



HESTIA

CENTRUMRESIDENTIE IN LANAKEN



HESTIA
CENTRUMRESIDENTIE IN LANAKEN



UW NIEUWE THUIS IN HARTJE LANAKEN

18 KLASSEVOLLE APPARTEMENTEN





MODERN WONEN IN HARTJE LANAKEN

HPlus Vastgoed en **Teide Projects** lanceren de nieuwe centrumsresidentie **Hestia** in Lanaken. Niet toevallig is dit de naam van de **Griekse** godin van de huiselijkheid en de kunst van het wonen. Warmte en gezelligheid zijn hier troef.

Het moderne wooncomplex ligt op de hoek van de **Bessemerstraat** en de **Arkstraat**, pal in het hart van de grensgemeente Lanaken. U kiest er uit **18 hoogwaardige appartementen**

met een verhoogde privacy dankzij twee afzonderlijke ingangen: **11 units** ter hoogte van de inkom aan de Bessemerstraat en **7** ter hoogte van de inkom aan de Arkstraat. De residentie is een mix van appartementen met **één of twee slaapkamers**.

De grote **parkeerkelder** met 19 staappleatsen garandeert een efficiënte en veilige toegang tot het gebouw.

WELKOM IN RESIDENTIE HESTIA!

IN DEZE NIEUWE CENTRUMRESIDENTIE IN LANAKEN WOONT U RUSTIG MET TOCH ALLE DIENSTEN BINNEN BEREIK



TOPLOCATIE IN TOPGEMEENTE



OP WANDELAFASTAND VAN HET CENTRUM

Een betere locatie dan Hestia in Lanaken? Dat is ondenkbaar. U woont op wandelafstand van het **vernieuwe centrum** met tal van gezellige terrassen, supermarkten, broodjeszaken, kledingwinkels, een apotheek, bank, fitness, scholen... noem maar op!

VERNIEUWD CENTRUM

Het centrum van Lanaken werd onlangs grondig onder handen genomen. Rustplaatsen met bankjes en groen geven het centrum meer uitstraling. Een herziening van het verkeersplan zorgde voor een verhoogde aandacht voor fietsers en voetgangers. Naast de bestaande winkels zorgen ook de nieuwe handelscentra voor een opwaardering van het centrum. Hier vindt u écht alles.



Dit jaar opent bovendien een heel **nieuw en groot sportpark**. Montaignehof op 5 minuten fietsen van Hestia. Hier komt u voor uw wekelijkse portie sport: kies uit een uitgebreid aanbod zoals fitness, yoga, dans, gewichtssport, ... Of kom tot rust in de wellness, zwembaanjes in het nieuw zwembad, loop rondjes op de Finse piste, ... Kinderen kunnen voetballen op het aangelegd kunstgras of zwemmen in het kinderbad.

ONBEPERKT WANDEL- EN FIETSPLEZIER

Lanaken ligt aan de zuidrand van het Kempen plateau en aan de voet van het Nationaal Park Hoge Kempen in de mooie Maastreek. Het bekende Kasteel Pietersheim is een van de zes toegangspoorten tot dit prachtige park en biedt u **onbeperkt wandel- en fietsplezier**. Het kasteel en de aanpalende burchtuine behoren tot de meest bezienswaardige en historische gebouwen van de gemeente. Anderzijds ligt Lanaken slechts op een tiental kilometer van het bruisende Maastricht, dat makkelijk bereikbaar is met het openbaar vervoer of met de fiets.





LANAKEN, DE IDEALE UITVALSBASIS

**CENTRUMSTEDEN ALS HASSELT, MAASTRICHT,
GENK, BRUSSEL, ANTWERPEN, AKEN EN LUIK
ZIJN GEMAKKELIJK TE BEREIKEN.**

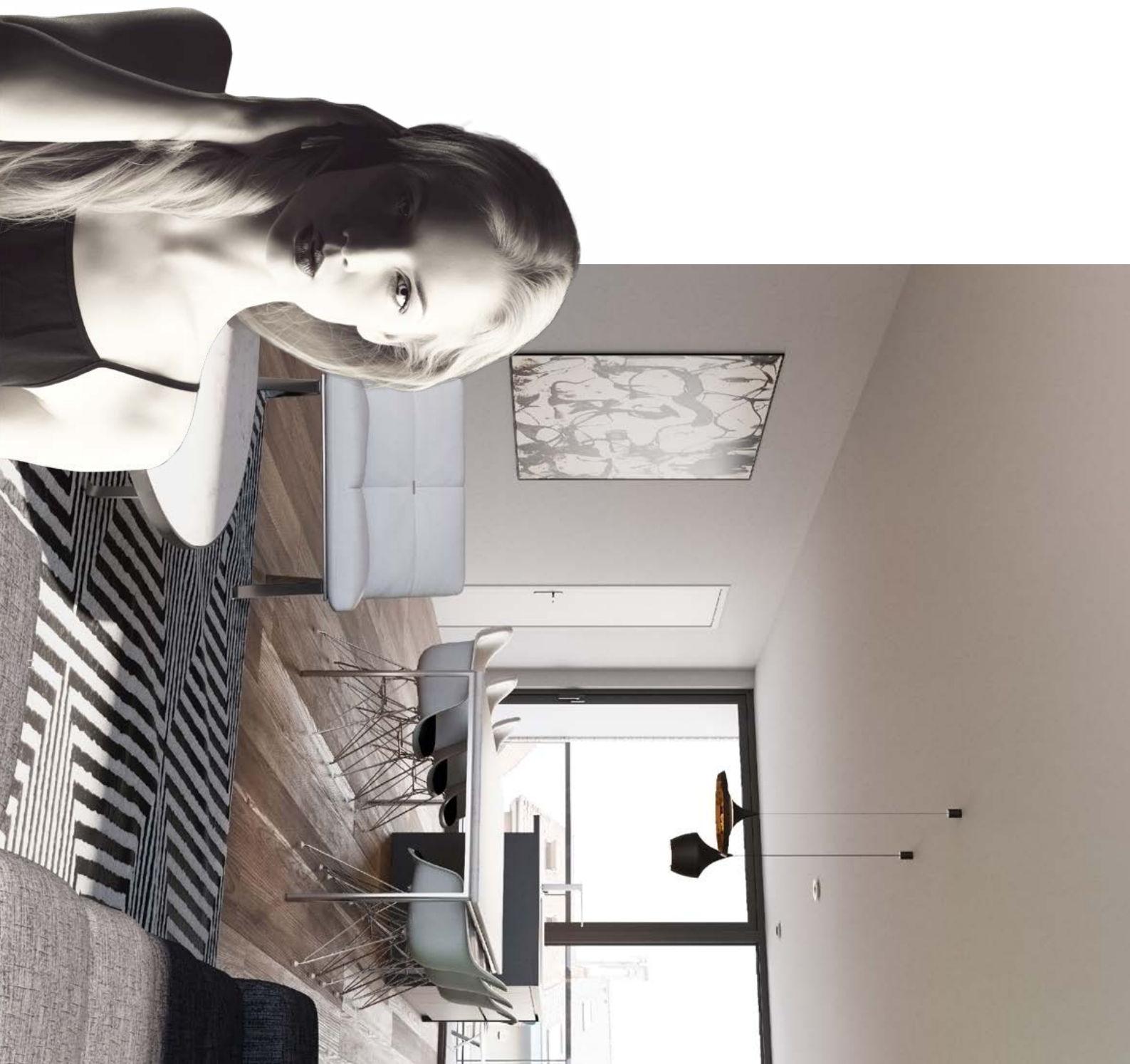
Groot-Lanaken omvat de woonkernen Kesselt, Geilk, Smeermaas, Neerharen, Veldwezelt, Lanaken en Rekem. Wist u trouwens dat Oud-Rekem verkozen werd tot mooiste dorpje van Vlaanderen? Een bezoek aan deze gezellige deelgemeentes is zeker de moeite waard. Hestia ligt bovendien op een toplocatie met een ideale uitvalsbasis. Via Bilzen bent u zo op de E313 en via Maasmechelen bent u meteen op de E314. Centrumsteden als Hasselt, Genk, Brussel, Antwerpen, Aken en Luik zijn dus gemakkelijk te bereiken. Maar ook winkel- en culinair paradijs Maastricht ligt op slechts 10 minuten rijden. Op 8 minuten wandelen stopt het openbaar vervoer: dat zorgt voor snelle verbindingen naar Hasselt en Maastricht.

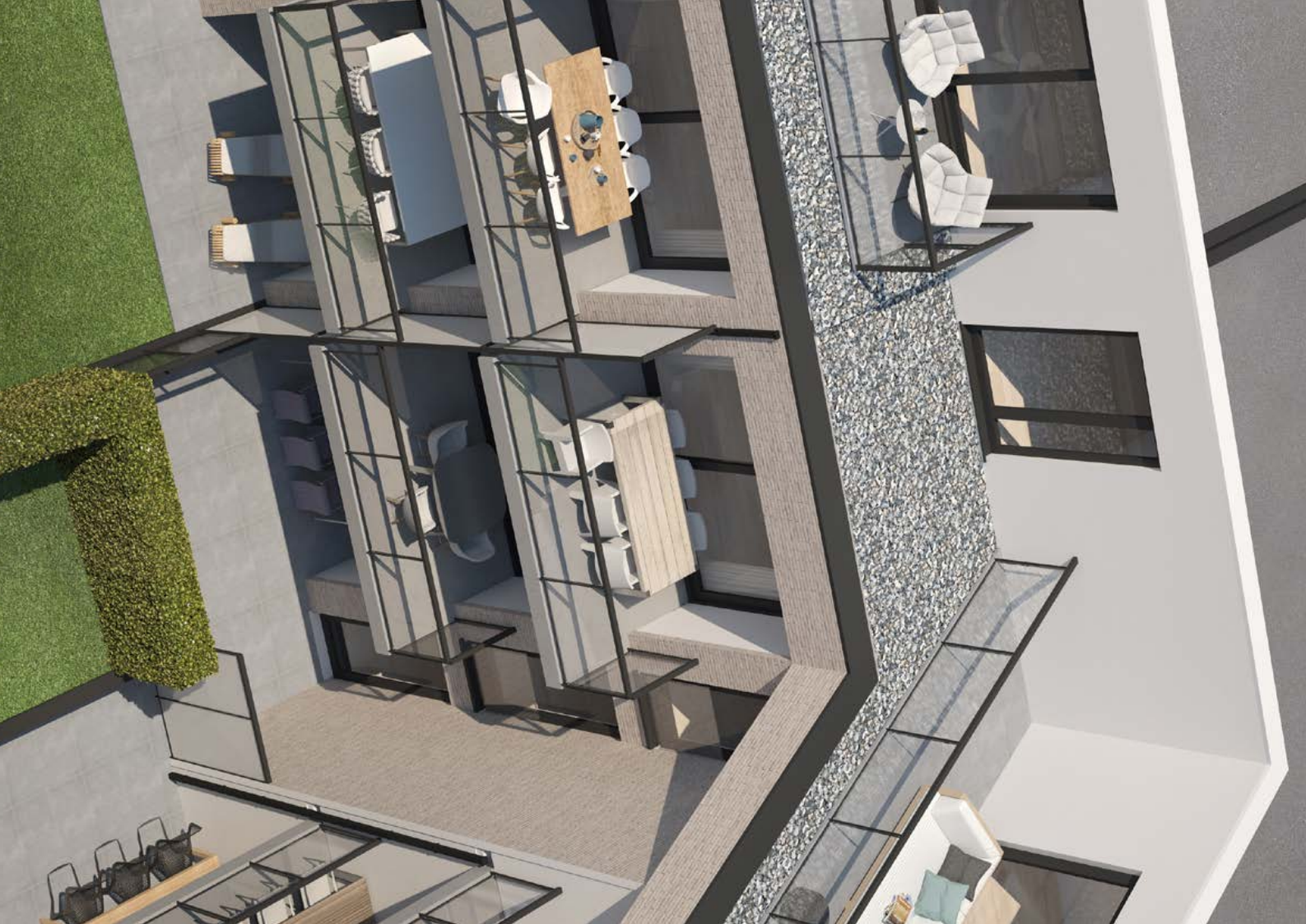
NAAR SCHOOL IN DE BUURT

Lanaken is een interessante regio om in te wonen. De supermarkt, school, sportcentra, bank, apotheek, bakker, krantenwinkel... al deze voorzieningen liggen vlakbij Residentie Hestia. Ook kleuters, middelbare, lagere en hogescholen liggen in de onmiddellijke omgeving.

ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE EN LIFT

Parken vormt geen probleem: onder centrumresidentie Hestia komt een ondergrondse parkeergarage met een capaciteit van 19 parkeerplaatsen. Uw auto staat veilig en via een privélift bereikt u met gemak uw woonst.





ARCHITECTURAAL CREËREN WE EEN STRAKKE VORM, MET EEN SOBERE MATERIALENKEUZE

De architecturale uitwerking sluit harmonisch aan bij de bestaande entiteiten, waardoor op een eigenwijze, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie wordt gerealiseerd. De residentie nestelt zich perfect in de omgeving, zonder daarbij alle aandacht op te eisen.

Bijzonder aan dit lichte wooncomplex is dat het merendeel van de appartementen beschikt over **twee evenwaardige terrassen** aan de voor- en achterzijde. De grote living met leefkeuken is opgevat als een 'doorzon'-ruimte die aansluit op beide terrassen. Dit zorgt voor een heel prettige, lichte sfeer en creëert een gevoel van vrijheid in uw woning. De terrassen zijn vooral ZO en ZW georiënteerd. Zo geniet u optimaal van het dag- en zonlicht.

De gevel wordt uitgevoerd in **lichtgrijs baksteen metselwerk** (kleur Quartz), de terrassen bestaan uit een grijs siebeton en de overige materialen, zoals de ramen, zijn in het zwart. De gekozen materialen zijn sober en de verscheidenheid wordt tot een minimum beperkt. De isolatie voldoet aan de hoogste normen.

De appartementen worden verkocht inclusief een **luxueuze binnenafweking** met een volledig uitgeruste keuken en badkamer. Extra troef: als koper bepaalt u zelf de inrichting op basis van uw eigen smaak en geesting.



HPLUS VASTGOED

HPlus Vastgoed is gespecialiseerd in het realiseren van vastgoedprojecten op toplocaties in het binnenland en knokke-Heist. Alle woonprojecten dienen aan te sluiten bij de individuele verwachtingen van de toekomstige klanten.

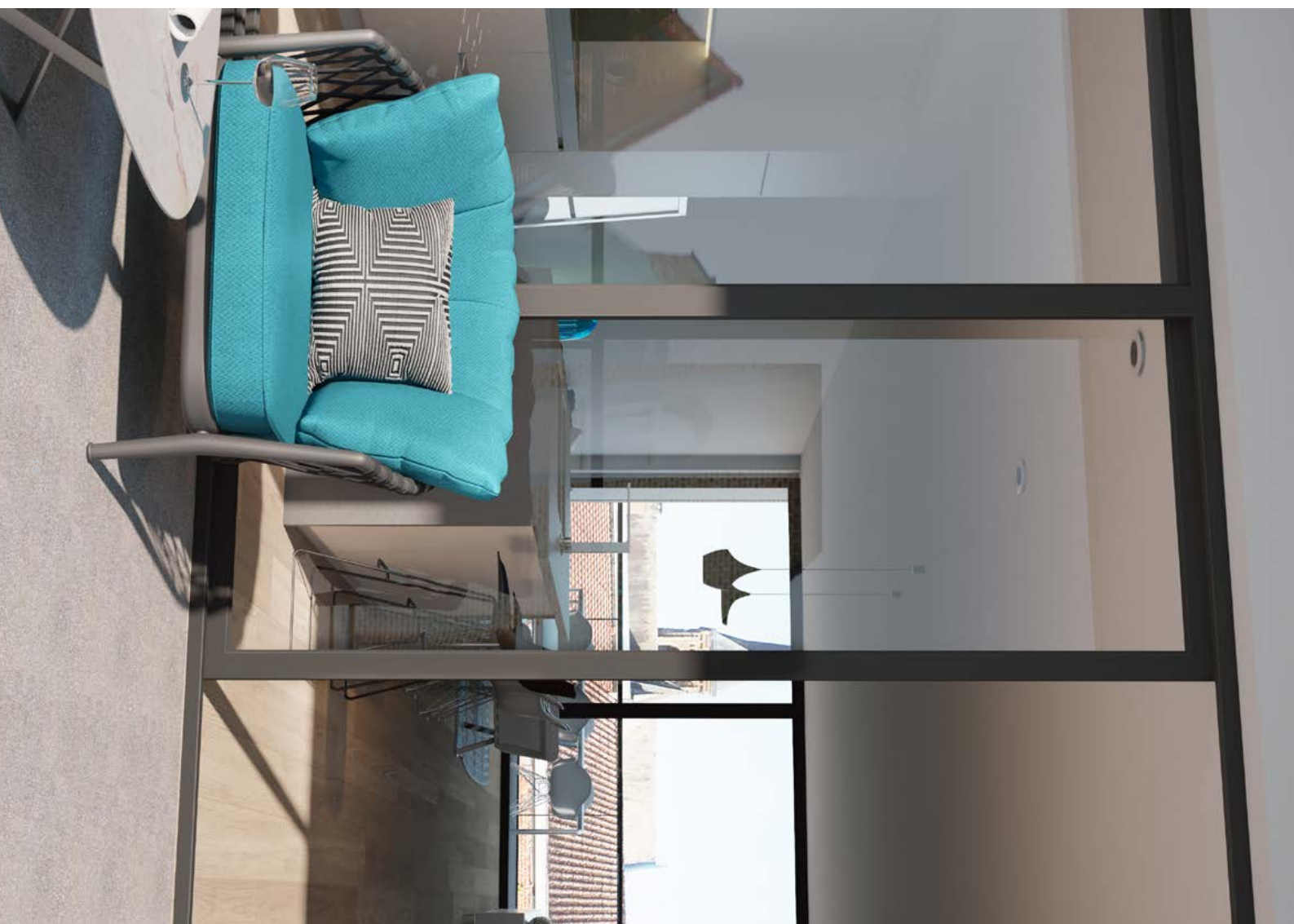
HPlus begeleidt de klanten dan ook met kennis van zaken en een passie voor vastgoed.



TEIDE PROJECTS

Teide Projects maakt deel uit van de Teide Groep en is gespecialiseerd in kwalitatieve woon-, vrijetijds- en sportprojecten.

Als koper kan u terugvallen op onze jarenlange ervaring waardoor Teide Projects uw partner is voor de realisatie van uw droomwoning op deze unieke plek.



