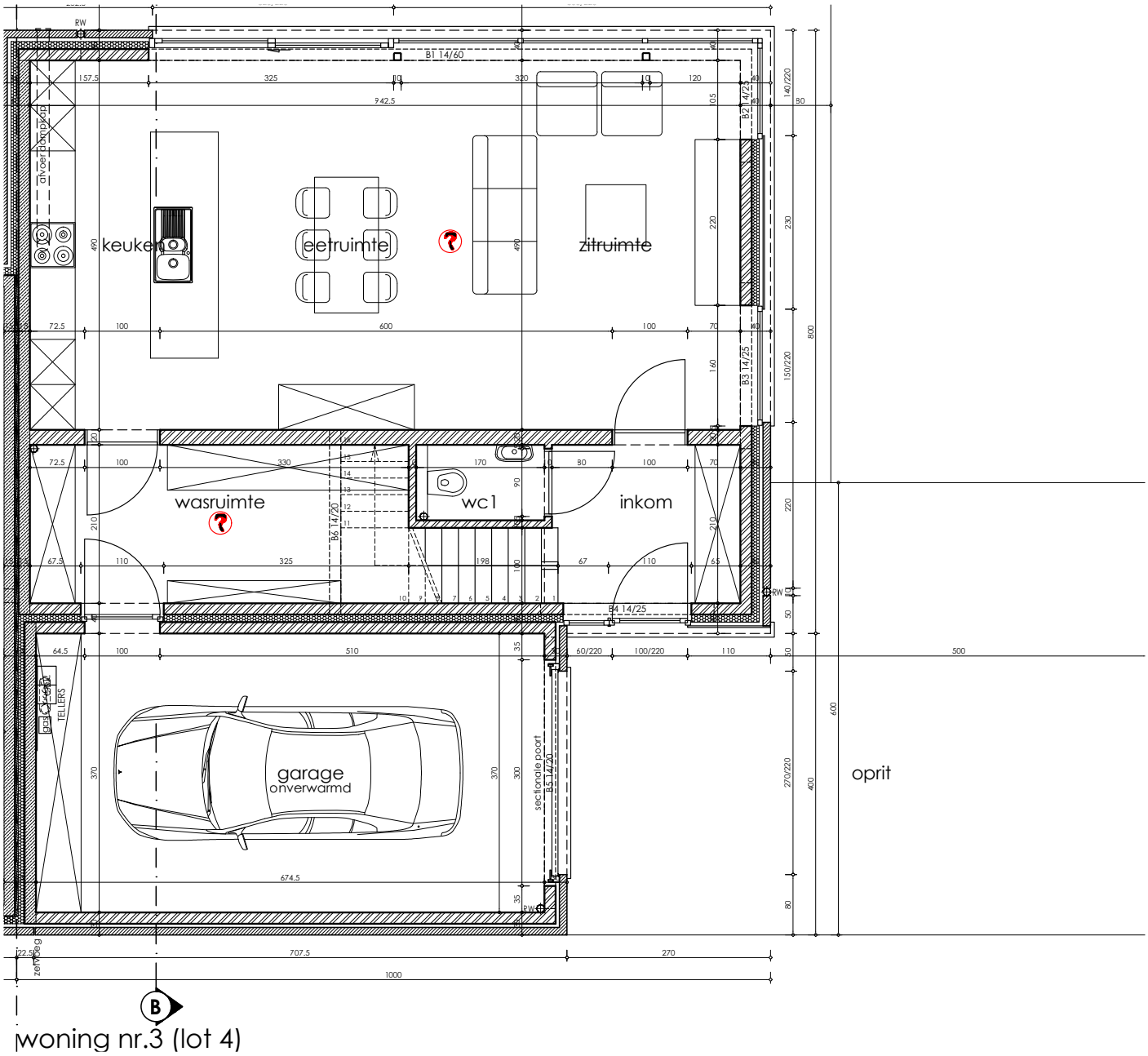
2. GRONDPLANNEN GELIJKVLOERS - LOT 3



2. GRONDPLANNEN EERSTE VERDIEP - LOT 3

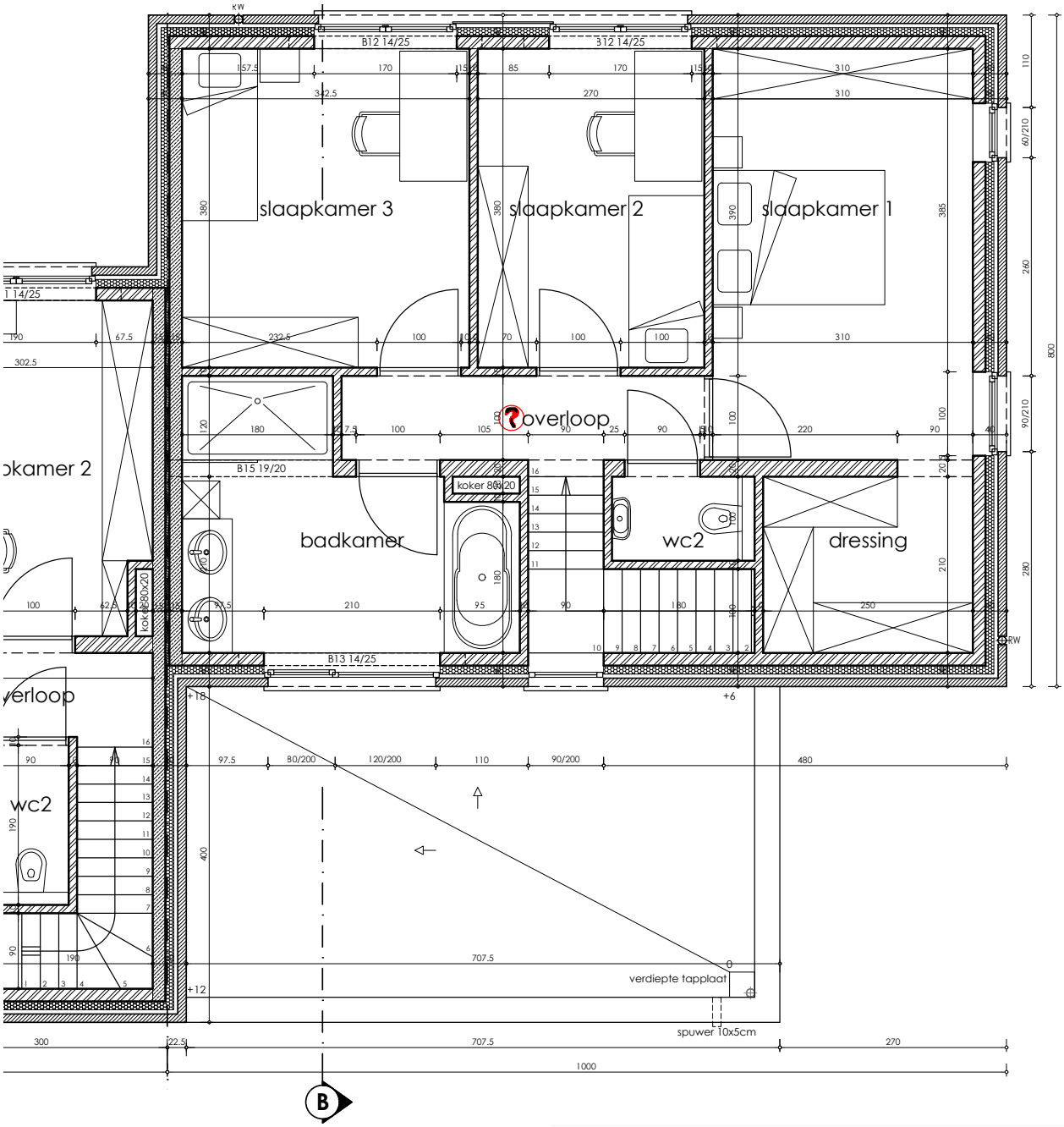


2. GRONDPLANNEN GELIJKVLOERS - LOT 4



woning nr.3 (lot 4)

2. GRONDPLANNEN EERSTE VERDIEP - LOT 4



3. ALGEMENE BESCHRIJVING

Het is de doelstelling van de aannemer om heel kwalitatief en degelijk werk te leveren.

De ruwbouw van de woningen en de coordinatie worden uitgevoerd door de verkopende aannemer zelf, welke wettelijk 10 jaar aansprakelijk blijft.

De onderaannemers zijn afkomstig uit Roeselare of uit de onmiddelijke omgeving zodat een vlugge en degelijke service kan gerealiseerd worden.

