

**Nieuwbouwproject te**  
**9170 Sint-Gillis Waas Kronenhoek 10**  
***Residentie "Paardenmeester"***

[www.paardenmeester.be](http://www.paardenmeester.be)  
voor alle prijzen en plannen

**Fase 1:** afbraakwerken, plaatsbeschrijvingen,  
asbestonderzoek, sloop-opvolgingsplan,  
schoringswerken, archeologisch onderzoek.  
Vermoedelijke looptijd 3 a 4 maanden.

**Fase 2:**  
residentie met 7 appartementen  
(gebouw links)

**Fase 3:**  
residentie met 8 appartementen en doorrit  
(gebouw rechts)

**Fase 4:**  
aanleg van 14 parkeerplaatsen en  
12 carports met berging

**Fase 5:**  
Herenwoning met tuin is privaatief buiten de  
basisakte.

dit domein is opgenomen in het onroerend erfgoed Vlaanderen, het staat omschreven als volgt :

<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/14796>

Onderkelderd herenhuis van vijf traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak (nok parallel aan de straat, Vlaamse pannen) uit de tweede helft van de 19de eeuw. Bepleurde en geschilderde lijstgevel, op de begane grond versierd met imitatiebanden, uitstralend boven de muuropeningen. Arduinen plint met langwerpige keldergaten. Rechthoekige vensters in arduinen omlijsting, beluikt op de begane grond; op de bovenverdieping voorzien van een versierde stucsluitsteen en doorgetrokken lekdrempels. Rechthoekige deur in een arduinen omlijsting met geprofileerd beloop en voorafgegaan door vijf treden. Gevel beëindigd met gelede architraaf, fries met afwisselend spiegels en vensters, houten kroonlijst op tanden en uitgewerkte consoles.

Woordje uitleg van Intrabouw BV en Vetrabo BV (samen Intra-Vetra TM) :

We zijn niet onterecht fier u dit project te kunnen aanbieden, deze locaties komen wij zeer zelden tegen, met het nodige respect voor de omgeving en de natuur is het voor ons een uitdaging om U een appartement aan te bieden met lage energiekosten want die worden onbetaalbaar op lange termijn. Het domein wordt aan de straatzijde dichtgemaakt met de nodige inrijpoort, het blijft volledig privaat en niet publiek toegankelijk. Wij investeren ook in uw veiligheid, videofoon, brandwerende voordeuren met 3-punt sluiting en stalen chambrant. We staan garant voor een correcte prijszetting en hopen u binnenkort te mogen verwelkomen als nieuwe klant.

## INHOUD

- Hoofdstuk 01: Inrichtingswerken
- Hoofdstuk 02: Funderingswerken
- Hoofdstuk 03: Riolering en voorzieningen
- Hoofdstuk 04: Metselwerken
- Hoofdstuk 05: Verdiepingsvloer en -wanden
- Hoofdstuk 06: Dakwerken
- Hoofdstuk 07: Buitenschrijnwerk en beglazing
- Hoofdstuk 08: Isolatie
- Hoofdstuk 09: Bezetwerken
- Hoofdstuk 10: Vloer- en tegelwerken
- Hoofdstuk 11: Binnenschrijnwerk
- Hoofdstuk 12: Keukeninstallatie
- Hoofdstuk 13: Elektriciteit - smarthome
- Hoofdstuk 14: Sanitaire installatie
- Hoofdstuk 15: Centrale verwarming, vloerverwarming
- Hoofdstuk 16: Gevelvoegwerk - opspuiten buitenschrijnwerk
- Hoofdstuk 17: Algemene Delen
- Hoofdstuk 18: Opmerkingen

### **VERKOOP :**

**BV DE WONINGGALERIJ,**  
**gevestigd te 9100 Sint-Niklaas Parklaan 25**  
**BTW nr. BE 0 836 856 711**  
**verkoop 0479405983**  
**[wonen@paardenmeester.be](mailto:wonen@paardenmeester.be)**



**DE WONINGGALERIJ**

VASTGOED ANDERS BEKEKEN

## **RUWBOUW WINDDICHT**

### **HOOFDSTUK 1: INRICHTINGSWERKEN**

Plaatsbeschrijving van de aanpalende burelen.