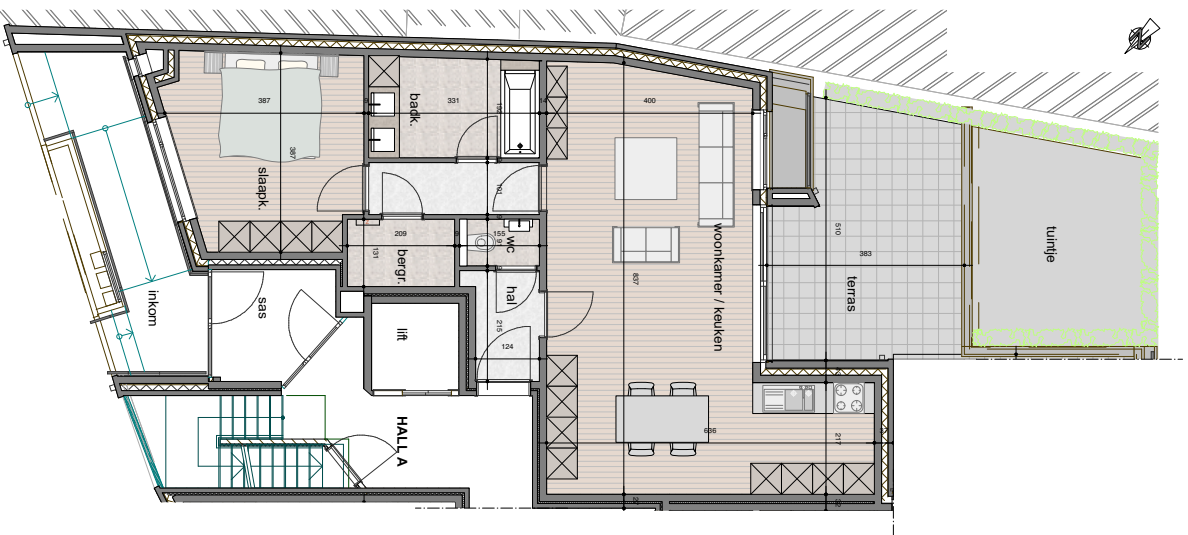


HESTIA

CENTRUMRESIDENTIE IN LANAKEN



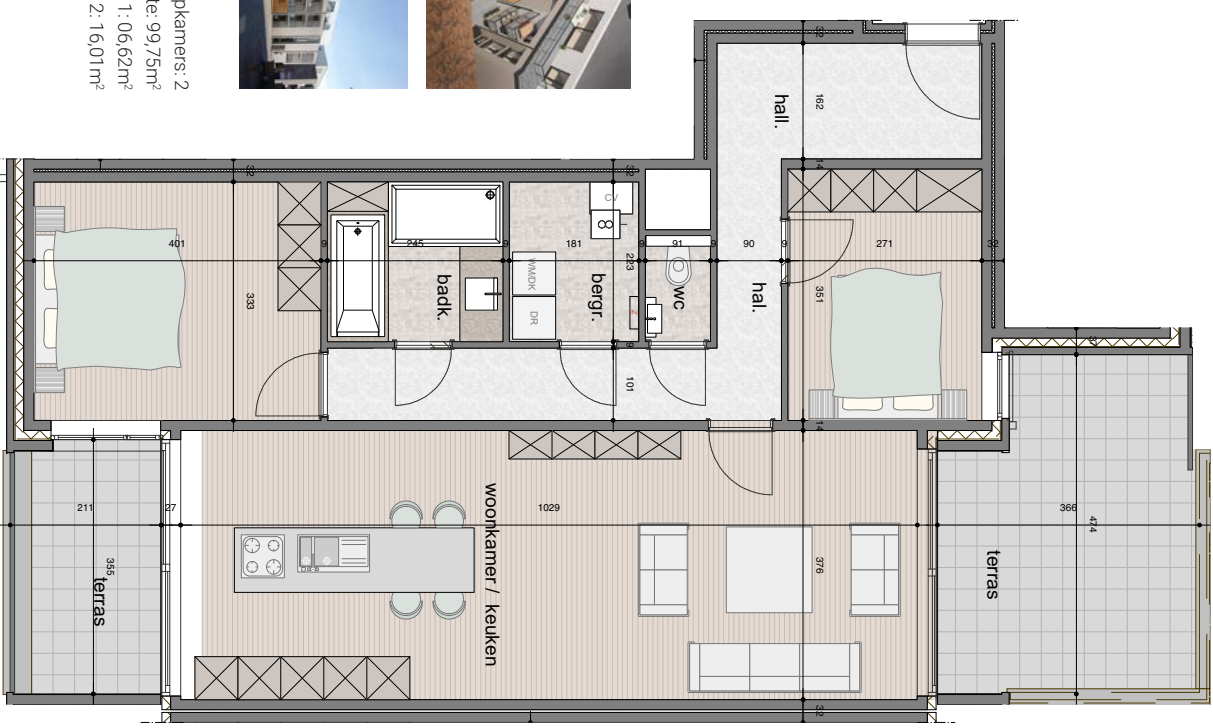
GELIJKVLOERS APPARTEMENT A.0.1



Aantal slaapkamers: 1
Bruto oppervlakte: 77,86m²
Terras: 16,97m²
Tuin: 13,86m²



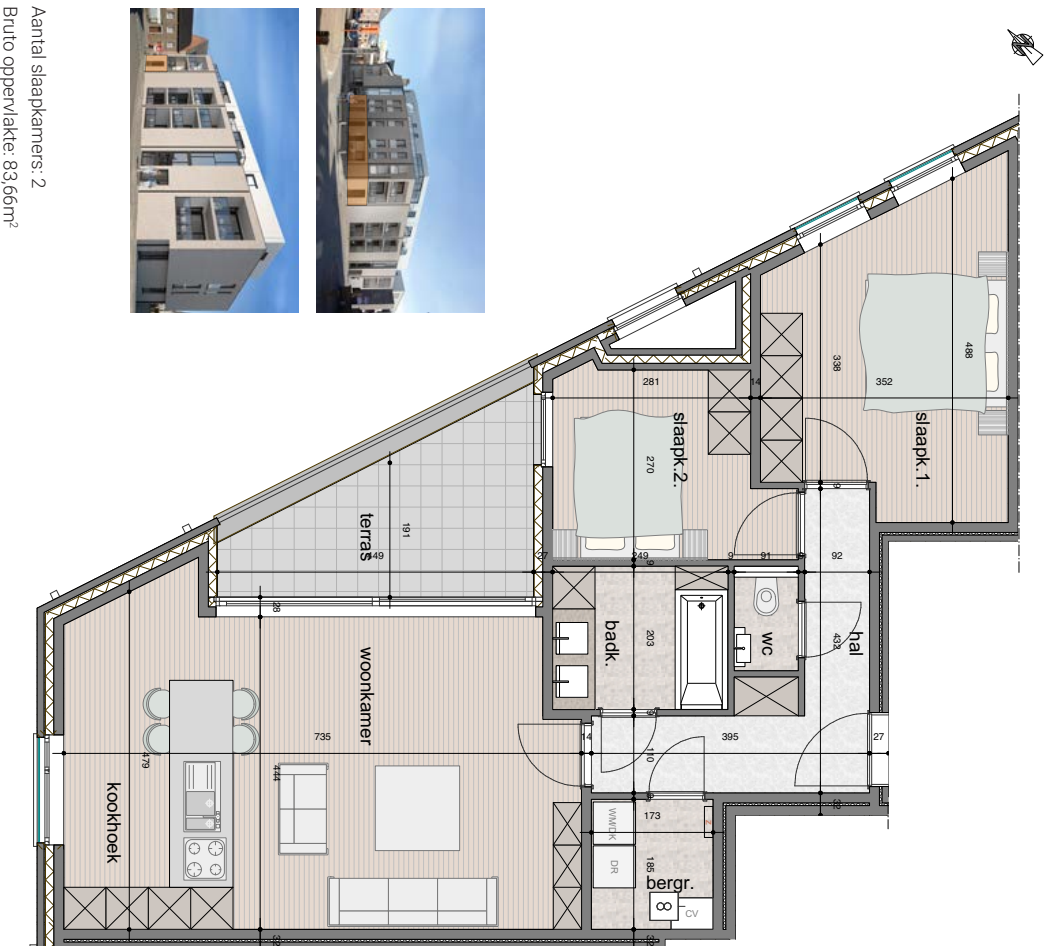
GELIJKVLOERS APPARTEMENT A.0.2



Aantal slaapkamers: 2
Bruto oppervlakte: 99,75m²
Terras 1: 06,62m²
Terras 2: 16,01m²



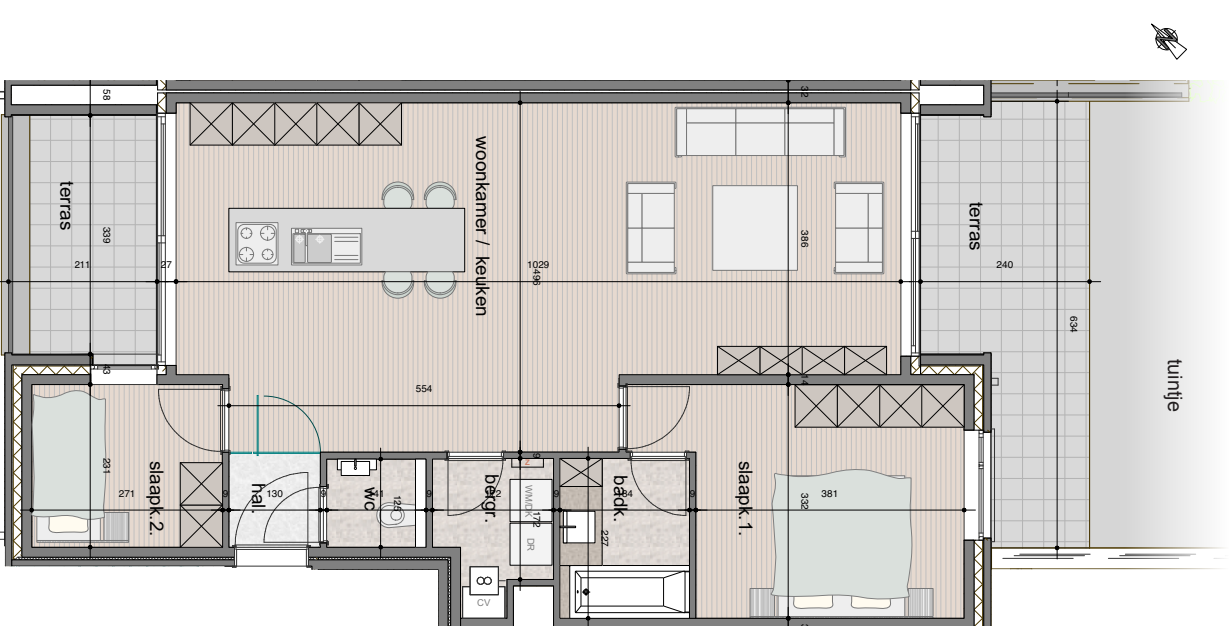
GELIJKVLOERS APPARTEMENT A 0.3



Aantal slaapkamers: 2
Bruto oppervlakte: 83,66m²
Terras: 10,15m²



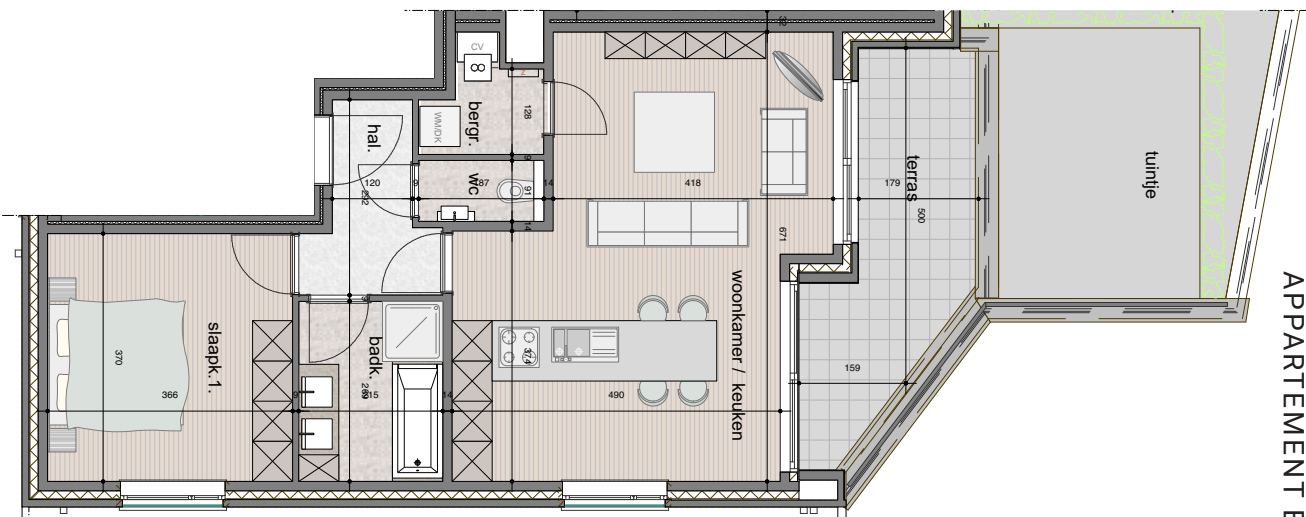
GELIJKVLOERS APPARTEMENT B 0.1



Aantal slaapkamers: 2
Bruto oppervlakte: 86,72m²
Terras 1: 6,97m²
Terras 2: 12,35m²
Tuin: 26,00m²



GELIJKVLOERS APPARTEMENT B 0.2



22



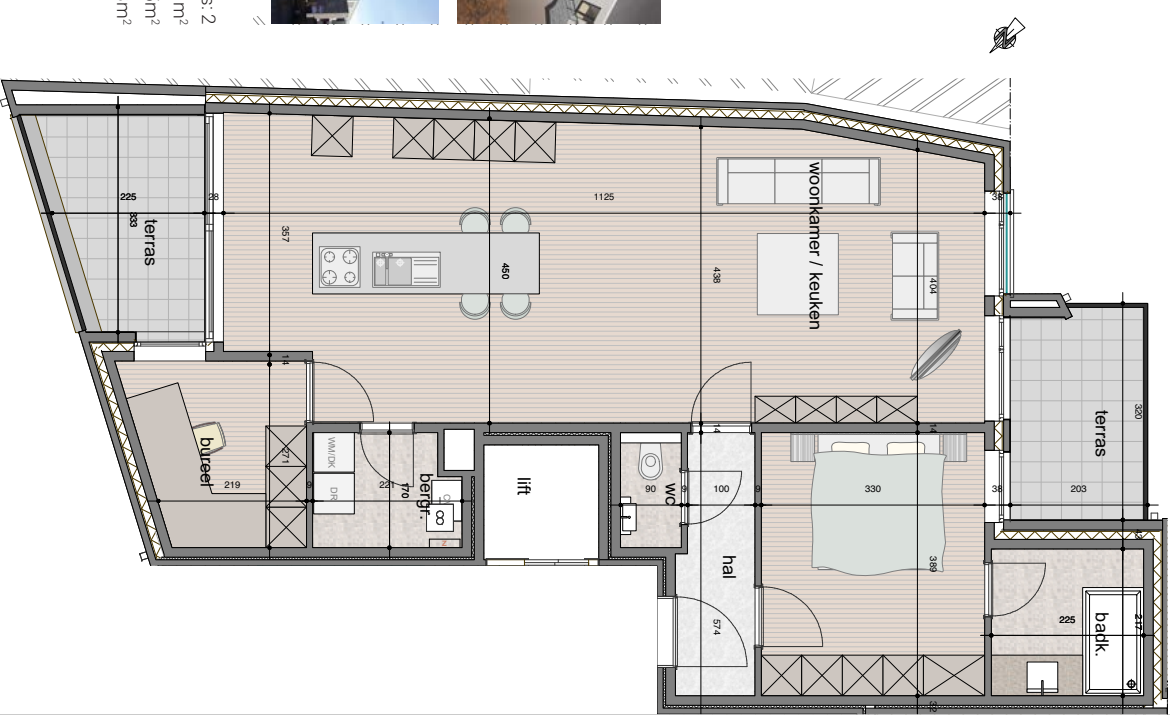
Aantal slaapkamers: 1
Bruto oppervlakte: 67,66m²
Terras: 10,94m²
Tuin: 12,14m²