Volgende werken zijn WEL inbegrepen zijn in de basisprijs:

- BETER DAN BEN woning (= Bijna Energie Neutraal)
  Voldoet aan de eisen welke verplicht zullen zijn vanaf 2021
  Zie ook website: http://www.energiesparen.be/BEN
- Vaste prijs voor de grondwerken (geen suplementen)
- Terras in blauwe hardsteen en oprit afgewerkt met waterdoorlatende betonklinkers
- Tuinafsluitingen (niet aan openbaar domein noch in voortuinzone)
- Nivellering aarde tuin, afvoer overtollige grond
- Brievenbus met deurtje + huisnummer
- Volledige opkuis na de werken door een kuisfirma
- Doorlopende betonnen vloerplaten (predals) ipv afzonderlijke welfsels
- Speciaal zwaardere muren tussen de woningen voor de geluidsisolatie
- Blowerdoortest voorzien (luchtdichtheidstest)
- Overal vloerverwarming en extra 1 sierradiator (handdoekdroger) in badkamer
- Ruime badkamer met ligbad en douche
- Een afzonderlijk toilet boven
- Spouwisolatie en dakisolatie worden uitgevoerd in één laag.
- Isolerend kimblok onderaan de muren
- Voetpad voor inkom woning worden aangelegd aan het openbaar domein.
- Grasmatten

Volgende werken zijn NIET inbegrepen zijn in de basisprijs:

Schilderwerken, voorbereidende werken schilderwerken, meubileringen en decoratie zoals ook getekend op de plannen.

4. ONTWERP

De woningen bevinden zich op een straathoek. Hierdoor kunnen ze op een onopvallende wijze tegen elkaar gebouw worden zodat ze het voorkomen hebben van 1 grote woning. De toegangen zijn voorzien in een verschillende straat. Deze vormgeving lijkt helemaal niet meer op de klassieke koppelwoning. Er is een minimum aan “verloren” en te onderhouden zijstroken. De grondoppervlakte wordt hierdoor maximaal benut en beleefd.

Woning nr 2 :

- Ruime berging/wasplaats met afzonderlijke achterdeur naar de tuin
- Weinig plaatsverlies door inkomhal
- Open leefruimte met venster van 3,6 m aan straat/zonzijde
- Groot tuinvenster van 5,0 m
- Grote carport van 29 m² mogelijk aan de zijkant
- Ruime slaapkamers met mogelijjkheid voor dressing (of zoldertje)
- Afzonderlijk toilet boven

Woning nr 3

- Ruime berging/wasplaats met deur naar de garage
- Weinig plaatsverlies door inkomhal
- Open leefruimte met veel glas vensters aan straat/zonzijde
- Groot tuinvenster van 8 meter
- Gesloten garage
- Ruime slaapkamers met mogelijjkheid voor dressing (of zoldertje)
- Afzonderlijk toilet boven

TECHNISCHE BESCHRIJVING VAN DE WERKEN

Alle werken worden uitgevoerd volgens de bestaande voorschriften en reglementeringen, zoals:

- De technische richtlijnen van het WTCB (TV)
- De beschrijving volgens de technische goedkeuring van de producten zelf (ATG)
- De voorschriften van de producent

5. RUWBOUW

5.1 INRICHTING WERF

De aannemer staat in voor de inrichting van de werf en de veiligheidscoordinatie:

- Werfafsluitingen
- Stellingen
- Werfkeet
- Water en elektriciteit tijdens de bouwwerken
- Opkuis en veiligheid

5.2 GRONDWERKEN

Alle nodige grondwerken zijn inbegrepen voor een volledige uitvoering:

- Afgraven teelaarde
- Afvoer van alle overtollige aarde
- Alle delfwerken voor funderingen, riolen en putten
- Achteraf terug nivelleren (effenen) van de tuinzones

5.3 FUNDERINGEN

Het grondonderzoek werd uitgevoerd door een gespecialiseerde firma, bvb. BVBA Verbeke, Steenbeekpad 1, Sint-Eloois-Winkel. De funderingen bestaan uit een doorlopende plaat in gewapend beton met een vorstrand, een dubbele netwapening en de nodige bijlegwapeningen, volgens studie en ontwerp van het ingenieursbureau. De aanaardingen onder de plaat worden mechanisch uitgevoerd met aanvulzand en/of gestabiliseerd zand-cement. Er is ook een fundering met gestabiliseerd zand voorzien voor de buitenverhardingen.

5.4 RIOLERINGEN

Alle riolen worden uitgevoerd met dikwandige PVC buizen, voorzien van het “Benor” keurmerk.
Oranje kleur voor vuil water, grijze kleur voor regenwaters. Inbegrepen is een regenwaterput van 10.000 liter, de aansluiting op de straatriool, een septische put, alsook de nodige kontrolestukken en putten.

De regenwaterput is voorzien van een vulleiding en een zuigleiding (socarex) voor de pompinstallatie. Alle putten worden afgewerkt met metalen of kunstof deksels (geen voorlopige betondeksels). Inbegrepen de aansluitingen aan de straatriolering en de hiervoor nodige vergunningen en keuringen.

