

Het project: Mol, Goorstraat 2-4

Dit project zal opgestart worden in het voorjaar van 2025 en omvat 11 stijlvolle en hedendaagse appartementen. De appartementen beschikken allen over een volledig ingerichte keuken en badkamer, 1, 2 of 3 slaapkamers, woonkamer, berging, apart toilet, ondergrondse garage, fietsenstalling, terras of tuin.

De architectuur van het project heeft een tijdloos en strak karakter. De duurzame materialen die aangewend worden en de luxueuze afwerking benadrukken de zorg voor detail en kwaliteit.

Een bijkomende meerwaarde is daarenboven de unieke ligging, rustig en toch centraal.

Neem de bijgaande informatie rustig door. Hebt u vragen, geef ons dan een seintje. Wij helpen u graag bij het maken van uw keuze en bij het verwezenlijken van uw appartement.

Wie zijn wij...

De firma Retrabouw is reeds 20 jaar actief in de bouwsector. Onze specialisatie is het bouwen van appartementen en woningen “sleutel op de deur”. Al onze projecten ademen dezelfde sfeer en stijl uit. Deze kan het best omschreven worden als een stijlvolle en hedendaagse versie van de traditionele pastorstijl.

Elk project wordt volledig door ons opgevolgd vanaf de aankoop van de grond tot de volledige realisatie. Hiervoor hebben wij een enthousiast team achter ons staan. De meeste werken worden uitgevoerd door eigen professioneel opgeleid personeel. Voor een aantal specifieke werken zoals sanitair, elektriciteit,... werken wij samen met erkende en vakbekwame leveranciers en onderaannemers teneinde de kwaliteit op het hoogste niveau te brengen.

Ook uw mening is voor ons erg belangrijk. Heeft u graag dat een ruimte groter of anders ingedeeld wordt, wenst u een inloopdouche ipv een bad,... laat het ons weten, dan proberen wij samen met u een oplossing te vinden. Op deze manier bekomt u een leefomgeving die volledig aan uw wensen en behoeften beantwoord. Een appartement op maat, zeg maar!

Betrokken partijen

Realisatie/bouwheer	Ceuppens-Retrabouw bvba Kanaalstraat 1B/6 2240 Zandhoven Tel: 03 485 57 30
Verkoop	Immo Van Hees Voogdijstraat 12 2400 MOL info@vanheesimmo.be
Architect	Pyramid & Co Ingenieursbureau Raf Verheyen Mortsesteenweg 49 2540 Hove

Beschrijving der werken en materialen

1. Algemene voorwaarden

1.1. Uitvoering

De werken zullen uitgevoerd worden volgens de plannen van de architect, volgens het lastenboek en volgens de regels van de goede uitvoering in nieuwe materialen van goede kwaliteit. De plannen en het lastenboek vervolledigen zich. De beschreven materialen in dit lastenboek mogen door de bouwheer vervangen worden door gelijkaardige materialen, mits akkoord of vordering van de architect of ingenieur of bevoegde overheden of verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningmaatschappijen,... voor volgende redenen: leveringstermijn, fabricatie, bevoorrading, veiligheid, esthetiek of andere. De vervangen materialen mogen in dit geval niet minder van waarde zijn. Dit geldt tevens voor wijzigingen aangebracht in het uitzicht van de gebouwen en voor wijzigingen in de constructie (vb plaatsing van schachten, leidingen). Deze mogen, indien de situatie het vraagt, door de bouwheer gewijzigd worden teneinde het bouwproces zo ideaal mogelijk te laten verlopen.

1.2. Plannen

De plannen welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de wooneenheden zijn de aanduidingen op de plannen louter indicatief. Maatwijzigingen op de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteit- of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in min of in meer, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden beschouwd als benaderend. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

1.3. Bezoek van de werf

De kopers of hun afgevaardigden mogen niet op de werf gaan zonder de toestemming van de bouwheer en zullen verantwoordelijk zijn voor de ongevallen die zij kunnen hebben, zonder enig verhaal tegen de bouwheer en/of aannemers en/of architect. Indien gewenst kan er steeds een afspraak gemaakt worden om samen met de bouwheer de werf te

bekijken. Indien de koper zich toch, zonder medeweten en zonder goedkeuring van de bouwheer op de werf begeeft dan geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van de privatieve delen.

