



# *Curium*

*Grote Baan  
3511 Kuringen (Hasselt)*

---

# INHOUDSTAFEL

<b>1</b>	<b>WINDDICHTE RUWBOUW</b>	<b>3</b>
1.1	GRONDWERKEN	3
1.2	FUNDERINGEN	3
1.3	RIOLERING	3
1.4	WANDEN IN BETON	3
1.5	BINNENMETSELWERK	3
1.6	BEWAPENDE BETON	3
1.7	ROOK- EN VENTILATIEKANALEN	3
1.8	BUITENGEVELS	3
1.9	ISOLATIE	3
1.10	DAKBEDEKKING	4
1.11	BUITENSCHRIJNWERK	4
<b>2</b>	<b>GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN EN UITRUSTING</b>	<b>4</b>
2.1	INKOMGEDEELTE	4
2.2	TRAPPENHUIS	4
2.3	LIFT	4
2.4	VOORZIENINGEN VOLGENS DE VOORSCHRIFTEN VAN DE BRANDWEER	4
2.5	PARKEERGARAGE	4
<b>3</b>	<b>TECHNISCHE UITRUSTINGEN</b>	<b>4</b>
3.1	SANITAIRE INSTALLATIE	4
3.2	SANITAIRE INRICHTING	5
3.3	VENTILATIE	5
3.4	ELEKTRICITEIT	5
<b>4</b>	<b>AFWERKING</b>	<b>5</b>
4.1	ALGEMEEN	5
4.2	BEPLEISTERING	5
4.3	TERRASSEN EN BALUSTRADES	5
4.4	VLOERUITVULLINGEN EN CHAPE	5
4.5	VLOERAFWERKING	6
4.6	RAAMTABLETTEN	6
4.7	SANITAIRE TOESTELLEN	6
4.8	KEUKEN	6
4.9	BINNENDEUREN	6
4.10	ELEKTRICITEIT	7
<b>5</b>	<b>DIVERSE OPMERKINGEN</b>	<b>7</b>
5.1	PLANNEN	7
5.2	LASTENBOEK	8
5.3	MATERIALEN	8
5.4	ERELONEN ARCHITECT, INGENIEUR, VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR EN EPB-VERSLAGGEVER	8
5.5	WIJZIGINGEN	8
5.6	ZETTING VAN HET GEBOUW	8
5.7	AANVAARDING/INGEBRUIKNAME	8
5.8	KOSTEN	8
5.9	ONDERHOUD	9

# **1 Winddichte ruwbouw**

---

## **1.1 Grondwerken**

De grondwerken omvatten de nodige graafwerken en nivelleringswerken in overeenstemming met de plannen voor het uitvoeren van de paalfunderingen en de funderingsplaat.

## **1.2 Funderingen**

De aard van de funderingen is uitgevoerd in functie van de bodemgesteldheid. Na sonderingen door een gespecialiseerde firma voor grondonderzoek werden de funderingen bepaald volgens berekeningen, uitgevoerd door een stabiliteitsingenieur.

## **1.3 Riolering**

Het rioleringsysteem wordt uitgevoerd in Benor gekeurde PVC-buizen volgens de regels van het vakmanschap en de voorschriften van de fabrikant. Het systeem wordt aangesloten op de openbare riolering volgens de geldende gemeentelijke voorschriften.

## **1.4 Wanden in beton**

De steunkolommen van de parkeergarage worden uitgevoerd in ter plaatse gestort beton volgens betonstudie. De overige wanden van de parkeergarage en de technische bergingen worden opgetrokken in betonblokken die achter de hand worden gevoegd.

## **1.5 Binnenmetselwerk**

De dragende muren worden uitgevoerd in snelbouwstenen van hoge kwaliteit verwerkt met cementmortel van overeenstemmende kwaliteit conform de Belgische normen.

## **1.6 Gewapende beton**

Alle constructies in gewapend beton, zoals kolommen, balken, lateien, enz. worden uitgevoerd volgens de studie van het gespecialiseerd studiebureau.

## **1.7 Rook- en ventilatiekanalen**

De rook- en ventilatiekanalen nodig voor de centrale verwarming en de ventilatienorm zijn voorzien.

## **1.8 Buitengevels**

Deze bestaan uit een spouwmuurconstructie bestaande uit een dragende muur, een thermische isolatie (minerale wol of gelijkwaardig) een luchtspouw en gevelsteen/prefab beton elementen. De gevelsteen is een kwalitatieve machinale handvorm met lage porositeit. De gevelstenen zijn rood/bruin of grijs/wit gekaleid in overeenstemming met de gevelplannen. Ook tegen de nog zichtbare delen van de gemene muren wordt deze gevelsteen opgetrokken zodat niet alleen een goede bescherming tegen vochtindringing bekomen wordt., maar eveneens een esthetisch geheel.