Aantal slaapkamers: 2
Bruto oppervlakte: 92,71m²
Terras: 7,55m²
Tuin: 6,73m²



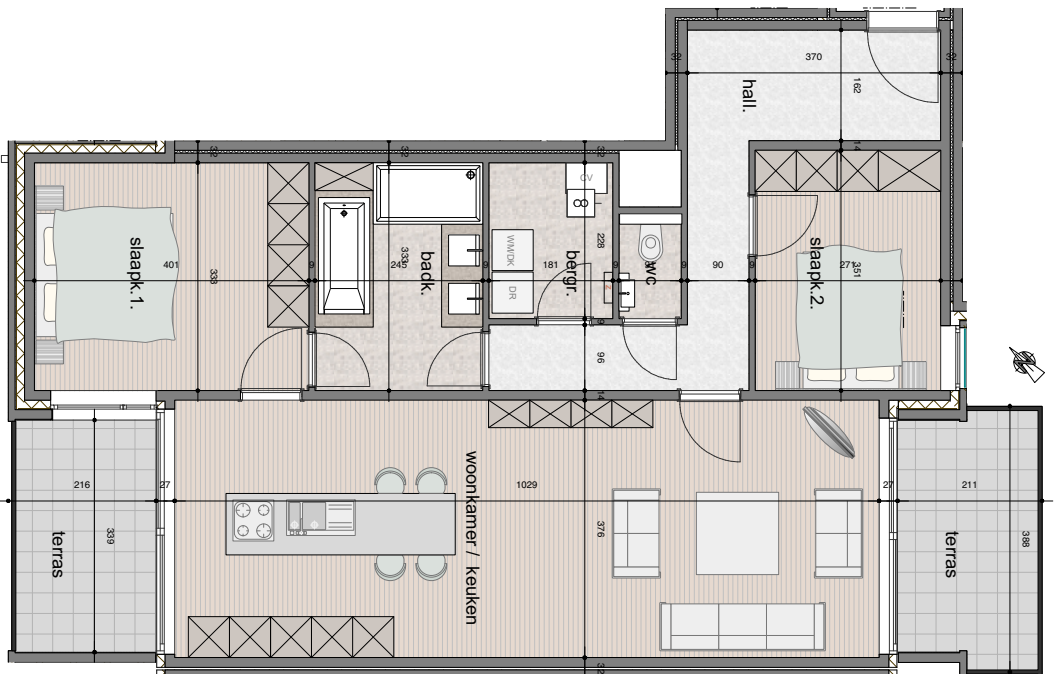
VERDIEPING 1 APPARTEMENT A 1.1



23



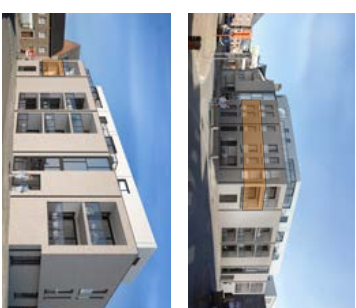
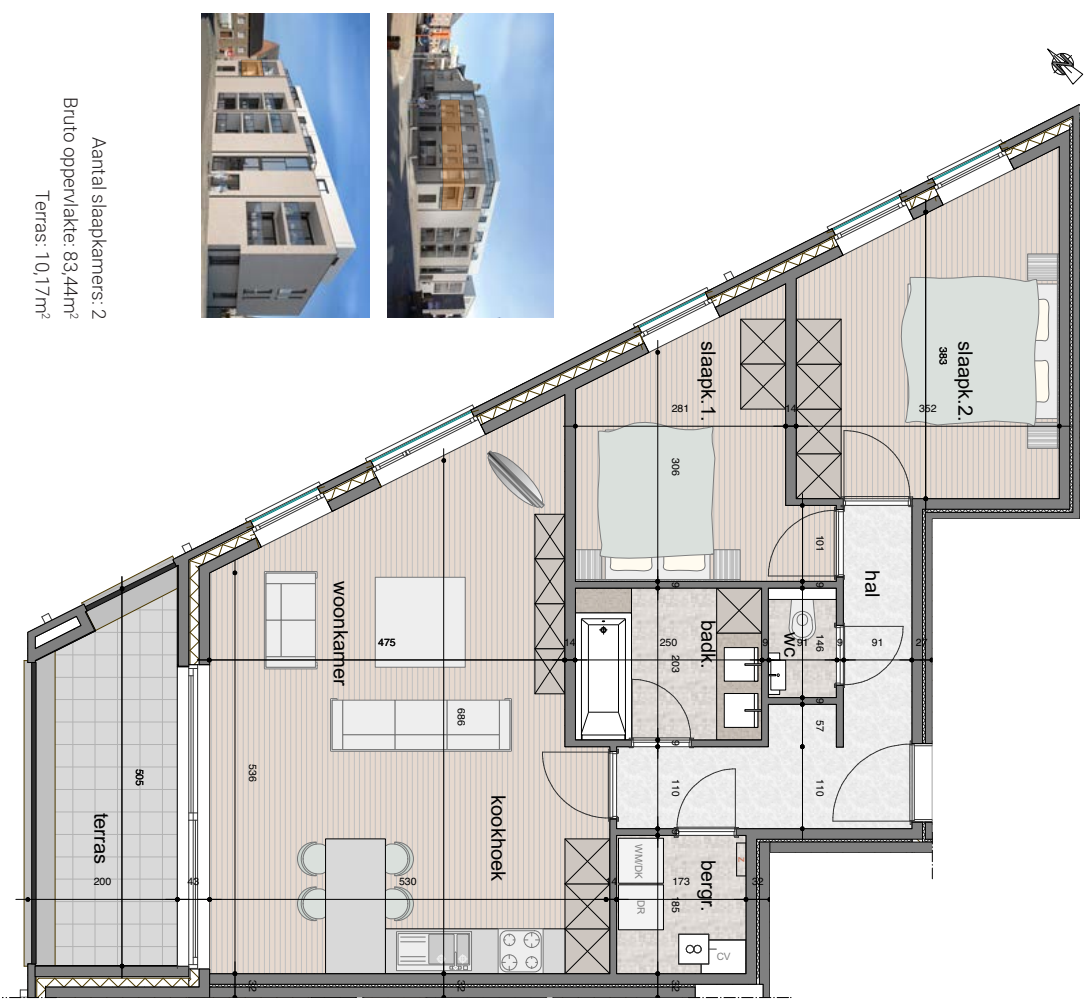
VERDIEPING 1 APPARTEMENT A 1.2



Aantal slaapkamers: 2
Bruto oppervlakte: 99,69m²
Terras 1: 7,57m²
Terras 2: 7,76m²



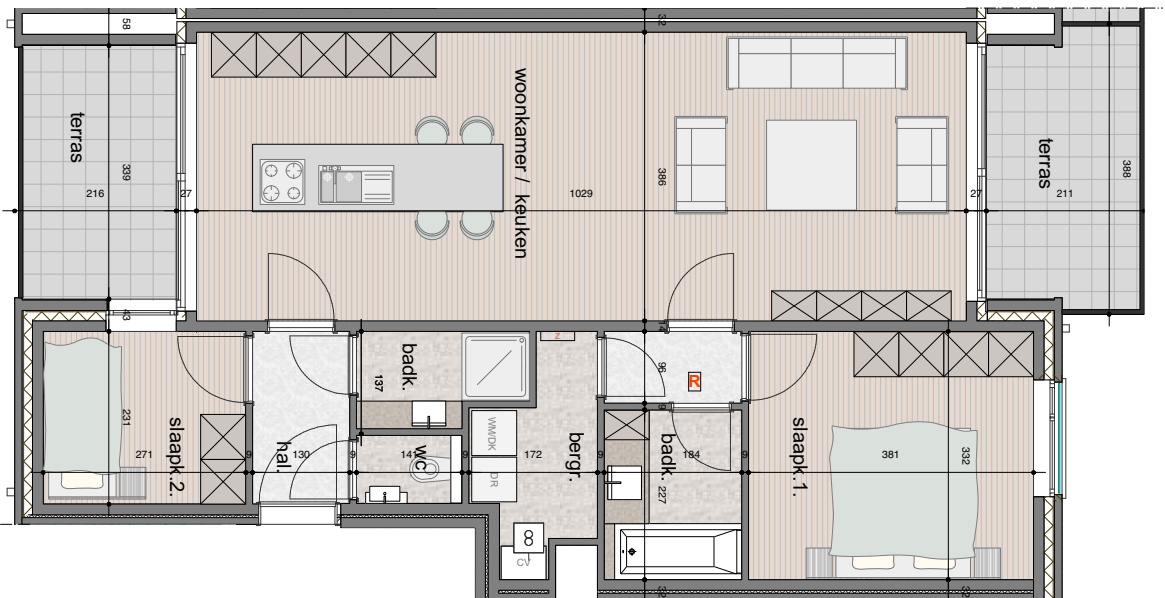
VERDIEPING 1 APPARTEMENT A 1.3



Aantal slaapkamers: 2
Bruto oppervlakte: 83,44m²
Terras: 10,17m²



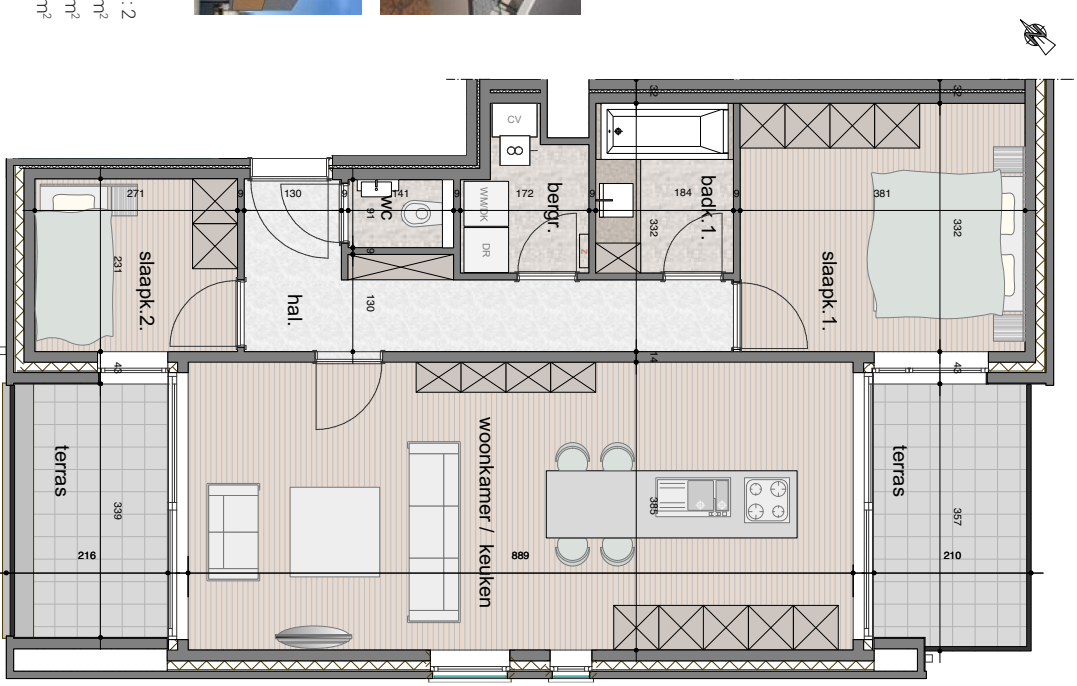
VERDIEPING 1 APPARTEMENT B 1.1



Aantal slaapkamers: 2
Bruto oppervlakte: 86,67m²
Terras 1: 7,47m²
Terras 2: 7,76m²



