ONTWERP : bouwen van een 6 ééngezinswoningen, nml. 4 rijwoningen en 2 hoekwoningen

LIGGING : Roeselare, Te Groenweghe lot 14,15,16,17,18,19

ARCHITECT : architectenbureau Guido Schaubroeck,bvba Veldstraat 5, 8800 Roeselare

STUDIEBUREEL : Sileghem en partners, Zwevegem,

AANNEMER : BVBA Demeulenaere
Ardooisesteenweg 266, 8800 Roeselare
tel : 051/209547 fax: 051/249251 gsm 075/66.35.50

VEILIGHEIDSCOORDINATOR : M. Misplon, Grote Potterijstraat 7, 8890 Moorslede

ALGEMEEN

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:

- BEN woning (= Bijna Energie Neutraal)
  Voldoet aan de eisen welke verplicht zullen zijn vanaf 2021
  Zie ook website: http://www.energiesparen.be/BEN
- Bankwaarborg (voltooiingsgarantie)
- vaste prijs voor grondwerken
- terras en oprit afgewerkt met 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
- pleisterwerk muren garage omwille van de luchtdichtheid en de geluidsisolatie
- doorlopende betonnen vloerplaten (predals) ipv losse gewelven
- speciaal zwaardere muren tussen de woningen voor de geluidsisolatie
- blowerdoortest voorzien (luchtdichtheidstest)
- vloerverwarming met 1 sierradiator in badkamer
- ruime badkamer met ligbad en douche
- afzonderlijk toilet boven
- spouwisolatie en dakisolatie in 2 lagen met geschrankte voegen
- isolerend kimblok in baksteen ipv ytong
- technieken op verdieping om zoveel mogelijk ruimte vrij te houden in de garage

niet inbegrepen :

- schilderwerken

TECHNISCHE BESCHRIJVING VAN DE WERKEN

Alle werken worden uitgevoerd volgens de bestaande voorschriften en reglementeringen, zoals :
- de technische richtlijnen van het WTCB
- de beschrijving volgens de technische goedkeuring van de producten zelf (ATG)
- de voorschriften van de producent
- de ééngemaakte technische specificaties (STS)

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

GRONDWERKEN

Alle nodige grondwerken zijn inbegrepen voor een volledige uitvoering :
- afgraven teelaarde
- afvoer overtollige aarde
- alle delfwerken voor funderingen, riolen en putten
- achteraf terug nivelleren (effenen) van de tuinzones

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.

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 5000 liter, de aansluiting op de straatriool, een waterbufferput, een terugslagklep, een septische put, alsook de nodige kontrolestukken.

De regenwaterput is voorzien van een vulleiding en een zuigleiding (socarex) voor de pompinstallatie in de garage.

Alle putten worden afgewerkt met metalen of kunstof deksels (geen voorlopige betondeksels)

Inbegrepen de aansluitingen aan de straatriolering en de hiervoor nodige vergunningen en keuring.

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 zwaardere beton 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 Vandersanden

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)

WARMTE ISOLATIE

- buitenmuren	12 cm spouwplaten in PU
- vloer op volle grond	12 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

DAK :

Opbouw
- gewapende predals, onderaan afgewerkt met spuitplamuur
- hellingsbeton
- dampscherm bitumenglasvlies v3 (geen pe folie)
- 2x8 = 16 cm PU platen met geschrankte naden
- Dampdrukverdelende laag
- Toplaag bitumen Duo De Boer (sbs en apa)

Dakranden : gelakt 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 of hersteld worden; type resitrix geeft kleur af aan het regenwater)

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 poort.

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 onderste deel voorgevel)

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

Raamindeling zie plannen

Design gevelbekledingen in de voorgevel volgens plan (vertikale belijningen / type alinel)

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.
Montage met thermo-frame (thermisch onderbroken tov gevelvlak)

BEVLOERINGEN

Keramische tegels met een handelswaarde van 45 €/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, waar de nutsleidingen uit de vloer komen.