1.4. Inbezitneming

Inbezitneming zal pas plaats kunnen hebben na volledige betaling van:

- De overeengekomen prijs, desgevallend vermeerderd met meerwerken door de koper besteld (het tijdelijk niet uitvoeren van kleine onderdelen, en dit om praktische redenen, kunnen geen aanleiding geven tot het niet betalen of tot het inhouden van deelbedragen).
- De registratierechten en het ereloon van de notaris, BTW, belasting en lasten. Inbezitneming zal geacht worden als overdracht of desgevallend als oplevering van de privatieve delen, behoudens tegenbewijs.

1.5. Controle van de werken

De controle op de uitvoering van de werken gebeurt door de architect en de aangestelde veiligheidscoördinator en energieprestatiecoördinator.

1.6. Geschillen – arbitrage

Elk geschil in verband met de rechtsgeldigheid, de interpretatie of de uitvoering van de overeenkomst zal op beslissende wijze beslecht worden door arbitrage. Bij gebrek aan overeenstemming in verband met de keuze van de scheidsrechter zal deze op verzoek van de meest gereede partij, aangeduid worden door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg van Antwerpen.

Evenwel kan elk der partijen de arbitrage weigeren op de volgende wijze:

- door zelf het initiatief van geding te nemen en rechtstreeks te dagvaarden, om te verschijnen voor de gewone rechtbank
- door aan de andere partij, indien deze haar intentie mededeelt om de zaak door arbitrage te beslechte, binnen de vijftien dagen haar weigering mee te delen.

1.7. Bouwtaks en aansluitingskosten

De bouwtaks en het in gebruik nemen van de openbare weg zijn ten laste van de bouwheer.

1.8. Kosten

Zijn ten laste van de koper:

- De kosten van de akte van aankoop omvattend onder meer registratierechten op de grondwaarde, het ereloon van de notaris, deelname in de kosten van de basisakte, deelname meetkosten van de landmeter en deelname in de kosten van de prekadastratie.
- De BTW: op de waarde van de gebouwen en op de meerwerken die de kopers besteld hebben.
- De belastingen verschuldigd aan stad, provincie, gewest in voege vanaf de dag der verlijden van de akte en die niet bepaald ten laste zijn van de bouwheer
- Kosten voor aansluiting van het gebouw voor riolering, gas, elektriciteit, water, telefoon en distributie. Deze kosten worden door de bouwheer voorgeschoten en verrekend bij aankoop.

1.9. Wijzigingen en/of bijkomende werken aangevraagd door de koper

De koper verplicht zich de wijzigingen of bijkomende werken (meerwerken) te bestellen bij de bouwheer. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk. Alle meerwerken zullen door de koper rechtstreeks aan de bouwheer of onderaannemer betaald worden. De koper zal dan ook verantwoordelijk zijn voor de eventuele termijnverlengingen die deze meerwerken veroorzaken. De bouwheer heeft het recht een voorschot te vragen op het bedrag van die werken. Het saldo zal betaald worden op het einde der werken en voor het betrekken van het appartement. Indien de koper toch, zonder medeweten en zonder goedkeuring van de bouwheer werken laat uitvoeren door derden, geldt dit als de dagvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privaatieve delen. De bouwheer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft hun werk. Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs en de uitvoeringsmethode. Wijzigingen dienen steeds tijdig besproken te worden.

1.10 Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en de architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

1.11 Prijsherziening

Er zal geen prijsherziening toegepast worden.

2. Beschrijving der werken

2.1 Ruwbouw

Graafwerken

Alle noodzakelijke graafwerken voor bouwput(ten), funderingssleuven, putten en rioleringen alsook de noodzakelijke bijhorende werken: aanvullingen van de bouwput(ten) en nivellering van het terrein, eventuele droogzuiging, grondaanvoer en grondafvoer.

Funderingen

De funderingen worden aangezet op vaste, voldoende draagkrachtige grond, zodat de volledige stabiliteit van het bouwwerk is verzekerd.

Volgens de stabiliteitsstudie van het ingenieursbureau zullen de funderingen uitgevoerd worden in beton, gewapend beton en metselwerk.