Afbraak van de huidige bijgebouwen.

(herenwoning blijft !)

Conform de bouwvergunning zullen de waardevolle bomen beschermd worden en er zal een archeologisch onderzoek plaatsvinden.

Het oprichten van een bouwkeet en het aanvoeren van de nodige materialen en verdere werfinrichtingen. (werfkranen, burelen ...)

Het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen en de teller- en meterkasten zijn ten laste van de koper, zowel de voorlopige aansluitingen als de definitieve. De kosten hiervan worden forfaitair bepaald op 4.500 euro BTW inbegrepen per appartement en afgerekend bij het verlijden van de akte

### **HOOFDSTUK 2: FUNDERINGSWERKEN**

#### 2/a): Delfwerken

De aannemer zorgt voor het bouwrijp maken van de volledige bouwoppervlakte.

De bouwput wordt uitgegraven volgens de aanduidingen op de plannen en naar gading van de ingenieur en de architect.

#### 2/b): Aardingselektrode

Volgens het Algemeen Reglement op Elektrische Installaties wordt een aardingselektrode geplaatst van 35 mm<sup>2</sup> doorsnede. Deze aardingselektrode is een geleider uit één stuk en wordt rondom de fundering geplaatst.

Het begin en het einde ervan komen samen op de plaats waar later de elektriciteitstellers zullen geplaatst worden.

### **HOOFDSTUK 3: RIOLERING EN VOORZIENINGEN**

#### 3/a): Rioleringsbuizen

Deze leidingen zijn Benor-gekeurde buizen en worden geplaatst volgens de aanduidingen op het rioleringsplan met gescheiden stelsel. Ze worden in helling geplaatst naar de voorziene putten. Deze buizen hebben een diameter van minimum 110 mm volgens de aanduiding op de plannen.

### 3/b): Nutsvoorzieningen

De nodige invoerbuizen worden geplaatst om later de leidingen van water, elektriciteit, telefoon en tv-distributie te kunnen binnenbrengen. Deze pvc buizen hebben een diameter van 110 mm en worden verder buiten het gebouw gelegd op aanwijzing van de plaatselijke maatschappijen.

### 3/c): Septische put

Een septische put wordt geplaatst volgens de voorschriften van de bouwvergunning en bouwplan. De put wordt afgesloten met een metalen deksel.

### 3/d): Regenwatertank + infiltratie

De regenwatertank wordt geplaatst volgens de aanduiding op de plannen. De put wordt afgesloten met een betonnen deksel, er is enkel recuperatie voorzien van regenwater op de gelijkvloers verdieping.

Verwijzend naar de bouwvergunningsplannen : er zijn meerdere RW-putten en septische tanks per gebouw conform de bouwvergunningsplannen.

### 3/e): Sifonputten

Worden voorzien op het einde van de hemelwaterriolering. Deze put heeft een diameter van 300 mm en aangepaste aansluitingsopeningen.

Hij wordt afgesloten met een pvc-kap of volgens aanduidingen op de plannen.

### 3/f): Inspectieputten

Zoals aangegeven op de rioleringsplannen. Deze putten hebben een diameter van 300 mm en worden afgesloten met een pvc-kap. Van hieruit wordt de riolering aangesloten op de voorziene aftakking van het rioleringsstelsel van de gemeente.

## HOOFDSTUK 4: METSEL- & BETONWERKEN

### 4/a): Vochtisolatie in muren

De 2 gebouwen zijn gepositioneerd op een sokkel ; deze waterkerende laag zit niet noodzakelijk telkens op de gelijkvloerse verdieping, mogelijks al lager afhankelijk van de plaats. In de spouwmuren wordt deze isolerende folie in z-vorm ingemetseld teneinde het aanwezige spouwwater naar buiten af te voeren.

### 4/b): Gevelmetselwerk

Traditioneel gevelmetselwerk in vrij wildverband. Gevelsteen nog te bepalen door de promotor.