5.5 METSELWERKEN

Dragende binnenmuren gevels: snelbouwbaksteen met een nominale dikte van 14 cm. De scheidingsmuren tussen de woningen onderling worden uitgevoerd met een “dubbele” dragende muur in betonblokken of kalkzandsteen, omwille van het geluidskomfort. Tussen deze beide muren van 14 cm wordt nog 5 cm bijkomend geluidsabsorberende minerale isolatie geplaatst. (type party wall van isover)

Niet-dragende muren: Snelbouwbaksteen met een nominale dikte van 9 cm of gipsblokken

Gevelstenen: Handvormstenen van lichtgrijze kleur, type Wienerberger

Voegwerk: Cementvoegwerk, kleur passend bij de gevelsteen

Dorpels in arduin; de dorpels van poort en voordeur worden voorzien van een opstandje om doorslaand regenwater te voorkomen. Draagvloeren in massief glad beton, welke in de garage en berging zichtbaar blijven (type predals).

5.6 WARMTE ISOLATIE

Buitenmuren: 12 cm spouwplaten in PU
Vloer op volle grond: 10 cm gespoten PU
Gemene muren: 5 cm minerale wol isolatie
Dak: 18 cm PU
Schrijnwerk PVC: Uw waarde gemiddeld
Glas: Verbeterd dubbel glas k= 1.0
Garagepoort: 4 cm PU

5.7 DAK

Opbouw
- Gewapende predals, onderaan afgewerkt met spuitplamuur
- Hellingsbeton
- Dampscherm bitumenglasvlies v3 (geen losse pe folie)
- 2x8 = 16 cm PU platen met geschrankte naden
- Dampdrukverdelende laag
- Toplaag bitumen Duo De Boer (combinatie van sbs en apa)

Dakranden: elakt alu profiel 60 mm
Afleiders: zink
Spuwers: aluminium of lood

(ps: er wordt bewust niet gewerkt met epdm omwille van eerdere slechter ervaringen, omdat dit niet door elke aannemer kan geplaatst, onderhouden en/of hersteld worden; sommige epdms geven kleur af aan het regenwater)

5.8 PLEISTERWERKEN

Alle muren in metselwerk worden traditoneel bepleisterd. De onderzijde van de predal-platen wordt afgewerkt met spuitplamuur. (uitgezonderd in garage en technische ruimte). Inbegrepen zijn de nodige gegalvaniseerde hoekbeschermers. De dagkanten van de ramen en deuren worden uitgepleisterd, uitgezonderd de eventuele poort.

5.9 BUITENSCHRIJNWERK

Ramen worden uitgevoerd in hoogwaardig PVC in donkergrijze kleur buiten en witte binnenzijde.

Inbegrepen: verbeterd dubbel isolerend glas k = 1.0
(gelaagde zijde op gelijkvloers en onder de 90 cm hoogte)

Voordeurensemble in geisoleerd aluminium met gelaagd glas met een inox deurtrekker van 30 cm hoogte.

Raamindeling zie plannen

Design gevelbekledingen in de voorgevel volgens plan.

Sektionaalpoort:
Vlakke geisoleerde panelen met vingerknelbeveiliging, dubbelwandig geisoleerd met 4 cm Pur isolatiekern, buitenzijde gelakt in kleur buitenschrijnwerk. Electrische moter met 2 afstandsbedieningen, ingebouwde ontvanger, softstart en soft-stop functie, led verlichtingsfunctie, krachtbeveiliging en noodontgrendeling binnen.

5.10 BEVLOERINGEN

Keramische tegels met een handelswaarde van 40 €/m² incl. BTW zijn voorzien in living, keuken, inkom, wc's en badkamer. Handelswaarde bijhorende plinten gelijkvloers = 7 €/lm. De garage en berging verdieping worden gevloerd met een lotkeuze volkeramiek in neutrale grijze of beige kleur met standaard plinten (formaat 40x40 cm)

Overloop en slaapkamers worden afgewerkt met laminaatparket en bijhorende plinten. Onder douche en ligbad wordt er niet gevloerd. Muurbezetting met tegels (faience hw 30 euro incl. btw) is inbegrepen in de basisprijs,
Wc gelijkvloers tot op halve hoogte, muren badkamer op volle hoogte uitgezonderd wand lavabo en binnenkant raamopening. Onder de tegels van de douchewanden wordt een bijkomende waterdichte folie voorzien

Vensterbanken in beige kunststeen of natuursteen van 2 cm dikte. Er wordt een sokkeltje op plinthoogte voorzien, daar waar de nutsleidingen uit de vloer komen.

5.11 BINNENSCHRIJNWERK

Standaard binnendeuren (vulling vezelplaat, geen kartonraster) en mdf bekledingen, bestemd om te schilderen, uitgerust met moderne inox-krukken en inox-kleurige aluminium scharnieren.