Aardingslus

Onder de funderingen wordt er een aardingslus gestoken voor de elektrische installatie geplaatst over de volledige buitenomtrek van het gebouw. Materiaal en plaatsing volgens de voorschriften van het geldende reglement op de elektrische installaties.

Beide uiteinden van de lus zullen minimum 1.50m boven de vloer uitkomen ter plaatse van de latere meterkasten.

Draagconstructie

Het gebouw wordt opgetrokken volgens de traditionele bouwwijze. De draagstructuur wordt gevormd door betonnen elementen en dragende binnenmuren.

De scheidingswanden tussen privatieve delen/gemeenschappelijke delen/technische schachten worden ontdubbeld.

Ondergrondse constructie

De ondergrondse constructie is als volgt samengesteld:

- Gewapende betonnen vloerplaat (gepoierd)
- Gewapende betonnen kolommen + dragende wanden in zichtbetonmetselwerk
- Gewapende betonnen welfsels met opstort
- Geprefabriceerde gewapende betonnen draagelementen (predallen / welfsels) met opstort
- Gewapende betonnen balken
- Ter plaatse bekiste en gegoten gewapende betontrappen
- Gewapende betonnen wanden
- Liftputten
- Pompputten
- Stalen liggers
- Binnenmuren van bv bergingen: gemetste en platvol opgevoegde betonblokken

Bovengrondse constructie

De bovengrondse constructie is als volgt samengesteld:

- Gewapende betonnen kolommen + dragende wanden in snelbouw
- Liftkokers in betonmetselwerk
- Geprefabriceerde gewapende betonnen predallen met opstort
- Gewapende betonnen balken
- Ter plaatse bekiste en gegoten gewapende betontrappen
- Stalen liggers

Metselwerken

Het dragend metselwerk wordt opgetrokken in snelbouw. De woningscheidende wanden worden ontdubbeld en hiertussen wordt een thermische en akoestische isolatie geplaatst. Waar zich mogelijk koudebruggen kunnen voordoen wordt er gewerkt met isolerende kimblokken in cellenbeton.

Gevels

De gevels worden uitgevoerd in een gevelsteen zoals voorzien volgens de bouwplannen en vergunning.

Dorpels worden voorzien in blauwe hardsteen.

Thermische isolatie

Muurisolatie van de gevels: isolatie in de spouw tussen de gevelsteen, of ander materiaal, en de binnenmuur om condensatie en warmteverlies te vermijden. Alles wordt uitgevoerd conform de EPB-studie.

Akoestische isolatie

Phonische isolatie tussen de bouwlagen onderling: vlottende chape op geluidsisolerende onderlaag.

Dakwerken

De platte daken en inpandige terrassen worden als volgt opgebouwd:

- Hellingslaag in (schuim)beton of chape
- Dampscherm in gebitumineerd glasvlies volvlakig verkleefd door middel van bitumen
- Dakisolatie, materiaal en dikte volgens EPB-studie
- Tweelagige dichting met ter plaatse gebrand bitumen
- De dakrand wordt afgewerkt in een gemoffeld aluminium dakrandprofiel in de kleur en structuur van het buitenschrijnwerk

De hellende daken worden bedekt met gebakken pannen of leien aangepast aan de sfeer van het gebouw en volgens de regels van de kunst.

Alle dakwerken worden toevertrouwd aan een gespecialiseerde firma met 10 jaar waarborg.

Regenwaterafvoeren

Regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink en worden zo geplaatst dat deze het algemeen uitzicht van het gebouw minimaal beïnvloeden. Een regenwaterput wordt aangelegd. Een systeem van regenwaterrecuperatie is enkel mogelijk voor de buitenkranen van de gelijkvloersappartementen.

Riolering

De riolering wordt uitgevoerd met PVC-buizen, volgens de voorschriften van de gemeentelijke diensten. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters op te nemen. In de parkeerkelder worden de buizen opgehangen aan het plafond via beugels. Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige schepputten om het debiet van de afvalwaters op te nemen. Tevens wordt het rioleringsnet voorzien van de nodige schepputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters.

De aansluitingskosten op het rioleringsnetwerk zijn ten laste van de kopers en worden mee verrekend met de eventuele meerwerken.