BINNENSCHRIJNWERK

Standaard binnendeuren en 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 tijdelijke afscherming.

Tussen inkom en living wordt een helder glazen deurensemble uitgevoerd, bestaande uit één vaste en één opendraaiende vleugel in gehard glas met ingebouwde vloerpomp, voorzien van een inox deurknop.

De afwerking van de binnenzijde van de poort wordt uitgevoerd met wbp of mdf platen.

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
Ketel	Condensatieketel met gedwongen rookafvoer, en productie van sanitair warm water, nodige gasleidingen + kraan rendement 107%
Regeling	Kamerthermostaat in living met klok en dag-en nachtregeling

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)
Invoer verse lucht in living en slaapkamers
Afvoer vervuilde lucht uit wc's, badkamer, keuken en technische ruimte
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 op de verdieping, waar ook de nodige " vaste " geluidsdempers voorzien zijn.

Rechthoekige instortkanalen met groot debiet, in gegalvaniseerd staal, ingewerkt in de uitvullingslaag onder de vloer van de verdieping en in de dikte van het hellingsbeton.

INSTALLATIE SANITAIR

Afvoeren	alle afvoeren voor de toestellen voorzien op de plannen een standverluchting voor de afvoeren van de badkamer toestellen, voorkomt het leegzuigen van de syfons
Leidingen	vpe/aluminium / type alpex zonder koppelingen in muren of 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 = 4000 euro excl. BTW
Warm water	via wandketel centrale verwarming
regenwater	geluidsarme centrifugaalpomp in de garage, electronisch gestuurd type KSB wc gelijkvloers + handwasbakje + buitenkraan + voeding wasmachine op

regenwater
reglementaire vulleiding regenwaterput is voorzien

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

ALTERNATIEVE ENERGIE

Volledige installatie met PV panelen op het plat dak, gericht naar het zuiden.
Gezamenlijk vermogen 2750 watt
Inclusief bekabeling , omvormer SMA, dak door voer en keuring

BUITENAANLEG

Op alle vrije perceel grenzen wordt een draadafsluiting met betonplaat uitgevoerd, echter niet in de voortuinstroken.
Buitenbevloeringen vooraan is voorzien in waterdoorlatende klinkers en de terras achteraan in graniet tegels op een fundering van gestabiliseerd zand.
Er komt een brievenbus met huisnummer aan de straatzijde in arduin.
De aanleg van de tuin is voorzien. (enkel gras.)

AANSLUITINGSKOSTEN

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

INSTALLATIE KEUKEN

De keukeninstallatie volgens plan is inbegrepen en bestaat uit volgende :

Een wand met werkvlak met kookplaat, onderkasten en pottenladen + luifel met inbouw dampkap (tussen 2 zijmuren)
Een los middenblok met gootsteen, kraan, vaatwas, gootsteenkast, ladenblok en uitkragend werkblad met aanzit
Een wand bestaande uit 2 hoge kasten (230 cm) met frigo, oven, 3 kastdeuren en 3 laden + opstop erboven, aangevuld met lage keukenkast (90 cm / 3 deurs) met 2 bovenliggend banken

de handelswaarde van deze keuken bedraagt 9000 euro excl.btw (10890 euro incl.)

Alle zichtbare zijden zijn afgewerkt met hpl laminaat (type formica) en alle zijkanten van de deuren worden afgeboord met stootbestendig abs van 2 mm
Corpussen en legplanken in melamine plaat
Opstop tussen bovenzijde kasten en plafond met schilderbare mdf
Laden van het merk GRASS en scharnieren van het merk BLUM (minstens 3/deur)
Toestellen van het merk Siemens : frigo, kookplaat, oven, vaatwas, dampkap
Gootsteen en kraan : Franke

OPKUIS

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

SCHILDERWERKEN

standaard niet voorzien, mogelijk als optie