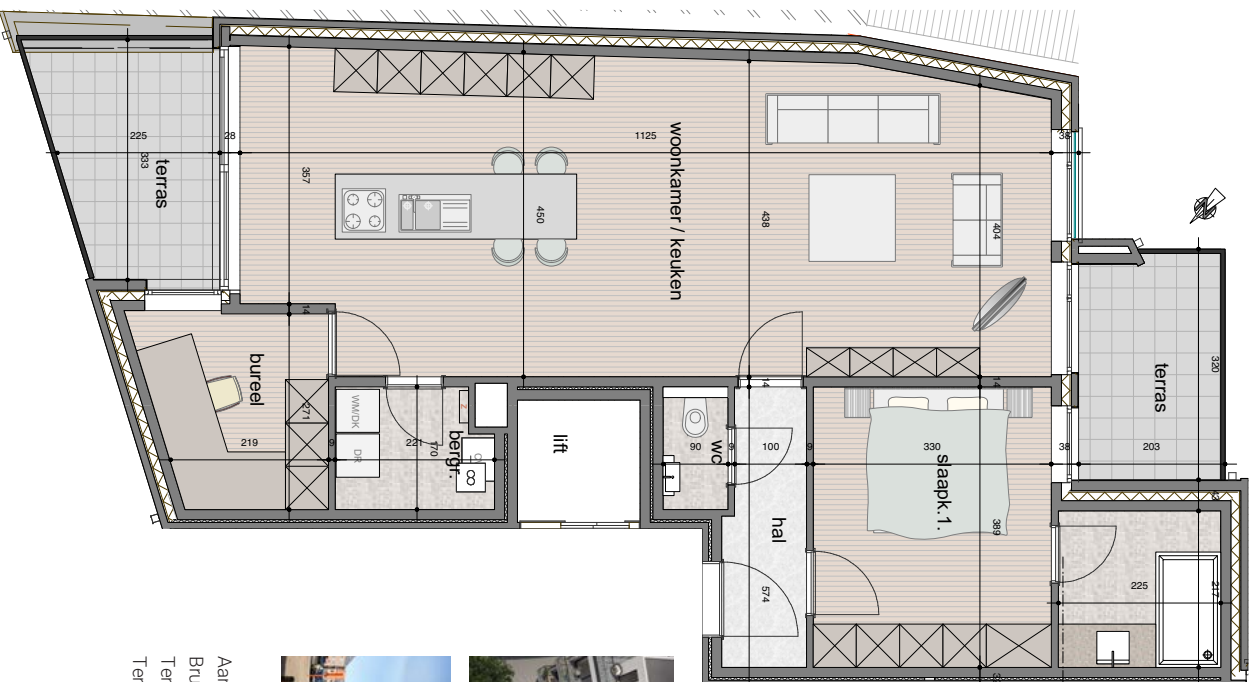
VERDIEPING 1 APPARTEMENT B 1.2



Aantal slaapkamers: 2
Bruto oppervlakte: 81,07m²
Terras 1: 7,47m²
Terras 2: 7,81m²



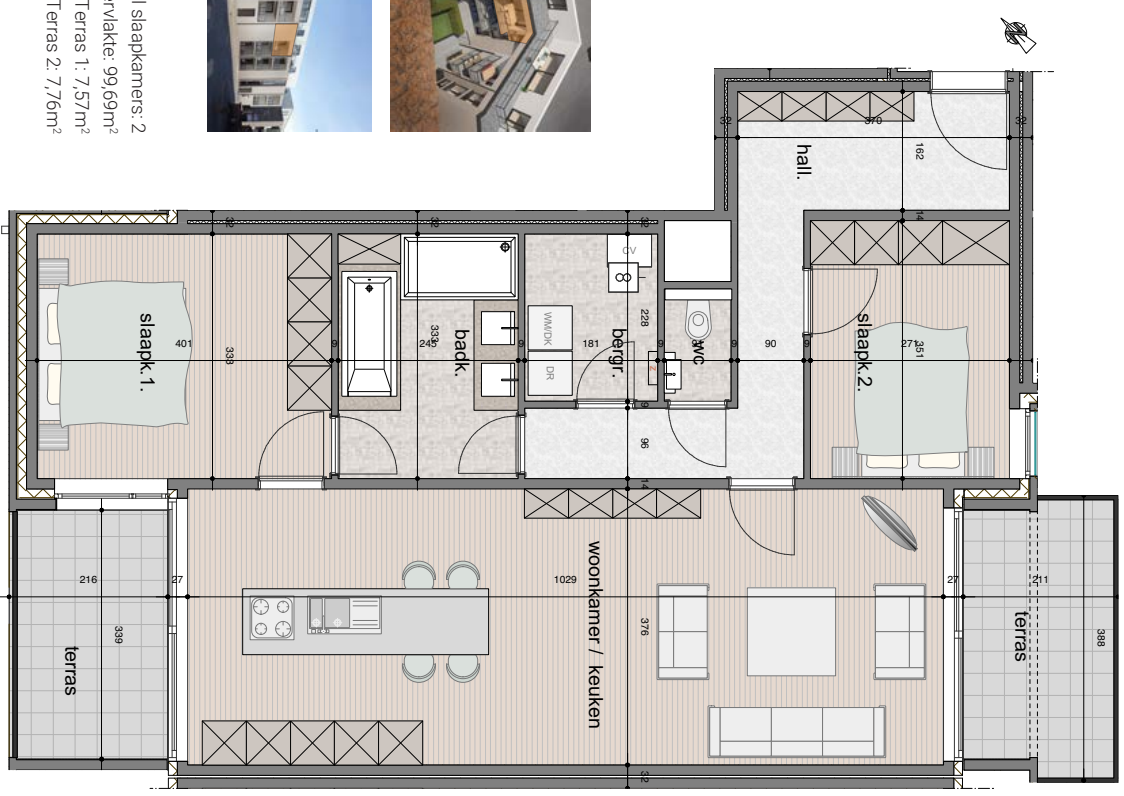
VERDIEPING 2 APPARTEMENT A 2.1



Aantal slaapkamers: 2
Bruto oppervlakte: 92,71m²
Terras 1: 7,66m²
Terras 2: 6,73m²



VERDIEPING 2 APPARTEMENT A 2.2



Aantal slaapkamers: 2
Bruto oppervlakte: 99,69m²
Terras 1: 7,57m²
Terras 2: 7,76m²



VERDIEPING 2 APPARTEMENT A 2.3



Aantal slaapkamers: 2
Bruto oppervlakte: 83,44m²
Terras: 10,17m²





VERDIEPING 2

APPARTEMENT B 2.2

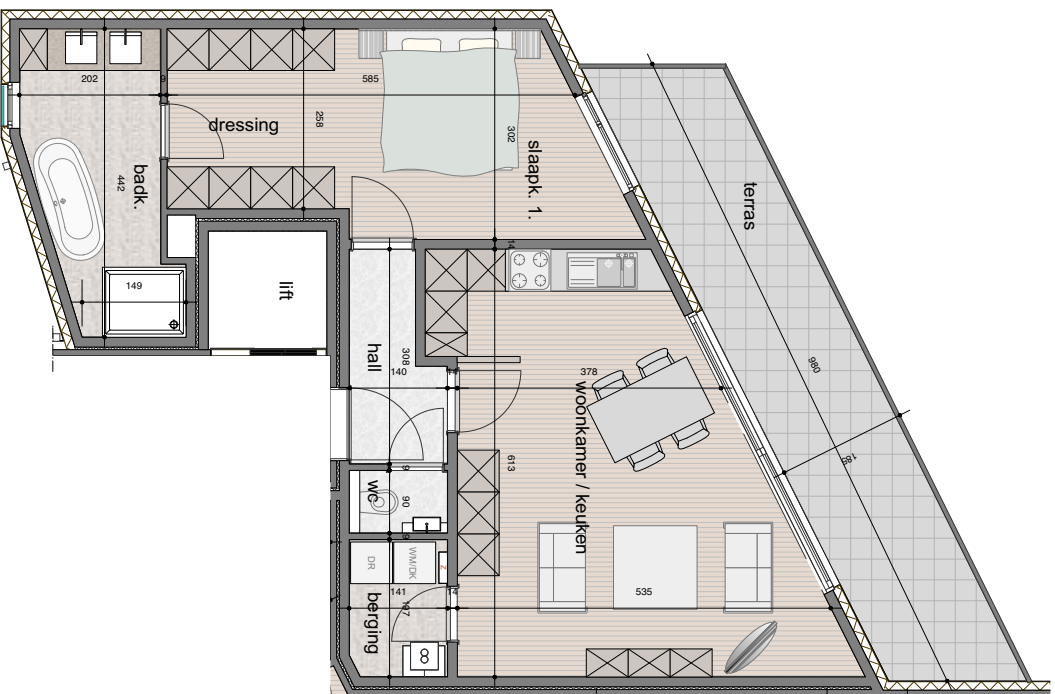


Aantal slaapkamers: 2
Bruto oppervlakte: 81,07m²
Terras 1: 7,47m²
Terras 2: 7,81m²

Aantal slaapkamers: 2
Bruto oppervlakte: 81,07m²
Terras 1: 7,47m²
Terras 2: 7,81m²



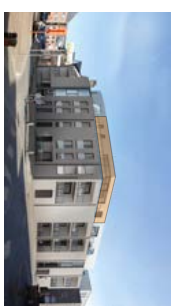
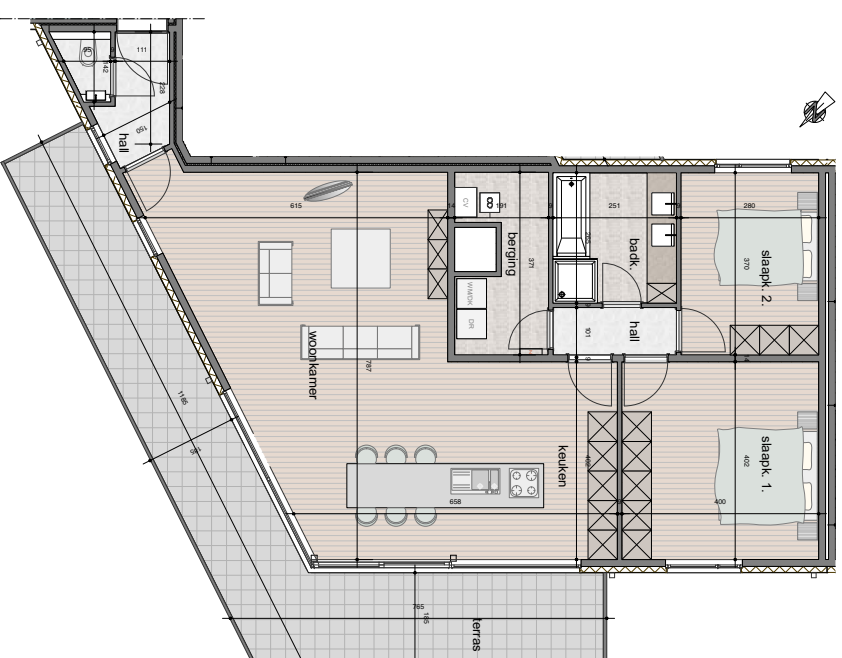
VERDIEPING 3 APPARTEMENT A 3.1