Ventilatiesysteem

Er wordt een ventilatiesysteem geplaatst conform de huidige EPB regelgeving.

Zonnepanelen

Er zullen zonnepanelen geplaatst worden volgens de voorschriften van de EPB-studie.

Buitenschrijnwerkrij Ramen

De ramen zijn uit te voeren in PVC in een RAL-kleur en structuur te bepalen door de bouwheer. U-waardes volgens berekening EPB.

Na plaatsing worden de ramen rondom opgeschuimd met PU-schuim.

In alle ramen wordt isolerend dubbel glas geplaatst. (Vliegenramen en screens zijn niet voorzien)

Poorten

De poort naar de ondergrondse parkeerkelder wordt uitgevoerd met een automatisch bediende sectionaalpoort. Er wordt 1 afstandsbediening toegekend per aangekochte parkeerplaats.

De kleur en de structuur van de poort is ongeveer gelijk met deze van de ramen.

Toegangsdeur

Er zijn 2 inkomdeuren. Deze zijn telkens voorzien van een siertrekker. De deur is voorzien van een elektrisch slot, vanuit de appartementen bedienbaar door een parlofoon.

2.2. Binnenafwerking gemene delen

Lift

Er zijn liften voorzien, gaande vanaf de kelder tot en met het tweede verdiep.

Trappen

Trappen worden uitgevoerd in gewapend beton en afgewerkt met treden in natuursteen. Eventuele trappen naar de kelderverdieping worden afgewerkt met keramische tegels.

Bezettingswerken

Spuitleister wordt voorzien voor alle muren en plafonds. Uitspringende hoeken worden over de volle hoogte beschermd door speciale in te pleisteren, roestvrije profielen. (dit geldt niet voor de kelderverdieping)

Schilderwerken

Schilderwerken zullen uitgevoerd worden in de traphal vanaf het gelijkvloers tot aan de bovenste verdieping.

Kelderruimte, kelderbergingen van gemeenschap en privaatief

Deze ruimtes worden voorzien van een glad afgestreaken beton als vloer. Ook hier worden voldoende lichtpunten geplaatst. De muren worden niet bekleed met spuitpleister.

Fietsenberging in tuin

Dit is een open houten, niet geïsoleerde constructie op klinkers.

2.3. Binnenafwerking private delen

Bezettingswerken

Spuitpleister wordt voorzien voor alle muren en plafonds. Uitspringende hoeken worden over de volle hoogte beschermd door speciale in te pleisteren, roestvrije profielen. (dit geldt niet voor kelder, individuele kelderbergingen, fietsenberging en autostaanplaatsen)

Nutsvoorzieningen

De aanvraag en de opening van de individuele tellers voor elektriciteit en water wordt verzorgd door de bouwheer. De aansluitingskosten en de kosten van opening van deze tellers zijn ten laste van de kopers en worden mee verrekend met de eventuele meerwerken.

Aansluiting distributienet – telefoon

Er wordt een aansluitkabel van het distributie- en telefoonnet tot in elke woningunit voorzien. De aansluitkosten hiervan zijn ten laste van de kopers en worden eveneens mee verrekend met eventuele meerwerken.

De abonnementsaanvragen voor telefoon en kabeldistributie dient door de koper zelf te gebeuren.

Terrassen (op de verdiepen, niet op het gelijkvloers)

De terrassen worden afgewerkt met keramische tegels. De toegang tot de terrassen zal via een raam of een schuifraam gebeuren, dit zal altijd met een opstap zijn. Rond de terrassen wordt een metalen balustrade geplaatst in buisprofiel (gepoederlakt in een kleur bijpassend bij het gebouw). Er worden geen glazen schermen voorzien.

Vloeren

Voor inkom, toilet, keuken, badkamer, woonkamer, nachthal en berging wordt een vloer voorzien van een aankoopprijs van 34€/m² incl 21% btw.

De plaatsing hiervan is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement voor zover het gekozen formaat en het verleggingspatroon standaard zijn.

Wandbekleding

In de badkamer wordt er een standaard betegeling voorzien van 8m². De voorziene aankoopprijs bedraagt 30,00€/m² incl 21% btw.