Gesloten huistrap volgens plan, in massief beuk of gelijkwaardig, met één hand-geleider aan de muur, alles voorzien van 1 laag poriënvuller en een tijdelijke afscherming.

5.12 CENTRALE VERWARMING

Volledig afgewerkte centrale verwarmingsinstallatie op gas

Vermogen: Volgens studie installateur, volgens de Belgische Normen bij een buitentemperatuur van –8°C

Systeem: Vloerverwarming op lage temperatuur in living, keuken, slaapkamers, badkamer en dressing

Radiatoren: Electrische sierradiator in de badkamer (tzt handdoekdroger) gelakt in standaard kleur wit, type : vasco " iris "

Ketel: Condensatieketel met gedwongen rookafvoer, en productie van sanitair warm water, nodige gasleidingen + kraan rendement 107% merk Vaillant of gelijkwaardig

Regeling: Hoofdthermostaat bij ketel en 5 bijkomende thermostaten voor de nasturing in de verschillende zones (living, badkamer, slaapkamers)

5.13 VENTILATIESYSTEEM TYPE D

Leveren, plaatsen en afregelen van een volledig ventilatiesysteem met warmterecuperatie. De warmte uit de afgevoerde lucht wordt gerecupereerd om de verse lucht voor te verwarmen (uitgenomen in de zomer waarvoor een bypas aanwezig is zodat de buitenlucht niet voorverwarmd binnenkomt). Invoer van verse lucht in living en slaapkamers Afvoer van vervuilde lucht uit wc's, badkamer, keuken en technische ruimte. Doorstromingsopeningen onder de binnendeuren. Inclusief stoffilter en vorstbeveiliging. Het rendement van de installatie bedraagt minstens 75 % Sturing dmv een handbediende 3-standenschakelaar.

Het ventilatietoestel wordt geplaatst in de technische ruimte of garage, waar ook de nodige "vaste" geluidsdempers voorzien zijn. Instortkanalen met groot debiet, ingewerkt in de uitvullingslaag onder de vloer van de verdieping en in de dikte van het hellingsbeton.

5.14 INSTALLATIE SANITAIR

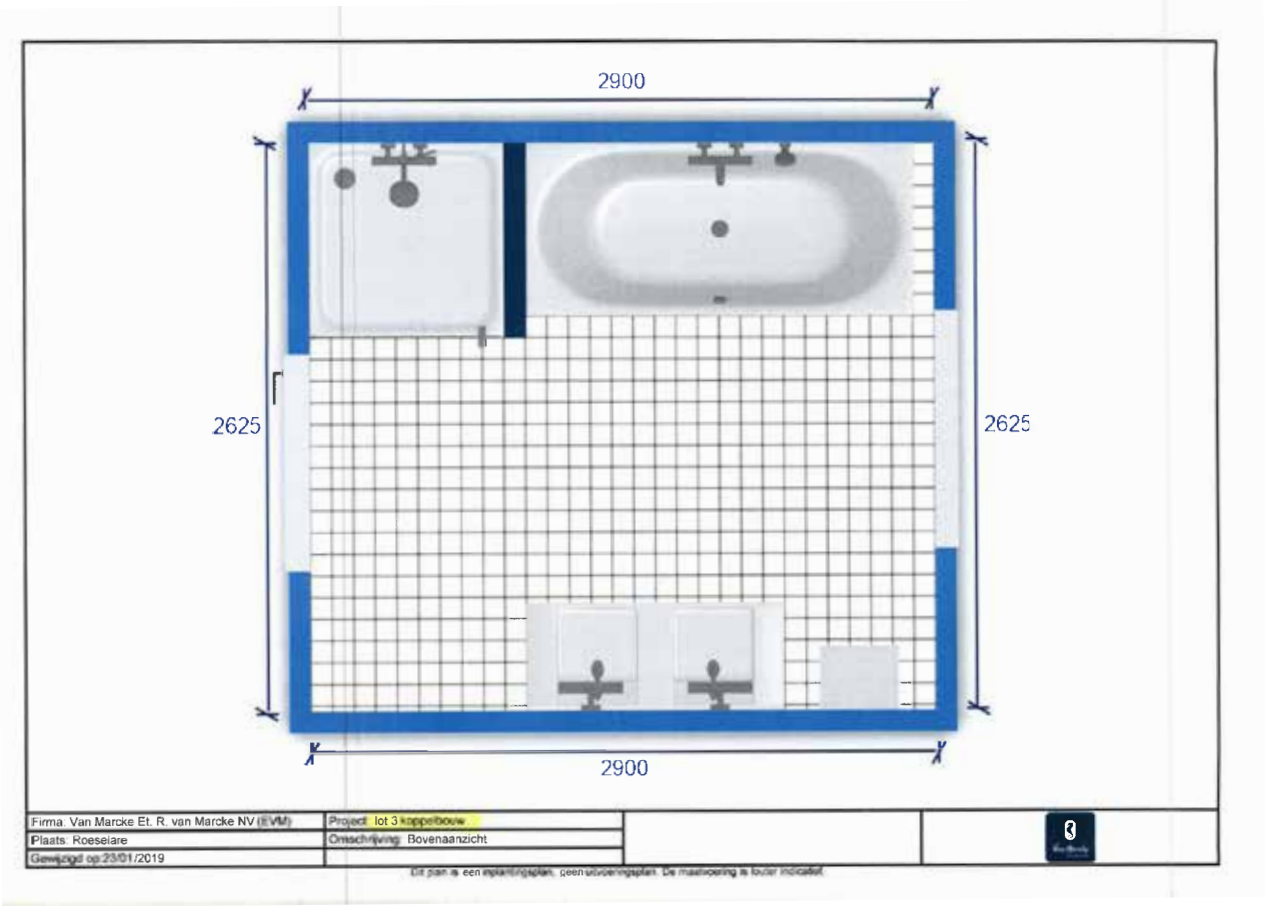
Afvoeren: Alle afvoeren voor de toestellen voorzien op de plannen in hittebestendige PVC of PP buizen een standverluchting voor de afvoeren van de badkamer toestellen, voorkomt het leegzuigen van de syfons.