### 4/c): Binnenspouwblad en binnenmuren

Het binnenspouwblad, welke het dragend gedeelte van de buitenmuur vormt, en de dragende binnenmuren worden in silicaatblokken uitgevoerd.

Het binnen spouwblad en de dragende binnenmuren worden uitgevoerd in volle betonblokken of silicaatsteen.

### 4/d): Buitenmuurisolatie

Conform de EPB verslaggeving

### 4/e): Lintelen en overwelingen.

Boven raam- en/of deuropeningen worden geprefabriceerde stalen of betonnen lintelen geplaatst. De afmetingen worden berekend op hun belasting en overspanning. Lintelen in het parementmetselwerk worden opgevangen door middel van zichtbare L ijzers. Plaatsing en afmeting volgens studie van fabrikant.

### 4/f): Venster- en deurdorpels

De dorpels van ramen, deuren zijn uitgevoerd in blauwe hardsteen of aluminium naar keuze van de architect en de promotor.

### 4/g): Verluchtingen

Ventilatiesysteem conform EPB verslag.

## HOOFDSTUK 5: VERDIEPINGSVLOER- EN WANDEN

### 5/a): Verdiepingsvloer

De overwelling boven gelijkvloers en de daaropvolgende verdiepingen bestaat uit geprefabriceerde draagvloeren in voorgespannen beton, breedplaatvloeren of ter plaatse gestorte betonplaten. Druklaag in gewapend beton, dikte en wapening zoals voorzien door studie ingenieur stabiliteit. Zij zullen voorzien zijn van de nodige uitsparingen voor trappen en verluchtungskokers.

### 5/b.): Verdiepingsbinnenwanden

Alle binnenwanden te voorzien in silicaatsteen of snelbouw blokken in combinatie met gipsblokken, dikte te voorzien volgens plan.

## HOOFDSTUK 6: DAKWERKEN

### 6/a): Groendaken

Er is een groendak voorzien met een substraat bestaande uit kleine vetplantjes en cactusplantjes, dit dient ter opvang van 35 liter water /m<sup>2</sup>.

### 6/b): Dakbedekking

De afwerking van de platte daken is afhankelijk van de draagvloer. Bij betonnen draagvloer wordt een hellingsbeton voorzien in schuimbeton. Hierop wordt een PIR isolatie geplaatst met dichting in 2 lagen roofing. Dikte volgens EPB studie. Dakrand in aluminium. De schuine daken worden voorzien van een zwarte vlakke gebakken aarde pan.

### 6/c): Aflopen en dakdichting

De zinken aflopen diameter 100 mm worden aan de gevels bevestigd met beugels. Deze beugels worden met inslagpennen in de gevel verankerd. Al dan niet in combinatie met regenafvoeren via binnenkokers. Alle dakdoorgangen, zoals schouwen en doorlopende gevelvlakken worden afgewerkt met loketlood dat in het binnenspouwblad wordt ingemetseld en zorgt voor een perfecte waterdichtheid.

## HOOFDSTUK 7: BUITENSCHRIJNWERK EN BEGLAZING

### 7/a): Buitenschrijnwerk

De ramen en buitendeuren zijn vervaardigd uit PVC, kleur zwart buitenzijde, wit binnenzijde. Draairichting en klikstand van de ramen volgens aanduiding op de plannen.

De schuiframen dewelke uitgeven op de terrassen worden telkens voorzien van een vast deel + een schuivend deel.

### 7/b): Hang- en sluitwerk

Alle hang- en sluitwerk is tegen corrosie beschermd. De scharnieren en sluitpunten worden gecontroleerd op hun functie en zodanig geregeld dat alles feilloos functioneert.