Binnen schrijnwerkerij

Alle binnendeuren zijn schilderdeuren te kiezen uit verschillende modellen voor een waarde van 378€ incl 21% btw per stuk en inclusief deurkruk.

Elektrische voorzieningen

De elektrische inrichting wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de stroomleverancier en conform de geldende reglementering.

In elk appartement is een parlofoon voorzien met elektrische deuropener evenals een zekeringskast met automatische zekeringen.

De volgende voorzieningen worden voorzien. Deze lijst is indicatief en afwijkingen zijn aldus danig mogelijk in functie van de feitelijke situatie. Keuze van plaatsing en dergelijke is te bespreken met de desbetreffende (onder)aannemer.

Leefruimte: 2 x enkelpolige
6 x stopcontact
1 x leiding TV
1 x leiding telefoon
1 x leiding thermostaat

Keuken: 2 x enkelpolige
1 x kookvuur
1 x stopcontact ijskast
1 x stopcontact dampkap
1 x stopcontact vaatwasser

1 x stopcontact oven
2 x dubbel stopcontact aanrecht

Slaapkamers 1 x enkelpolig
3 x stopcontact

Berging 1 x enkelpolige
1 x stopcontact wasmachine
1 x stopcontact droogkast
1 x aansluiting cv
1 x aansluiting ventilatieunit

Toilet 1 x enkelpolige

Badkamer 2 x enkelpolige
1 x stopcontact
1 x sturing ventilatie unit

Buiten 1 x enkelpolige

Kelderberging 1 x enkelpolige
(indien van toepassing) 1 x stopcontact

Verwarming en bereiding warm water

Voor de verwarming en warmwaterproductie wordt een warmtepomp voorzien. De temperatuurregeling gebeurt door middel van een thermostaat in de woonkamer. In de verschillende vertrekken wordt vloerverwarming voorzien. (niet in de slaapkamers)

Keuken

Er wordt een Mobalpa-keuken voorzien ter waarde van 8.000,00€ incl 21% btw. Deze keuken wordt geleverd en geplaatst door onze vaste leverancier.

Dit budget kan volledig vrij, naar eigen smaak en behoefte besteed worden. Dit wil dus zeggen dat u de keukenopstelling, de toestellen, de merken,... zelf kiest. Hierdoor verkrijgt u precies die keuken die afgestemd is op uw gezinssituatie en voorkeur. Let wel: er dient steeds met een recirculatie dampkap gewerkt te worden.

Badkamer en toilet

Voor het inrichten van uw badkamer (badkamermeubel, bad en/of douche, toilet, kranen, toebehoren,...) en de aparte toiletten (toilet, handenwasser, kranen,...) wordt een totaalbudget voorzien van 3630,00€ incl 21% btw. Ook dit budget is vrij te spenderen teneinde uw badkamer af te stemmen op uw persoonlijke behoefte en gezinssituatie. De ganse inrichting wordt geleverd en geplaatst door onze vaste leverancier.

Siliconenvoegen

Siliconenvoegen zijn onderhoudsvroegen. Dit betekent dat ze regelmatig dienen te worden gecontroleerd en eventueel vervangen . Toch geven wij op siliconenvoegen een garantieperiode van 1 jaar van de ingebruikname.

Geel worden van siliconenvoegen is uitgesloten van deze garantie .

2.4 Afwerking tuin

In dit project is een gemeenschappelijke tuin. De appartementen op het gelijkvloers hebben een privaat terras, de afwerking en aanlegging van dit terras is niet voorzien in de aankoopprijs.

De gemeenschappelijke tuinen worden aangeplant volgende de inzichten van de bouwheer waarbij het onderhoud wordt gedragen door de gemeenschap. De beplantingswerken en buitenafwerking kunnen enkel worden uitgevoerd in het gepaste seizoen. De privatieve delen zullen dan ook al kunnen worden opgeleverd zonder dat deze werken zijn uitgevoerd. Het uitstellen van deze werken kan niet worden ingeroepen om de oplevering van de privatieve of de gemeenschappelijke delen te weigeren. Ook zal dit uitstel geen aanleiding geven tot verwijlvergoedingen.

De padjes naar de voordeur, de inrit van de garage en de fietsenstalling zijn voorzien in klinkers.