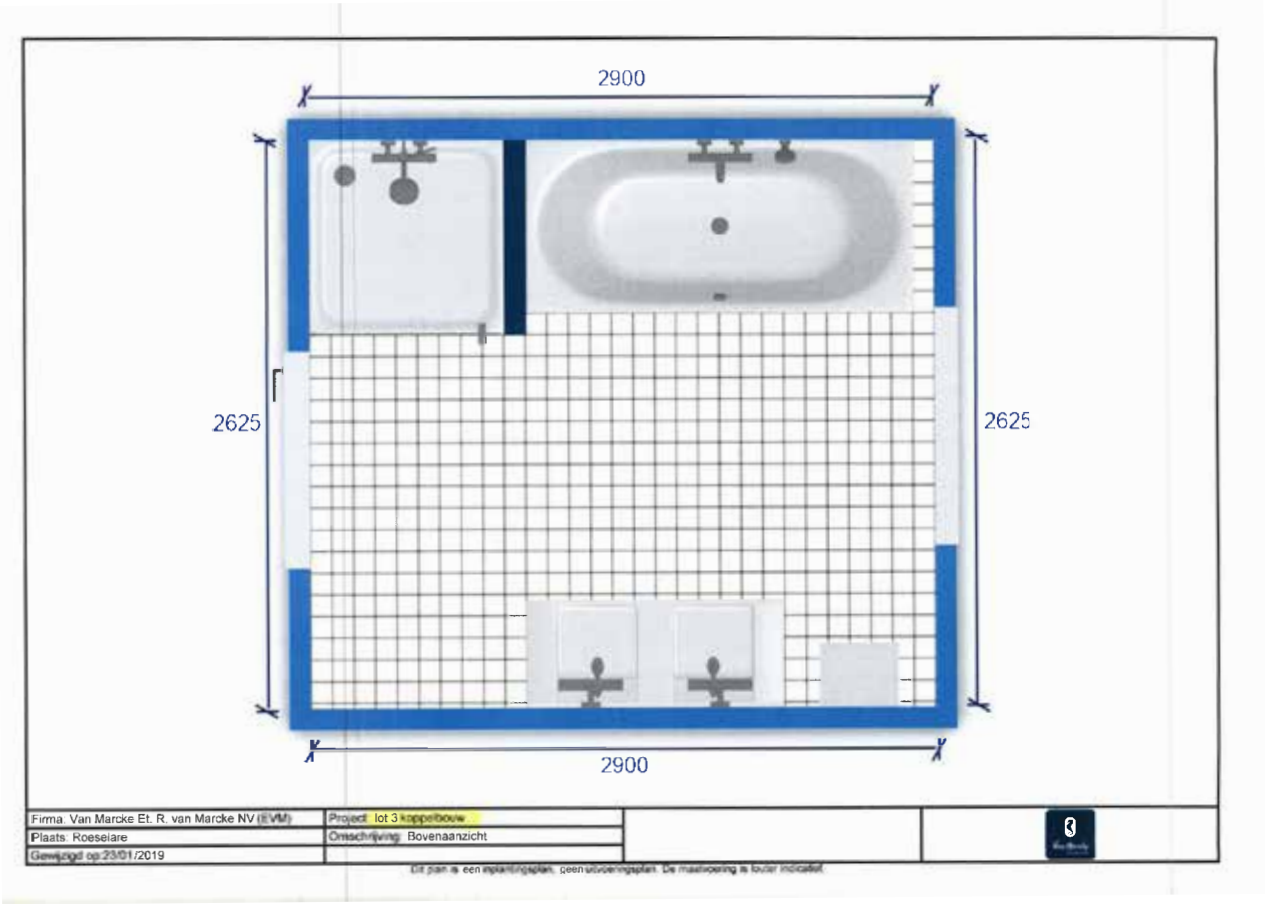
Leidingen: vpe/aluminium / type alpex zonder koppelingen in muren noch vloeren verdeling d.m.v. collectoren, gemonteerd op wbp plaatje, voedingen voor 2 wc's, handwasbakje, gootsteen, vaatwas, buitenkraan, dienstkraan garage, ligbad, douche, lavabo's, wasmachine, 2 inbouw elementen voor hang-wc's/type geberit san-fix