## **1.9 Isolatie**

- Vocht:
  - Alle opgaande muren zullen aan de basis van het gelijkvloers geïsoleerd worden met een laag om het opstijgend vocht tegen te gaan.
- Geluid:
  - De gemene muren zijn ontdebeld. Er wordt een akoestische isolatielaag tussen aangebracht.
  - De ondervloerlaag wordt zwevend uitgevoerd.
- Thermische:
  - Het gebouw voldoet aan de opgelegde norm qua thermische isolatie.
  - De buitenmuren en de daken worden geïsoleerd met minerale wol.
  - Balken en kolommen worden waar nodig bekleed met verloren bekistingplaten van harde isolatie om koudebruggen te voorkomen.

## **1.10 Dakbedekking**

De platte daken worden afgewerkt met een hellingslaag, een dubbele isolatielaag, en een meerlaagse afdichting met bitumenlagen.

Zorgvuldig uitgevoerd door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen biedt.

## **1.11 Buitenschrijnwerk**

De ramen bestaan uit thermisch onderbroken aluminiumprofielen. Deze zijn gemoffeld in een Ralkleur (nog niet bepaald).

De constructies zijn voldoende stijf en berekend op de heersende winddrukken en de toelaatbare toleranties. Overal wordt dubbele extra-isolerende beglazing voorzien.

## **2 Gemeenschappelijke delen en uitrusting**

### **2.1 Inkomgedeelte**

De voordeur is uitgevoerd in gemoffelde aluminium. Roestbrij stalen deurtrekker. De deur is uitgerust met een elektrisch slot dat bedienbaar is vanuit elk appartement.

Verder omvat dit gedeelte de videfooninstallatie, de brievenbussen, verlichting. De vloer is afgewerkt met tegels en een vloermat. De wanden en plafonds zijn gepleister en geverfd.

### **2.2 Trappenhuis**

De trappen zijn vervaardigd uit graniet of natuursteen.

De wanden en de plafonds zijn gepleisterd. De leuning en zijn in gemoffeld staal.

De nodige lichtarmaturen en noodverlichting zijn aangebracht. Een elektrisch bediende rookroepel is aangebracht op het dak volgens de normen van de brandweer.

### **2.3 Lift**

De hydraulische lift is toegankelijk vanaf de begane grond tot de dakverdieping, op ieder toegankelijk niveau.

De kooi wordt afgewerkt binnen het beschikbare gamma van de fabrikant. Er is een permanente kooiverlichting en een noodverlichting. De lift voldoet aan de wettelijke normen.

### **2.4 Voorzieningen volgens de voorschriften van de brandweer.**

De inkomdeuren van de appartementen uitgevend op de gemeenschappelijke hal zullen uitgevoerd worden met branddeuren RF ½ h, geplaatst door gediplomeerde plaatsers conform de richtlijnen en het brandattest.

### **2.5 Parkeergarage**

De vloer is uitgevoerd in gepolierde beton. De wanden zijn in zichtbaar betonmetselwerk of beton. De deuren zijn vlakke standaarddeuren om te schilderen, waar vereist met een brandweerstand van ½ uur.

De inrijpoort is een sectionaalpoort met elektrische motor. Deze poort is bedienbaar met afstandsbediening (1 appartement).

## **3 Technische uitrustingen**

### **3.1 Sanitaire installatie**

Elke woning is uitgerust met een individuele verwarming met een gaswandketel gestuurd met een klokthermostaat in de living. Het vermogen en de grootte van de verwarmingselementen is zodanig gedimensioneerd dat bij een buitentemperatuur van -12° C de volgende binnentemperaturen worden bekomen:

- 22° C: woonkamer
- 22° C: keuken
- 20° C: slaapkamers
- 24° C: badkamer

Er worden geen radiatoren voorzien in de toiletten, bergingen, hal en gemeenschappelijke ruimten.

### **3.2 Sanitaire inrichting**

De aansluitingspunten zijn voorzien voor warm en koud water. De handwasbakjes in de toiletten en de tuinkraan hebben enkel koud water. De warmwaterproductie is aangesloten op de verwarmingsketel.