Aantal slaapkamers: 1
Bruto oppervlakte: 68,26m²
Terras: 10,76m²



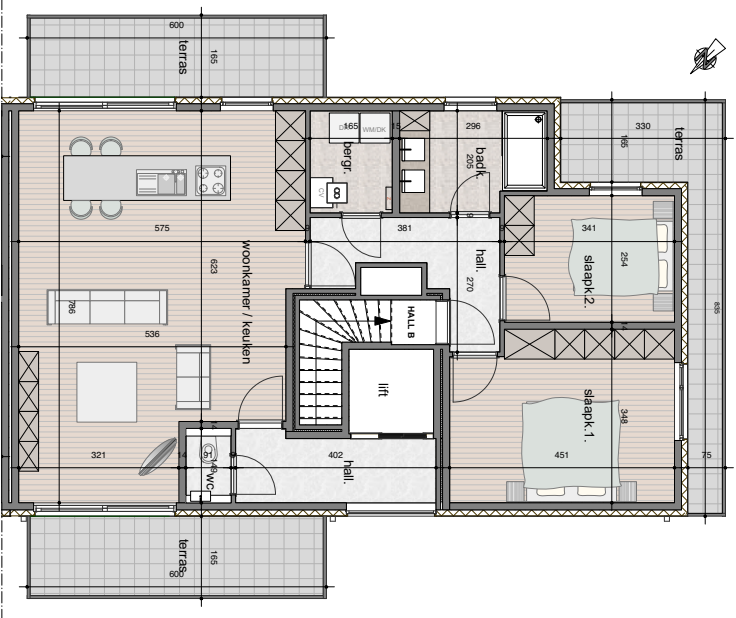
VERDIEPING 3 APPARTEMENT A 3.2



Aantal slaapkamers: 2
Bruto oppervlakte: 107,18m²
Terras: 33,20m²



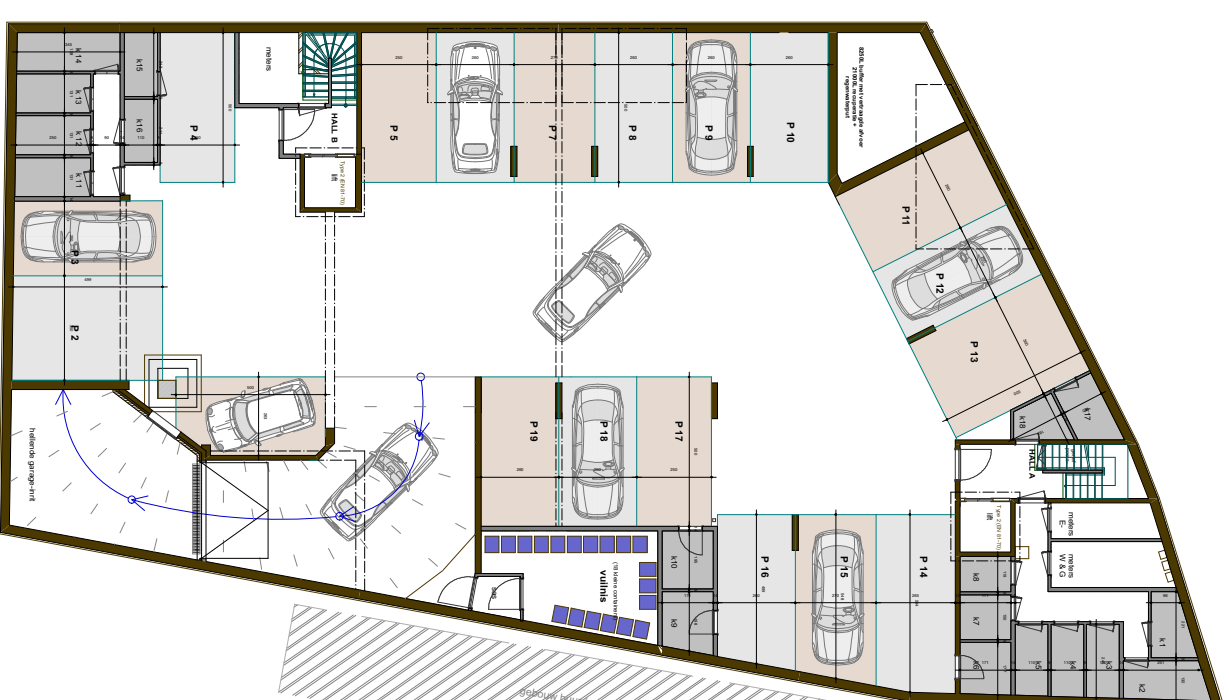
VERDIEPING 3 APPARTEMENT B.3.1



Aantal slaapkamers: 2
Bruto oppervlakte: 96,41m²
Terras 1: 9,90m²
Terras 2: 9,90m²
Terras 3: 10,47m²



KELDERVERDIEPING





LASTENBOEK RESIDENTIE HESTIA



ALGEMEEN

Residentie HESTIA geeft de omgeving van de Bessensestraat en de Arkstraat een nieuw modern elan. De residentie ligt op wandelafstand van Lanaken-centrum. Het gebouw is kleinschalig opgevat dankzij één toegang aan de Bessensestraat (gebouw A) en een andere aan de Arkstraat (gebouw B).

De ondergrondse parking met autostaanplaatsen en privébergingen bereik je via de Arkstraat.

De residentie bestaat uit een mix van één- en twee-slaapkamersappartementen waarbij een hoge graad van comfort voorop staat. Bijna alle appartementen zijn voorzien van een living met leekeliken die uitgaat op 2 volwaardige terrassen: één aan de voorzijde om het gebeuren op straat gade te slaan en één aan de achterzijde om rustig te toeven. Op het gelijkvloers is de achterliggende buitenruimte zelfs uitgebreid met een klein tuintje. Een ruim terras aan de hoekappartementen garandeert dan weer een open vergezicht op de Bessener- en/of Arkstraat.

De penthouses op de 3de verdieping zijn niet alleen letterlijk, maar ook figuurlijk het hoogtepunt van deze residentie: ze hebben ruime terrassen en een wijds uitzicht naar het centrum en de Hoge Kempen.

Er is gekozen voor een strakke vormgeving en duurzame materialen: de baksteen is als het ware de schil, insluitingen zoals terrassen en inkom zijn uit een strak effen materiaal, ... alsof je een kosmooot opensnijdt. We houden van pure architectuur!

Indeling van Residentie Hestia:

Kelderverdieping

- liften en trappen
- vuilnisberging
- tellerokalen
- 19 autostaanplaatsen
- 18 privébergingen

Gelijkvloers

- gemeenschappelijke inkomhalien met brievenbussen
- liften en trappen
- 5 appartementen met terras(seen) en/of tuintje

Eerste en tweede verdieping

- inkomssassen
- liften en trappen
- 5 appartementen met terras(seen)

Derde verdieping

- inkomssassen
- liften en trappen
- 3 penthouses met terrassen

TECHNISCHE BESCHRIJVING RUWBOUW

1. ONDERGRONDSE CONSTRUCTIE

1.1. Grondwerken

De grondwerken omvatten de graafwerken noodzakelijk om het gebouw te realiseren. De graafwerken worden uitgevoerd tot op een diepte die nodig is om de vaste grond te bereiken en om een vlotte uitvoering van fundering en holering mogelijk te maken. Om de funderingen te kunnen bouwen worden de eventuele restanten van ondergrondse massieven, metselwerken en funderingen van vroegere bebouwingen verwijderd. Het bodemonderzoek/sondering wordt uitgevoerd door een erkend laboratorium. De stabiliteitsstudie wordt uitgevoerd door een erkend ingenieursbureau. Deze maken de berekeningsnotits en stabiliteitsplannen op.

1.2. Funderingen

De funderingen worden voorzien in beton volgens de instructies, advies en plannen van het stabiliteitsbureau.

1.3. Draagstructuur

De draagstructuur van de kelderverdieping wordt gerealiseerd door buitennuren in beton, lftschachten, traphalen en gewapende betonnen balken, wanden en kolommen volgens studie en plannen van het stabiliteitsbureau.

1.4. Metselwerken

De dragende en niet-dragende scheidingsmuren in de kelderverdieping worden uitgevoerd in betonblokken.

1.5. Vloerplaat

De vloerplaat van de ondergrondse garage is voorzien in een gewapende geolierde betonvloer volgens studie en plannen van het stabiliteitsbureau. Afwijkingen in kleur of textuur van gepoeteld beton zijn aanvaardbaar en eigen aan het materiaal. Lichte scheurvorming in de betonnen vloeren en wanden, ten gevolge van het drogingsproces (krimp) van beton, wordt als normaal beschouwd, tenzij hierdoor het functioneel gebruik van de kelder in het gedrang komt wegens stabiliteitsproblemen.

2. BOVENGRONDSE CONSTRUCTIE

2.1. Draagstructuur

Het gebouw wordt opgetrokken volgens de traditionele bouwwijze. De draagstructuur van het gebouw wordt gevormd door de buitennuren en de noodzakelijke dragende binnennuren voorzien in een combinatie van keramische blokken of siltastaarten met een hoge drukvastheid en desgevallend gewapende betonnen wanden en/of kolommen, betonnen balken en/of metalen liggers, allen voorzien volgens de gegevens en plannen van het studiebureau stabiel. De gemene scheidingsmuren tussen twee appartementen worden dubbelwandig uitgevoerd. Tussen de schiedingsmuren wordt akoestische isolatie geplaatst.



2.2. Vloerplaten / welfseis
De vloerplaten en/of welfseis worden uitgevoerd in prefab beton volgens de voorschriften van het stabiliteitsbureau.

2.3. Binnemuren
De niet dragende binnemuren worden uitgevoerd in keramische blokken, silecaasteen of gyprowanden.

2.4. Glas
Het gemeenstelijk wordt opgetrokken in geselesten met een verticaal uitzicht of dubbedormel. Merk en type volgens keuze architect.

De tenzijgendende gevelvlakken en de buitenmuren van 3de verdieping worden bepleist met een lichtkleurige siepleister.

2.5. Voegwerken
De voegen tussen metselwerk, ramen en deuren worden gedicht met een elastische voeg. Kleur wordt vastgelegd in samenspraak met de architect.

3. DAKWERKEN

3.1. Platte daken
De platte daken zullen afgewerkt worden met een dakbedekking, bestaande uit daklichting met technische goedkeuring + 10-jarige waarborg.