### 7/c): Beglazing

Voor ramen en deuren met een glaspaneel wordt een isolerende dubbele beglazing voorzien. De beglazing is samengesteld uit twee blanke floatglasruiten van 4 mm dikte, gescheiden door een hermetisch gesloten luchtspouw van 12 mm. De glasslag is voorzien van een ventilatiegroef. De norm NBN S 23-002 schrijft ons voor gelaagd glas te voorzien voor deuren en ramen met glasvolumes die zich onder de grens van 90 cm tov de vloerpas bevinden. DWZ dat alle ramen en deuren die tot op de grond komen voorzien moeten worden met gelaagd glas. Raamoppervlakken in een deur groter dan 0,5 m<sup>2</sup>, moeten eveneens voorzien worden van gelaagd glas.

### 7/d) : Terrasafsluitingen.

Terrasafsluitingen voorzien volgens aanduiding op de plannen en vigerende reglementering.



## **DE AFWERKING :**

### **HOOFDSTUK 8: DAKISOLATIE**

De isolatie op de platte daken zal worden uitgevoerd in stijve PIR platen conform de voorschriften van de EPB verslaggever.

### **HOOFDSTUK 9: BEZETWERKEN**

De plafonds en binnenmuren worden voorzien van spuitplamuur.

Uitgezonderd voor de wanden waar wandtegels zijn voorzien. Deze worden voorzien van één laag ruwe bepleistering om een betere hechting te waarborgen voor de wandtegels.

Gezien de natuurlijke zetting op sommige materialen kunnen zich kleine haarbarsten voordoen, het is aangewezen deze appartementen later te voorzien van een vezelbehang bvb patent of tasso (glasvlies), behang of bijwerkingen zijn NIET voorzien in de koopsom. De aannemer draagt hierin geen verantwoordelijkheid.

### **HOOFDSTUK 10: VLOER- EN TEGELWERKEN**

#### 10/a): Chape- vloer

Er wordt overal een chape-vloer met een dikte van minstens 8 cm voorzien. Het oppervlak ligt ongeveer 1 cm onder de pas van de dorpel. De chape dient volledig effen, vlak en waterpas geplaatst te zijn. Onder de chape is een ethafoam akoestische isolatielaag voorzien over de ganse oppervlakte van het appartement, te beginnen op het eerste verdiep.

Thermische isolatie van appartementen wordt uitgevoerd een Pur laag van 5 cm dikte onder de chape. (of betopor – Riba-plan gelijkwaardige isolatie conform EPB studie )

#### 10/b): Vloertegels

In het volledige appartement (maw inkomhall, living, keuken, hal, berging, badkamer en W.C., én slaapkamers) zijn vloertegels voorzien (te lijmen op de chape) met een minimale afmeting van 40/40, maximale 60/60cm en met een particuliere winkelwaarde van 50 Euro/m<sup>2</sup>. Exclusief btw. houten parketvloeren zijn omwille van de vloerverwarming niet aan te raden (lager rendement cv).

In alle kamers (behalve de badkamer(s) vanwege muurtegels) worden muurplinten geplaatst met een winkelwaarde van 15 Euro/lm. De vloertegels en muurplinten zijn te kiezen bij de leverancier.

Op de terrassen zijn terrastegels voorzien in ceramische vloeren type 60/60 en minimaal 2 cm dik geplaatst op tegel dragers, keuze door de promotor.

In de gemeenschappelijke inkomhal en de tussenverdiepen is een combinatie voorzien van keramische vloer en natuurstenen vloer.

Te lijmen op chape of te plaatsen in een mortelbed. (keuze van promotor).

#### 10/c): Muurtegels

Tussen de keukenkastjes wordt 3 m<sup>2</sup> faïence voorzien met een totale verrekenbare aankoop particuliere winkelwaarde van 250 euro.

15m<sup>2</sup> van de badkamer wordt voorzien van muurtegels eindigend op een volle tegel. Minimale afmeting 15/15, en met een aankoopwaarde van 40 Euro/m<sup>2</sup>, te kiezen bij de leverancier aan te duiden door de promotor - verkoper.

#### 10/d): Venstertabletten en tussendorpels

Aan de ramen met borstwering zijn venstertabletten voorzien in mocca, jura, travertin of gelijkwaardig, met als geleverd en geplaatst waarde : 200 Euro/m<sup>2</sup>.

Er is één tussendorpel voorzien thv de privatieve inkomdeur, in graniet.