### **3.3 Ventilatie**

De ventilatie wordt uitgevoerd volgens de richtlijnen van de ventilatienorm. Dit betekent dat de woonruimten worden verlucht naar de badkamer, het toilet en de keuken toe, van waaruit deze verder wordt geventileerd naar de buitenlucht.

### **3.4 Elektriciteit**

#### Algemeen

De installatie is conform aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij. Een individueel verdeelbord met automaten en differentieel schakelaars is aanwezig. De installatie wordt gekeurd door een erkend controle organisme. De installatie wordt opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen.

#### Gemeenschappelijke delen

De installatie omvat ondermeer de distributieleidingen voor de gemene delen en een leiding voor de lift. Lichtpunten in de traphal zijn te bedienen door drukknopschakelaars en minuterie. De buitenarmaturen zijn van het hermetische type.

#### Appartementen

De individuele tellers bevinden zich in de tellerruimte. De individuele automatische zekeringen van private leidingen bevinden zich in de berging of de private inkomhal in een daarvoor goedgekeurde kast.

De installatie bevat geen armaturen of lampen in de private delen.

De nodige wachtbuizen voor telefoon en tv-distributie zijn voorzien.

Leveren en plaatsen van de nodige stopcontacten voor kookplaats, koelkast, oven, dampkap, vaatwas, wasautomaat en droogkast.

Voldoende stopcontacten en lichtsckakelaars en een lichtpunt op het terras. Een volledige videofooninstallatie zorgt er voor dat elk appartement verbonden is met de buitenpost aan de ingang op het gelijkvloers.

## **4 Afwerking**

---

### **4.1 Algemeen**

De keuzes van de materialen zoals vloer- en wandbekleding, keuken, badkamer enz. dienen te gebeuren in toonzalen aangewezen door de bouwheer.

De koper ontvangt schriftelijk een uitnodiging om de keuzes te maken. De keuze wordt gedaan 30 dagen na deze uitnodiging. Indien deze niet binnen de gestelde termijn gebeurd is, is het aan de promotor om de keuzes te bepalen.

### **4.2 Bepfeistering**

De muren en plafonds worden vlak en zuiver gepleisterd. Ook de ramen worden aan de binnenzijde mee gepleisterd. Alle hoeken worden beschermd met hoekprofielen.

### **4.3 Terrassen en balustrades**

De buitenterrassen worden waterdicht afgewerkt en voorzien van losliggende tegels op dragers zodat een onbelemmerde waterafvoer gegarandeerd blijft.

De balustrades van de terrassen worden uitgevoerd in staal gemoffeld met een aangepaste Ralkleur.

### **4.4 Vloeruitvullingen en chape**

De technische leidingen worden uitgevuld met een isolerende cellenchape waarop een chape wordt geplaatst. Er is een vloerafwerking van 1 à 1,5 cm mogelijk (tenzij anders afgesproken met de koper)

#### 4.5 Vloerafwerking en muurbekleding

Keramische tegelvloeren: voorzien in de keuken, living, berging, badkamer en toilet. Deze vloeren kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier voor zover ze nog niet geplaatst zijn. Bijhorende plinten zijn voorzien. De plaatsing is begrepen in de aankoopprijs van het appartement, voor zowel het gekozen formaat tussen 20/20 en 40/40cm is. Voor kleinere of grotere formaten kan een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

In de slaapkamers wordt laminaat voorzien met bijpassende plinten. Parketvloer kan, door zijn hoge vochtgevoeligheid, echter aanleiding geven tot het uitlopen van de contractuele uitvoeringstermijn.

Muurtegels: voorzien in badkamer en toilet. Deze muurtegels kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier voor zover ze nog niet geplaatst zijn. Er wordt 10m<sup>2</sup> muurtegels voorzien, welke geplaatst zullen worden in overleg met de koper. De koper heeft de keuze om deze horizontaal of verticaal te laten plaatsen.

**Handelswaarde:**        € 30,00/m<sup>2</sup> (excl. BTW) voor tegels  
                              € 2,50/lm (excl. BTW) voor plinten  
                              € 20,00/m<sup>2</sup> (excl. BTW) voor laminaat  
                              € 30,00/m<sup>2</sup> (excl. BTW) voor muurtegels

#### 4.6 Raamtabletten

Er zijn geen raamtabletten voorzien. De dagkanten van de ramen worden gepleisterd afgewerkt. Indien gewenst kunnen er raamtabletten geplaatst worden, tijdens de vloerwerken, mits meerprijs.

#### 4.7 Sanitaire toestellen

De sanitaire elementen worden gekozen door de koper bij een door de bouwheer aangeduide leverancier.