4. ISOLATIE

4.1. Thermisch
Het hele gebouw wordt thermisch geïsoleerd volgens de nieuwste normeringen, nl. volgens de EPB-regelgeving (EPB) staat voor Energieprestatie en Binnenklimaat) geldig op het ogenblik van de bouwvergunning. Concreet betekent dit dat het globaal thermisch comfort minstens verbeterd wordt tot K40 – E45. Ook alle woningscheidende delen worden opgebouwd volgens deze nieuwste reglementering.

4.2. Akoestisch
De vloeren worden opgebouwd met een zwevende chape met een onderliggende akoestische isolatie en een randisolatie tussen de chape/muren en vloerregels. In alle vloeren van de appartementen op de verdiepingen wordt op de (uitgevoelde) draagvloer over de volledige oppervlakte een isolatielaag tegen contactgeluid voorzien. De vloerplinten worden eveneens voorzien met een elastische voeg tussen de vloeren en de plinten om zo de overdracht van de contactgeluiden te onderbreken.
Tussen de muren van de appartementen onderling en tussen de scheidingsmuren wordt akoestische isolatie aangebracht.

4.3. Vocht
Waar vochtinfiltratie, capillaire of zakwater, mogelijk is, voorziet de promotor in de levering en plaatsing van een afdoend vochtisolatie-scherm, gepleist volgens de regels van de kunst.

5. BUITENSCHRIJFWERK

5.1. Ramen
Het buitenschrijfwerk wordt uitgevoerd met thermisch geïsoleerde aluminium profielen, waarvan de kleur wordt bepaald in samen-

spraak met de architect. Deze ramen zijn vast of opendraaiend, draakp- of openschuivend, volgens de plannen, en voorzien van dubbel isolerende beglazing en het nodige beslag. Boven de ramen worden ventilatiekoesters voorzien conform het EPB-verslag.

5.2. Glas
Alle buitenschrijfwerk wordt uitgevoerd met een heldere, dubbele beglazing met Ugmwaarde conform de EPB-vereisten en conform de hierboven vermelde bepalingen omtrent thermisch comfort.

6. GEVELELEMENTEN

6.1. Terrassen
De terrassen en balkons worden afgewerkt met decoratieve betontegels op noppen of zijn uit zichtbaar blijvend sieplein.

6.2. Terrasleuningen
De terrasleuningen zijn een combinatie van glazen boorsteweringen met metalen steunen. De kleur van de profielen wordt vastgelegd in samenspraak met de architect.

6.3. Dorpels
Venster- en deurdorps worden uitgevoerd in blauwe hardsteen en/of staal- of aluminium, volgens keuze architect.

7. AFVOEREN, RIOLERING EN AFLOPEN

7.1. Roliering
De rolriering wordt aangesloten op de gemeenteroliering volgens de geldende voorschriften en met een geschieden sielel. De diameters van de buizen worden aangepast aan het debiet van de diverse afvalwaters. Het rolrieringsnet wordt voorzien van de nodige toezichtputten en/of contourputten, uitgevoerd met de vereiste reukafsluiters. De buizen dragen het BENOR-merk. Het geheel wordt met voldoende afhelling gepleist om verstoppingen te vermijden.

7.2. Afvoeren
De regenwaterafvoerbuizen zijn in aluminium voor de zichtbare delen, in PVC, PE of PP voor de ongewekte delen.

AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1. INKOMHAL

De inkomdeuren worden uitgevoerd met thermisch geïsoleerde profielen, waarvan de kleur wordt bepaald in samenspraak met de architect, en zijn helder bepleist. De tussensasdeur wordt voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt door de videofoons in de individuele appartementen. De afwerking van de inkomhal is voorzien in keramische tegels, de wanden zijn gepleist en geschilderd in een neutrale kleur. De verlichting van de inkomhal zijn lichtarmaturen met ingebouwde bewegingsmelder. Er wordt een briefbusgeheel voorzien met een slot en een vorming naampblijje. De briefbussen worden voorzien volgens de voorschriften opgegeven door de post. Tevens is er een videofoonsysteem voorzien met drukknoppen en naamvermelding.

2. TRAPHAL

De bordessen en trappen van de gemeenschappelijke traphallen worden bekled met keramische vloertegels zoals in de inkomhal. De wanden vanaf het gelijkvloers tot de hoger gelegen verdiepingen zijn gepleist en geschilderd in een neutrale kleur. De trap wordt eenzijdig voorzien van een trapleuning in staal, de kleur wordt bepaald door de architect. De verlichting van de traphal is voorzien met lichtarmaturen op elke niveau met ingebouwde bewegingsmelder. Op elke verdieping wordt noodverlichting voorzien, volgens de voorschriften van de brandweer.

3. LIFT

In de trappenhall wordt er een personeel lift voorzien volgens de gangbare normen en veiligheidsvoorschriften, met een stopplaats op elk niveau. De lift daalt af tot in de ondergrondse kelder verdieping. De lift wordt gekeurd en zal beantwoorden aan de Europese veiligheidsnormen en de voorschriften van de brandweer.

De zichtbaar blijvende delen van de lift aan de buitenzijde en de liftdeuren zijn in staalplaat, die in de fabriek van een grondlaag is voorzien en een eindlaag krijgt bij de schilderen van de gemeenschappelijke delen.

De afwerking van de liftkooi wordt bepaald door de verkoper en de architect, binnen het beschikbare standaardgamma van de liftfabrikant. In elk geval is de liftkooi voorzien van een spiegel, een handgreep en een geïntegreerde telefoon voor noodgevallen.

4. ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE

Het betreft een ondergrondse parkeergarage op niveau -1 met open staanplaatsen, afgesloten bergingen, technische lokalen, meterlokalen en vuilnislokalen. De vloeren zijn voorzien in een gepolierde betonvloer, de wanden in vlak beton en/of metselwerk in betonblokken. Het plafond bestaat uit zichtbaar blijvende betonnen welfseis of breedvloerplaten, voorkomende stalen liggers in de kelder zijn voorzien van een roestwerende memie. Alle leidings in de kelder zijn in opbouw en dus zichtbaar blijvend aangebracht. De ondergrondse verdieping is te bereiken via een betonnen afdrit voorzien van hbbbs, loodrecht op de helling. De ondergrondse parkeergarage is toegankelijk via een sectionale poort onderaan de afdrit d.m.v. een individuele afstandsbediening (1 per autoaanplaats). De ondergrondse verdieping kan eveneens bereikt worden via de traphallen en de lift. De parkeergarage wordt voorzien van de nodige verlichting conform de geldende reglementeringen. De toegangsdeuren naar de keldergarage zijn voorzien in brandwerende schilderdeuren met een deurpomp. De verlichting wordt bediend door middel van drukknoppen en werkt met een tijdsregelaar. Noodverlichting, rookdetectie, brandblusapparaten en brandhospels worden gepleist volgens de voorschriften van de brandweer.

5. BUITENANLEG

Appartementen B01, B02 en A01 hebben een tuinje dat wordt aangegiet met gras en hagen. De verhoudingen rondom het gebouw aan beide zijden worden aangewerkt met de voetpaden.



6. SLOTENPLAN

In de sloten van alle deuren, die uitgeven op de gemeenschappelijke delen van het gebouw of waarvan het slot langs de buitenzijde kan bediend worden, worden veiligheidsprofielcilinders met eigendoms-certificaat voorzien, die opgenomen zijn in een algemeen slotenplan. Hierbij heeft elke eigenaar/bewoner, d.m.v. slechts 1 sleutel, toegang tot alle deuren van het gebouw behalve deze van de privateschap van andere eigenaars/bewoners en de deuren van de gemeenschappelijke delen, die niet behoren tot zijn/haar gemeenschappelijke inkom, tenzij deze deuren deel uitmaken van een (alternatieve) evacuatielweg vanuit de kelder. De private bagunmies in de kelder worden betrokken in het slotenplan.

Bij de oplevering van een individueel appartement worden de veiligheidscilinders, houdend bij dat appartement, in de desbetreffende deuren en ramen gepleist en ontvangt de nieuwe eigenaar drie exemplaren van de definitieve sleutel.

7. BRANDVEILIGHEID

Het complex wordt uitgerust met de nodige technische voorzieningen voor de brandveiligheid volgens advies van de brandweer.

AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

1. ALGEMEEN

De verkoper biedt de koper een volledig afgewerkt appartement aan zoals verder wordt beschreven. Binnen het aangeboden afwerkingsbudget staat het de koper vrij een keuze te maken bij de leveranciers, aangewezen door de verkoper, wat betreft de materialen, meubilair en toestellen.

De koper maakt zijn keuze bekend, binnen de 30 kalenderdagen, nadat de verkoper om deze keuze heeft gevraagd. Indien de koper zijn keuze niet tijdig bekendmaakt, kan de verkoper de keuze bepalen en/of kan aanleiding geven tot het verlangen van de contractuele uitvoeringstermijn.

Gedieve met de onderaannemers steeds op voorhand een afspraak te maken om onnodig wachten te voorkomen. In de meeste toezichten is er één contactpersoon. Alle prijzen vermeld zijn inclusief BTW en inclusief plaatsing tenzij anders vermeld.

2. PLESTERWERKEN

2.1. Muren

Het pleisterwerk wordt uitgevoerd met in de fabriek klaargemaakte kalkmortels en wordt machinaal aangebracht op de muren. Na gedeeltelijke uitharding wordt de bepleistering gepolierd zodat een volledig vlak geheel ontstaat. Er dient door de koper, waar nodig, nog gepleimurnd en geschilderd te worden.
Pleisterstenen van daekanten van deuren, door keuze buitenschrijfwerk van de koper, is niet inbegrepen in het basisset. Indien zo gewenst, is een verwerking in meer mogelijk.



2.2. Plafonds

Alle plafonds, op uitzondering van waar een verlaagd plafond voorzien is voor het wegwerken van verluchtingsbuizen, worden glad bepleist met een dunpleister en schiedeklaar afgewerkt. Er dient door de koper, waar nodig, nog geplamurd en geschilderd te worden. De verlaagde plafonds zijn opgebouwd op een rasterwerk in licht metalen profielen of houtconstructie en afgewerkt met één plaat gipskarton. De naden, schroefgaten en hoeken zullen geplamurd en afgewerkt worden.

Het pleisterwerk, de dunpleister en de gipskartonnen afkastingen en plafonds zijn klaar voor de voorbereidende werken van de schilder, maar niet klaar om te schilderen. Er dient door de koper, waar nodig, nog geplamurd te worden.

3. CHAPEWERKEN

De vloerplaten worden afgewerkt met een gewapende zwerende chape.

4. VLOERAFWERKING

Er is een tegelvoer voorzien die gelijnd wordt op de chape. De tegels kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. De plaatsing is ingegrepen in het basissetek voor zover het gekozen formaat tussen 30/30cm en 45/45cm is, type normaal en in vierkant geplaatst wordt. Voor kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde tegels, afwijkende legpatronen (= niet recht), ... kan een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. De basissetekheid voor tegelvoeren is gelijk aan de netto oppervlakte van de ruïmes +5% snijverlies.

Gelieve ook rekening te houden met een grote % snijverlies bij grotere formaten en/of afwijkende legpatronen. Indien gewenst kan er een prijs offerte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen, vinyl, laminaat of andere vloerbedekking. Parket, vinyl en laminaat kan door zijn hoge vochtgevoeligheid aanleiding geven tot het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn.