## HOOFDSTUK 11: BINNENSCHRIJNWERK

### 11/a): Binnendeuren

In de appartementen zijn voorgelakte binnendeuren voorzien met een verrekenbare waarde van 425 euro per binnendeur. met inox kruk L-vorm

Voor de inkomdeur van het appartement is een brandwerende voordeur met 3-punt sluiting en stalen chambrant voorzien met veiligheidsstoot.

### 11/b): Afwerking binnenzijde ramen

De ramen worden aan de zijkanten en de bovenzijde mee afgewerkt in pleisterwerk.

## HOOFDSTUK 12: KEUKENINSTALLATIE

Een verrekenbare winkelwaarde exclusief BTW voor de keuken is :

Met 1 slaapkamer keukenbudget 7.500 + 3.500 tablet

Met 2 of 3 slaapkamers keukenbudget 10.000 + 4.000 tablet

De dakappartementen 15.000 + 5.000 keukentablet

(de prijzen is geleverd en geplaatst), het tablet voor de keuken is dus standaard voorzien in natuursteen en enkel te kiezen bij Intrastone BV.



De dampkap is voorzien met een koolstoffilter. Aansluiten naar buiten of op een koker is niet mogelijk.

## HOOFDSTUK 13: ELEKTRICITEIT - VIDEOFONIE -

De elektrische installatie voldoet aan de normen van de Algemene Reglementering van de Elektrische Installaties (A.R.E.I.); Voor de ingebruikname wordt de installatie gekeurd door de bevoegde technische keuringsmaatschappij.

Zowel de bouwheer als de elektriciteitsmaatschappij krijgen een afschrift van het goedkeuringsverslag. De elektriciteitsteller wordt geplaatst door de verkoper en zal bij de afrekening doorgerekend worden aan de koper.

Schakelkast, verlichting, stopcontacten, drukknoppen  
Voorzieningen per ruimte:

Het verdeelbord omvat de dagstroominstallatie met de nodige kringen met automatische zekeringen en verliesstroomschakelaar.

Berging: 1 lichtpunt bediend door bewegingsmelder, 1 stopcontact  
1 aansluiting voor wasmachine en droogkast en diepvrieskast.

Inkom en nachthall: 1 lichtpunt bediend met bewegingsmelder, 1 tweevoudige drukknop en 1 stopcontact

Toilet: 1 lichtpunt bediend door bewegingsmelder

Living: 2 lichtpunten, 1 viervoudige drukknop, 3 enkele en 3 dubbele stopcontacten, wachtbuis voor TV distributie en telefoon

Keuken: 2 lichtpunten, 1 viervoudige drukknop, 2 enkele en 2 dubbele stopcontacten 1 aansluiting voor dampkast, ijskast, vaatwasmachine, oven en kookvuur.

Slaapkamer 1: 1 lichtpunt, 1 enkelvoudige en 3 tweevoudige drukknoppen, 2 enkele stopcontacten aan/uit gestuurd (bijvoorbeeld voor leeslampje aan te sturen), wachtbuis voor TV distributie en telefoon

Slaapkamer 2 (en bij sommige ook slpk 3): 1 lichtpunten 1 enkelvoudige en 3 tweevoudige druk knoppen 3 stopcontacten

Badkamer: 2 lichtpunten 1 dubbel voudige drukknop 1 stopcontact

Terrassen: 1 lichtpunt 1 stopcontact

Belinstallatie: 1 videofoon binnenpost met automatische deuropener 1 drukknop voor bel op de gang

gemeenschappelijke delen :

de gemeenschappelijke gangen, tuin worden voorzien van verlichting én noodverlichting met de nodige armaturen / drukknoppen.

## **HOOFDSTUK 14: SANITAIRE INSTALLATIE**

### 14/a) Leidingen

De toevoerleidingen naar de sanitaire toestellen worden geplaatst vanaf de teller. De aankoppeling met de waterteller gebeurt conform de algemene reglementering, terugslagklep, aftapkraantje en afsluitkraan. Alle toevoerleidingen voor koud en warm water naar keuken en badkamer worden uitgevoerd in rood koper. Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in pvc, BUtgb goedkeuring.