Dienstkranen: 1 dienstkraan binnen bij de tellers
1 afsluitbare buitenkraan aan de achtergevel
2 dienstkranen + hevels voor wasmachine en vaatwas

Toestellen: 2 hang wc's met zitting
1 handwasbakje in wit porcelein met wastafelkraan
1 ligbad 170 x 75 cm wit acryl, met badkraan met handsproeier
2 lavabo's met ééngatsmengkraan chroom + onderkast + spiegel
Vaste glazen douchewand
1 lage douchebak met thermostatische kraan, stang en sproeier
Herkomst: NV Van Marcke, Roeselare
Voorziene handelswaarde toestellen: 4.000 euro excl. BTW

Warm water: Via wandketel centrale verwarming


2900
2625
2625
2900
Firma: Van Marcke Et. R. van Marcke NV (EVM)
Project: lot 3 koppelbouw
Plaats: Roeselare
Omschrijving: Bovenaanzicht
Gewijzigd op:23/01/2019
Dit plan is een inplantingsplan, geen uitvoeringsplan. De maatvoering is louter indicatief.


2900
2625
2625
2900
Firma: Van Marcke Et. R. van Marcke NV (EVM)
Project: lot 3 koppelbouw
Plaats: Roeselare
Omschrijving: Bovenaanzicht
Gewijzigd op:23/01/2019
Dit plan is een inplantingsplan, geen uitvoeringsplan. De maatvoering is louter indicatief.

Regenwater: Geluidsarme centrifugaalpomp in de garage, electronisch gestuurd type KSB: wc gelijkvloers + handwasbakje wc + buitenkraan + voeding wasmachine op regenwater een reglementaire vulleiding voor de regenwaterput is voorzien

5.15 INSTALLATIE ELEKTRICITEIT

Garage:
Tellerkast, zekeringskast, aardingen, + dubbel stopcontact
(montage op gladde wbp plaat)
2 lichtpunten met 2 schakelaars
2 stopkontakten
2 dubbel stopkontakt
1 stopkontakt rw pomp

Inkom:
2 lichtpunten met 3 schakelaars
1 buiten LP met 1 schakelaar

WC:
1 lichtpunt met 1 schakelaar

Voorgevel:
Verlichte beldrukknop aan voordeur

Terras:
1 buiten LP met 1 schakelaar
1 hermetisch buitenstopkontakt achtergevel
Lege buis met trekdraad tot buiten terras (voor voeding later tuinhuis)

Living:
1 lichtpunt tafel met 2 schakelaars
1 lichtpunt zithoek met 2 schakelaars
1 stopcontact coditel tv
1 stopkontakt utp
1 stopkontakt tel
4 stopkontakten
1 dubbel stopkontakt

Keuken:
1 lichtpunt met 2 schakelaars
Afzonderlijke voedingen oven en vaatwas
Afzonderlijke voeding kookplaat
4 stopkontakten werkvlak
3 stopkontakt frigo en microgolf + mogelijk boilertje
Bel
1 dubbel stopkontakt
1 stopkontakt voor telefoon
1 stopkontakt utp

Overloop:
Meervoudig lichtpunt met 3 schakelaars

Berging CV:
1 lichtpunt met 1 schakelaar
Afzonderlijke voeding wasmachine en droogkast
2 stopkontakten
Voeding CV + thermostaat
Voeding ventilatie + leiding schakelaar
Wachtbuis met dakdoorvoer voor zonnepanelen