Pinten zijn in alle ruimtes voorzien op uitzondering van de wanden waar er wandtegels voorzien zijn. De plaatsing is ingegrepen in het basissetek voor zover het gekozen formaat 30/7cm of 45/7cm is, type normaal. De basissetekheid voor pinten is gelijk aan de netto lopende meters +5% snijverlies. Gelieve ook rekening te houden met een grote % snijverlies bij grotere formaten. Raamtableten worden uitgevoerd in clemekleurige natuursteen en hebben een dikte van 2cm. Varianten zijn mogelijk mits verkenning naaangang de keuze.

4.1. Hal, toilet, berging, keuken, woonkamer, slaapkamers, badkamer

Woonkamer-keuken-inkomhal: 45€/m² particuliere aankoopwaarde, incl. BTW

Overige ruimtes: 30€/m² particuliere aankoopwaarde, incl. BTW

Pinten: 10€/lm particuliere aankoopwaarde, incl. BTW

5. WANDBETEGELING

De wandtegels worden gelijnd tegen de wand. De tegels kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. De plaatsing is ingegrepen in het basissetek voor zover het gekozen formaat tussen de 20/20cm en 30/40cm is, type normaal en in vierkant geplaatst wordt. Voor kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde tegels, afwijkende legpatronen (= niet recht), gebrek van vloertegels als wandtegel, ... kan een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. Er is 5% snijverlies ingegrepen. Gelieve ook rekening te houden met een grote % snijverlies bij grotere formaten en/of afwijkende legpatronen.

5.1. Badkamer

De basissetekheid wandtegels is gelijk aan 10 m² (inclusief 5% snijverlies) per badkamer of natte cel. Achter de wandtegels van het douchegebied wordt een vocht-scherm voorzien.

Wandtegels: 30€/m² particuliere aankoopwaarde, incl. BTW

5.2. Keuken en toilet

Wandtegels in de keuken en toilet zijn niet voorzien.

6. BINNENSCHRIJFWERK

6.1. Gordijnkasten

Gordijnkasten zijn niet voorzien.

6.2. Binnendeuren

De binnendeuren kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. De binnendeuren die in het basissetek zijn voorzien, zijn vlakke schiedendeuren, met omlijsing in MDF om te schilderen in standaard deurbeslag. De deuren worden geplaatst met een opening onderaan het deurblad ten einde een goede ventilatie te verzekeren. Het voziene budget omvat de deur, de deuromlijsing, het hang- en sluitwerk en de plaatsing. Aantal binnendeuren volgens basisplan.

6.3. Inkomdeur

Alle inkomdeuren zijn brand- en inbraakvrettragende schiedendeuren, E180min, met deurspon voorzien van een slot met meerpuntsluiting.

7. KEUKENINRICHTING

Voor elk appartement is een keuken van hoogstaande kwaliteit ingegrepen. Keukenkasten en toestellen kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. Voor de basisaansluitingen in de keuken **zie 3.10 Sanitaire installatie en 3.11 Elektrische installatie.**

De handelswaarde van de keuken, inclusief plaatsing en inclusief BTW, is berekend op een handelsapparaat van **75 €/m²** - berekening volgens bruto oppervlakte appartement excl. terras.

Voor de dampkappen zijn geen kanalen voorzien en deze kunnen niet via gevelopeningen afgevoerd worden. Er dient dus met recirculatiedampkappen gewerkt te worden.

8. BADKAMER- EN TOILETINRICHTING

Eelk appartement is voorzien van een complete sanitaire uitrusting van degelijke kwaliteit. De sanitaire uitrusting is vrij te kiezen bij de leverancier. De plaatsing van de sanitaire toestellen voorzien in het basissetek is ingegrepen. Indien de uiteindelijk gekozen toestellen bijkomende technische voorzieningen vergen, zal er een meerprijs overeenkomstig een prijs offerte aan de koper worden aangeboden. Voor de basisaansluitingen in de badkamer: **zie 3.10 Sanitaire installatie en 3.11 Elektrische installatie.**

De handelswaarde van alle sanitaire toestellen, meubilair, verlichting, kraanwerk, en toebehoren, inclusief plaatsing en inclusief BTW, zijn berekend op een handelswaarde van **40€/m²** - berekening volgens bruto oppervlakte appartement excl. terras).

9. CENTRALE VERWARMING

Per appartement is er een individuele hoogrendement verwarmingsinstallatie voorzien op aardgas door middel van een gaswandkachel met een gesloten verbrandingskamer. De ruimtes in het appartement worden verwarmd met radiatoren gedimensioneerd volgens de studie van de installateur. De installatie wordt gestuurd door een centrale kamethermostaat, geplaatst in de living. De individuele aardgaswandkachel is van het condenserende type.

De warmteverdeling per kamer is conform de geldende normering. Er worden voldoende verwarmingselementen voorzien zodat bij een buitentemperatuur van -10°C de volgende temperaturen kunnen gehaald worden:

- Living en keuken: 22°C
- Badkamer: 24°C
- Slaapkamers: 18°C

10. SANITAIRE INSTALLATIE

10.1. Algemeen

De afvoeleidingen zijn in PVC en/of PE. Er is een koud- en warmwatervoer voorzien voor elk toestel, behalve voor het wasmachine, vaatwasmachine, de toiletten en het handwastafje waar enkel een koude watervoer voorzien is. De warmwaterbereding gebeurt met de gaswandkachel van de centrale verwarming. De aanduiding van de sanitaire toestellen op de grondplannen is louter indicatief.

10.2. Opbouw

Badkamer

- 1 aansluiting voor bad en/of douche (warm en koud water)
- 2 aansluitingen voor wastafels met eengreepsmengkraan (warm en koud water)

Keuken

- 1 aansluiting voor vaatwasmachine (koud water)
- 1 aansluiting voor gootsteen (warm en koud water)

Toilet

- 1 aansluiting voor ophangtoilet (koud water)
- 1 aansluiting voor handwastafje (koud water)



Berging

- 1 aansluiting voor wasmachine (koud water)
- 1 aansluiting voor CV installatie (koud water)

11. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

11.1. Algemeen

De installatie zal conform zijn aan het ABEI (Algemeen Reglement voor Elektrische installaties). De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal goedgekeurd worden door een erkende dienst voor controle. Voor elk appartement is een afzonderlijke elektriciteitsmeter voorzien. Deze wordt geplaatst in de kelder. Een installatieschema met lichtpunten wordt ter beschikking gesteld van de koper.

11.2. Opbouw

Algemeen

- Een verdeelbord met automaten en differentieelschakelaars zijn aanwezig in elk appartement (zie berging)
- De leidingen voor de lichtpunten worden voorzien, doch geen armaturen
- De toebehoren zijn voorkeuring, type Niko of gelijkwaardig

Hal

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact
- 1 optische rookmelder

Living

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 2 schakelaars
- 1 schakelaar voor buitenverlichting
- 4 enkel stopcontacten
- 1 dubbel stopcontact
- 1 aansluiting TV (coax)
- 1 aansluiting RJ45 (UDP)
- 1 aansluiting thermostaat
- 1 binnenpost videofoon/deurbelinstallatie

Keuken

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 lichtpunt aan de wand
- 2 schakelaars
- 1 stopcontact boven werkblad
- 1 stopcontact kookplaat
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact vaatwasmachine

Toilet

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar

Berging

- 1 lichtpunt aan het plafond



- 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact
- 1 stopcontact warmachine*
- 1 stopcontact droogkast*
- 1 stopcontact gaswandekeel (+ connectie thermostaat)
- 1 aansluiting ventilatie
- 1 verdeelbord

*Wasmachine en droogkast worden op een aparte kring voorzien

Badkamer

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 lichtpunt boven wastafel
- 2 schakelaars
- 1 dubbel stopcontact

Slaapkamers

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 2 schakelaar
- 2 dubbele stopcontacten

Terras

- 1 lichtpunt inclusief armatuur (keuze door promotor/architect)
- 1 waterdicht stopcontact (th.v. hoofdterras)

Private berging in de keider

- 1 lichtpunt aan het plafond incl. veiligtingsrooster
- 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact

12. VENTILATIE

Alle ruimten in het appartement worden verlucht d.m.v. een ventilatiesysteem type C+. De ventilatie wordt berekend door een erkende en gespecialiseerde firma. (onder voorbehoud van eisen EPB studie).

13. DROOGKAST

Er worden geen luchtafvoerkanalen voorzien voor de droogkast. Droogkasten dienen van het condenserende type te zijn.

14. NUTSVOORZIENINGEN

Elk appartement wordt aangesloten op individuele meters voor gas, elektriciteit, water, telefoon en telerdistributie. De individuele aansluitingen van alle nutsvoorzieningen en het plaatsen van de meters worden uitgevoerd in opdracht van de promotor, maar zijn ten laste van de kopers, alsook alle andere kosten, zoals huur, verbruik, vast recht enz.



4. KLACHTEN

In geval van slecht weer, vorst of andere omstandigheden behoudt de bouwheer het recht de werken te onderbreken zonder dat de kopers hiergegen beroep kunnen aantekenen. Eventuele klachten in verband met de uitvoering van de werken moeten gebeuren voor de montagename van het appartement. Eventuele onzichtbare gebreken worden gedekt in de 10-jarige aansprakelijkheid, die een aanvang neemt bij de voorlopige oplevering.

5. TOEGANG TOT DE WERF

De koper zal slechts toegang hebben tot de bouwwerf mis voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is van een afgede vaardigde van de bouwheer. Dit kan slechts na afspraak, en dit op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwheer.

6. VERZEKERING – RISICO – AANSPRAKELIJKHEID

De promotor onderschrijft de eerste verzekeringspolissen tot dekking van de risico's inzake brand, ontploffing, bliksem, ... De bestaande polis zal door de vereniging van mede-eigenaars bij voorlopige oplevering worden overgenomen en zal er dan ook de verschuldigde premies voor betalen tot aan de volgende vervalddag. Naderhand staat het de vereniging van mede-eigenaars vrij om de markt te consulteren en andere polisvoorwaarden en/of premies te bedingen. De overdracht van het risico zal geschieden vanaf de voorlopige oplevering van respectievelijk de private en gemeenschappelijke gedeelten. Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de 10-jarige aansprakelijkheid voor zware gebreken aanvang bij de voorlopige oplevering.

7. ERELONEN ARCHITECT – INGENIEUR – VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR – EPB-VERSLAGGEVER

De erelonen van de architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever, welke aangesteld werden door de aannemer/promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van een aangestelde door de koper, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper. De promotor stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens ontwerpfase als tijdens de uitvoering van het bouwproject. Hij staat tevens in voor opmaak van het postinteventiedossier. Een EPB-verslaggever doet de nodige berekeningen en levert het energieprestatiecertificaat af.

8. EERSTE OPKUIS EN DROGING

De appartementen worden voor de voorlopige oplevering opgekuist, met verwijdering van alle puin en bouwafval. Stort en vuil zijn echter in te nemen aan een werf. Om het appartement te kunnen betreden zal de koper (op eigen kosten) een grondige opkuis moeten uitvoeren. De eventuele kosten voor verwarming/droging van het appartement voor de voorlopige oplevering, indien deze als doel hebben het drogen van de lokalen te bevorderen, zijn niet inbegrepen en ten laste van de kopers.





HESTIA

CENTRUMRESIDENTIE IN LANAKEN

REALISATIE:



hplus.be



teideprojects.be

INFO & VERKOOP:



Tel. 089 20 94 69
verrassendvastgoed.be



Tel. 089 71 35 61
jongen.be