### 14/b): Voorzieningen

Een verrekenbare winkelwaarde exclusief BTW voor het sanitair is :

Met 1 slaapkamer €4.500

Met 2 of 3 slaapkamers €6.500

De dakappartementen €9.000

Sanitaire toestellen voorzien volgens aanduiding op de plannen. Te kiezen bij onze leverancier.

Warmwatervoorziening, wasmachineaansluiting, water en afvoer in berging.

Keukenvoorzieningen, warm en koud water en afvoer.

## **HOOFDSTUK 15: CENTRALE VERWARMING**

### 15: Verwarming

Vloerverwarming en -koeling in het volledige appartement van de allernieuwste generatie, speciaal ontworpen om uw appartement op een efficiënte én milieuvriendelijke manier te verwarmen en van warm water te voorzien. Gestuurd door geothermische warmtepompen.

Optioneel kan u kiezen voor een elektrische sierradiator in de badkamer.

## HOOFDSTUK 16: OPSPUITEN BUITENSCHRIJNWERK

### 16: Opspuiten buitenschrijnwerk

Dit gebeurt met een elastische voegmassa.

## HOOFDSTUK 17 : ALGEMENE DELEN

De muren van de algemene delen worden geschilderd schilderwerk in 2 Ral - kleuren, de liftdeuren worden eveneens geschilderd. Kleur naar keuze van de promotor - verkoper.

De mogelijkheid wordt voorbehouden om deze schilderwerken enige tijd na de voorlopige aanvaarding uit te voeren ten einde beschadiging door verhuizingen te vermijden.

De algemene trappen en de traphallen worden voorzien in prefab-beton voor zover mogelijk.

De tegen –en optreden zullen afgewerkt worden met natuursteen alsook met de bijhorende plinten. (enkel tussenverdieping gelijkvloers en inkomhall)

De trapleuningen zijn voorzien in aluminium en in ral kleur naar keuze van de promotor

De terrassen. :

De balustrades worden uitgevoerd en gelakt conform architectuurplan.

Er is een postbus voorzien aan de straatzijde

Er is een videofooninstallatie voorzien.

Er is een machinekamerloze liftinstallatie voorzien tot en met de dakverdieping.

## **HOOFDSTUK 18 : OPMERKINGEN**

Deze beschrijving heeft voorrang op al de aanduidingen van de plannen, die slechts indicatief zijn.

Alle prijzen vermeld zijn exclusief BTW tenzij anders vermeld.

Het is niet mogelijk om het even welke afwerking door derden te laten voorzien. Dit omwille van verantwoordelijkheden en organisatie.

Indien de eindklant een bepaalde stelpost uit de aanneming wenst te trekken wordt een schadeloosstelling van 25% verrekend.

Toegang oprit van het gebouw wordt voorzien in betonklinkers, kleur naar keuze van de verkoper ism het architectenbureau.

## **ALGEMENE OPMERKINGEN**

### **Wel inbegrepen :**

- Veiligheidscoördinatie
- Betonstudies door Stefan Van Ransbeeck
- Verlichtingsarmaturen - noodverlichting in de algemene delen conform brandweerverslag
- Opmetingskosten studiebureel
- Plaatsbeschrijvingen bij aanpalenden
- Architect kosten EW architects
- ABR polis
- De aanleg van de tuin, de grondwerken voor de tuin eventuele tuinafsluitingen, aanleg van voetpadjes en opritten, verlichting in de tuin is voorzien

### **Niet inbegrepen :**

- Plamuren en schilderwerken in de appartementen
- Aansluitingskosten voor elektriciteit en water (zie forfait)
- BTW
- Notaris en registratierechten
- Kosten van de basisakte

**Enkel dit lastenboek is bindend bij ondertekening, verwijzingen in brochures en/of plannen zijn steeds bespreekbaar maar niet voorzien en aldus niet bindend. Ingemaakte kasten en meubels zijn ter illustratie en niet inbegrepen in de koopsom.**