Slaapk.1:
1 lichtpunt met 2 schakelaars
Stopcontact utp / telefoon
Stopcontact tv-distributie
3 dubbele stopkontakten
1 enkel stopkontakt
1 lichtpunt dressing met schakelaar

Slk. 2: 1 lichtpunt met 1 schakelaar
2 stopkontakten
2 dubbele stopkontakten
1 stopkontakt utp

Slk. 3: 1 lichtpunt met 1 schakelaar
2 stopkontakten
2 dubbele stopkontakten
1 stopkontakt utp

Badkamer: 1 lichtpunt plafond en wand met 1 schakelaar
dubbel stopkontakt aan lavabo

Wc boven: 1 lichtpunt met schakelaar

Keuringskosten en schema's zijn inbegrepen alsook alle nodige aansluitkabels voor tel / TV / electr. Materiaal niko of ticino. Incl. 15 lamphouders met lamp en 2 buitenwandlichten twv 100 euro/stuk.

5.16 ALTERNATIEVE ENERGIE

Volledige installatie met PV panelen op het plat dak, gericht naar het zuiden. Gezamenlijk vermogen 3050 watt. Inclusief bekabeling, omvormer SMA, dakdoorvoer en keuring.

5.17 BUITENAANLEG

Op alle vrije perceelsgrenzen wordt een draadafsluiting met betonplaat uitgevoerd, echter niet in de voortuinstroken. Tussen de terrassen onderling wordt 1 houten tuinscherm van 180x180 cm geplaatst als afscherming.
Alle buitenbevloeringen zijn voorzien volgens plan met grijze betonklinkers op een fundering van gestabiliseerd zand en betonpuin.

Er komt een brievenbus met huisnummer aan de straatzijde in gelakt metaal of arduin. Alle overblijvende grond wordt mechanisch genivelleerd. De aanleg van de tuin zelf is niet voorzien. (frezen, planten, bemesten, voorbereiden, ..)

5.18 AANSLUITINGSKOSTEN

De aansluitingskosten voor water, gas, electriciteit, TV-distributie zijn ook inbegrepen in de basisprijs.

5.19 INSTALLATIE KEUKEN

De keukeninstallatie volgens plan is inbegrepen en bestaat uit volgende:

Een wand met werkvlak met kookplaat, onderkasten en pottenlades+ luifel met inbouw dampkap met randafzuiging. In de wand zijn 2 hoge kasten voorzien voor de koelkast en de oven. In het eiland is een spoelbak met mengkraan en vaatwas voorzien.

Alle fronten en zichtbare zijden worden afgewerkt in hpl laminaat die afgeboord worden met naadloze 1mm kantenbanden. Het materiaal van de corpussen is voorzien in melamine die afgeboord zal worden met watervaste pu verlijming. De afwerking tussen de meubels en het plafond is voorzien in schilderbare mdf.

Alle lades en scharnieren (minstens 3/deur) zijn van het merk Blum . Toestellen van het merk siemens: frigo, kookplaat, oven, vaatwas en dampkap. Sanitair van het merk Franke

TECHNISCHE BESCHRIJVING VAN DE WERKEN

5.20 OPKUIS

Voor de voorlopige oplevering wordt de woning volledig opgekuist door een kuisfirma

5.21 SCHILDERWERKEN

Standaard geen schilderwerken noch voorbereidende werken voorzien, wel mogelijk als optie.

6. MEER INFO OVER VERKOOP

MASEMAR

INFO EN VERKOOP

T. 0497 38 58 21 – WWW.MASEMAR.BE

7. AANNEMER

MARC DEMEULENAERE bvba

Woningbouw - Sleutel op de deur

ONDERAANNEMERS

8. LIJST MET ONDERAANNEMERS I.V.M. MATERIAALKEUZE

Vloeren : Tegelhuis Windels
Kortrijkstraat 142, Ingelmunster
051/ 30 33 72

Laminaat: Vanrobaeys NV - Hout & Interieur
Ambachtenstraat 23, 8870 Izegem
051/33 58 68

Badkamer : Toonzaal Van Marcke Roeselare
Bruggesteenweg 311, 8800Roeselare
051/27 26 75

Deuren : Vabo Deuren
Meensesteenweg 463, 8800 Roeselare
051/ 25 47 25

Keuken : Kaster
Populierstraat 73, 8800 Roeselare
0474 35 17 12

Sanitair : NV Naert
051/ 20 54 21
Afspraak op de werf

Elektriciteit : Voltam
Danny Alleman
0486 / 28 70 20
Afspraak op de werf