**De sanitaire toestellen hebben een totale handelswaarde van € 3.500,00 (excl. BTW)**

Indien in onderling akkoord het sanitair uit de aanneming getrokken wordt, zal een schadevergoeding van 20% op het aankoopbudget worden aangerekend. De afvoerleidingen voor een wc, wastafel, een bad of douche, wasmachine, keukenaanrecht is inbegrepen in de prijs. Voor koud- en warmwaterleidingen gaan we uit van dezelfde toestellen uitgezonderd voor de wc en wasmachine, hier enkel koud water. De ingetekende sanitaire toestellen op de plannen zijn geenszins bindend. De plaatsing van de toestellen is te kiezen door de koper voor zover de uitvoering technisch haalbaar is. Indien er toestellen worden bijgevraagd wordt er een verrekening gemaakt op basis van de plaatsing. Indien er later sanitaire buizen moeten bijgeplaatst worden of verplaatst worden, worden uren en materiaal aangerekend bij de klant.

Opmerking:

- Het appartement is voorzien van een aansluiting voor wasmachine en droogkast (elektrische installatie) in de berging.
- Aansluiting voor vaatwasmachine is voorzien in het appartement (keuken).

#### 4.8 Keuken

De keuken bemeubeling wordt uitgevoerd volgens inrichting naar keuze van de koper bij een leverancier aangeduid door de bouwheer.

**Er wordt een handelswaarde voor het geheel voorzien van € 7.000,00 (excl. BTW)**

Indien in onderling akkoord de keuken uit de aanneming getrokken wordt, zal een schadevergoeding van 20% op het aankoopbudget worden aangerekend. Tevens zal de koper instaan voor de aansluitingen (tappunten) die niet tijdig doorgegeven worden. Indien de keuken uitgetrokken wordt zal de keuken pas geplaatst worden na oplevering van het appartement.

#### 4.9 Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd in een vlakke deur uitvoering van een goede kwaliteit. Schilderwerk van de deuren ten laste van de koper.

**Deur die voorzien is, heeft een kleinhandelswaarde van € 300,00/stuk (excl. BTW) inclusief plaatsing, scharnieren en slot.**

De deuren zijn voorzien van slot met 1 sleutel. Het scharnierwerk wordt uitgevoerd in aluminium kleur.

De inkomdeuren van de appartementen dienen brandwerend FR30' te zijn. Deze worden voorzien van een slot met drie sleutels. De deur wordt aan de zijde van de gemeenschappelijke hal geschilderd volgens de keuze van de bouwheer.

Indien in onderling akkoord de deuren uit de aanneming getrokken wordt, zal een schadevergoeding van 20% op het aankoopbudget worden aangerekend.

## 4.10 Elektriciteit

### Algemeen

De installatie is conform aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij. Een individueel verdeelbord met automaten en differentieel schakelaars is aanwezig in elk appartement.

De installatie wordt gekeurd door een erkend controle organisme. De installatie wordt opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen in de appartementen.

Merk: Niko

### Appartementen

Volgende voorzieningen worden getroffen:

Living:	3 lichtpunten met 2 wisselschakelaars 8 stopcontacten 1 aansluiting telefoon 1 stopcontact radio/tv
Keuken:	1 centraal lichtpunt met één wisselschakelaar 1 stopcontact voor koelkast 1 stopcontact voor elektrische kookplaat 1 stopcontact voor oven 1 stopcontact voor vaatwasmachine 1 stopcontact voor dampkap 3 dubbele stopcontacten aan het werkblad
Toilet:	1 lichtpunt met één schakelaar
Slaapkamers:	1 lichtpunt met twee wisselschakelaars 4 stopcontacten 1 aansluiting radio/tv
Badkamer:	1 lichtpunt met één schakelaar 2 dubbelpolige stopcontacten
Berging:	1 lichtpunt met één schakelaar 1 dubbel stopcontact 1 stopcontact voor wasautomaat 1 stopcontact voor droogkast
Inkom:	2 lichtpunten met 2 wisselschakelaars 1 dubbel stopcontact

### Videfoon

Een volledige videfooninstallatie bedient alle appartementen, gecombineerd met een deurbel aan elke appartementsdeur. De installatie opent het elektrisch slot van de sasdeur op het gelijkvloers.

## 5 Diverse opmerkingen

---

### 5.1 Plannen

De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect, na meting van het terrein door een landmeter. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen als aanvaardbare afwijkingen worden beschouwd die in geen geval de eis tot welke schadevergoeding dan ook door één der partijen rechtvaardigen.

De getekende kasten, bemeubeling, enz... zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid.  
De secties en plaatsing van de kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt.

## **5.2 Lastenboek**

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in het lastenboek, welke door hemzelf, de architect, de ingenieur worden nodig geacht of voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheden of bedrijven van nutsvoorzieningen.

## **5.3 Materialen**

De bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minwaarde hebben t.o.v. de oorspronkelijke voorziene. Dergelijke wijzigingen kunnen zich bijvoorbeeld voordoen indien de betreffende materialen niet meer op de markt verkrijgbaar zijn of levertermijnen hebben dewelke onverenigbaar zijn met de normale vooruitgang van de werken, gevallen van overmacht, vereisten van de architect, enz...  
Indien de kopers andere dan in dit lastenboek beschreven materialen wensen, zal dit aanleiding geven tot verrekeningen. Dit kan pas in werking treden na goedkeuring van de meerwerken door de klant.

## **5.4 Erelonen architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever.**

Deze zijn begrepen in de verkoopprijs, voor zover er geen wijzigingen komen aan de oorspronkelijke plannen eventueel aangevraagd door de koper.

## **5.5 Wijzigingen**

De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvend lastenboek op aanvraag van de kopers, zullen enkel de afwerking mogen betreffen. Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt worden in de termijn van uitvoering van het geheel der werken of schade berokkend worden aan de onderneming.  
De bouwheer, de architect en de ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van de kopers.

Op alle uitgevoerde veranderingswerken wordt meestal een meerkost aangerekend voor de administratie, uitvoerings- en coördinatiekosten.

De veranderingswerken worden betaald na uitvoering. Door het feit een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van zijn afgesproken opleveringsdatum. Mede omwille van reden van coördinatie en verantwoordelijkheid kunnen de wijzigingen en meerwerken alleen uitgevoerd worden door aannemers aangeduid door de bouwheer.

Het is dus niet toegelaten dat de koper werken van om het even welke aard, voor de definitieve overname van het gebouw, door derden laat uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de bouwheer, zo niet erkent de koper de automatische goedkeuring van de voorlopige oplevering van zijn privaatief.

## **5.6 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 resorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en de architect. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

## **5.7 Aanvaarding/ingebruikname**

Het geheel wordt bezemschoon opgeleverd, alle puin en afval wordt verwijderd. Voor het overhandigen van de sleutels zal de koper het saldo hebben betaald. Door het betrekken van het appartement aanvaardt de koper een stilzwijgende overname.

## **5.8 Kosten**

De water-, gas-, elektriciteits-, TV-distributie en telefoonaansluitingen, alsmede het plaatsen van meters, zijn ten laste van de kopers.

De BTW op facturen en alle andere eventuele taksen vallen ten laste van de kopers. De eigenaars bevinden zich immers in dezelfde toestand als iemand die een particuliere woning laat bouwen.

## 5.9 Onderhoud

Vanaf de ingebruikname wordt het gebouw overgenomen door de respectievelijke eigenaars, welke het gebouw beheren als een goede huisvader met zijn respectievelijke rechten en plichten. De rechten en plichten van de eigenaar hieromtrent zijn vermeld in de 'Praktische Gids voor het Onderhoud van Gebouwen' verkrijgbaar bij het WTCB.

Voor akkoord  
De kopers

Voor akkoord  
de verkoper

## TOONZALEN – firma's mbt afwerking

---

U maakt best telefonisch een afspraak voor bespreking en keuze.

- SANITAIR: keuze toestellen  
**LAMBRECHTS**, Gouverneur Verwilghensingel 36 – 3500 Hasselt  
Vragen naar Frieda Dumoulin (011/252477)
- KEUKEN:  
**SIEMATIC HASSELT**, Herkenrodesingel 71 – 3500 Hasselt  
Vragen naar Romain Houtmeyers (011/255152)
- VLOER- EN TEGELWERKEN:  
**VANHELMONT**, St.-Amandusstraat 3 – 3511 Stokrooie-Hasselt  
Vragen naar Guy Van Hove (011/251194)
- LAMINAATVLOEREN/PARKET/DEUREN/KASTEN:  
**HOUTMARKT BEULEN**, Herkenrodesingel 85 – 3500 Hasselt  
Vragen naar Valère of Frank (011/252500)
- SANITAIR EN CV: plaatsing leidingen, toestellen en installaties  
**QUINTENS**  
Vragen naar Rudi (011/422672)
- ELEKTRICITEIT:  
**BART VAN RUSSELT** (011/685225)