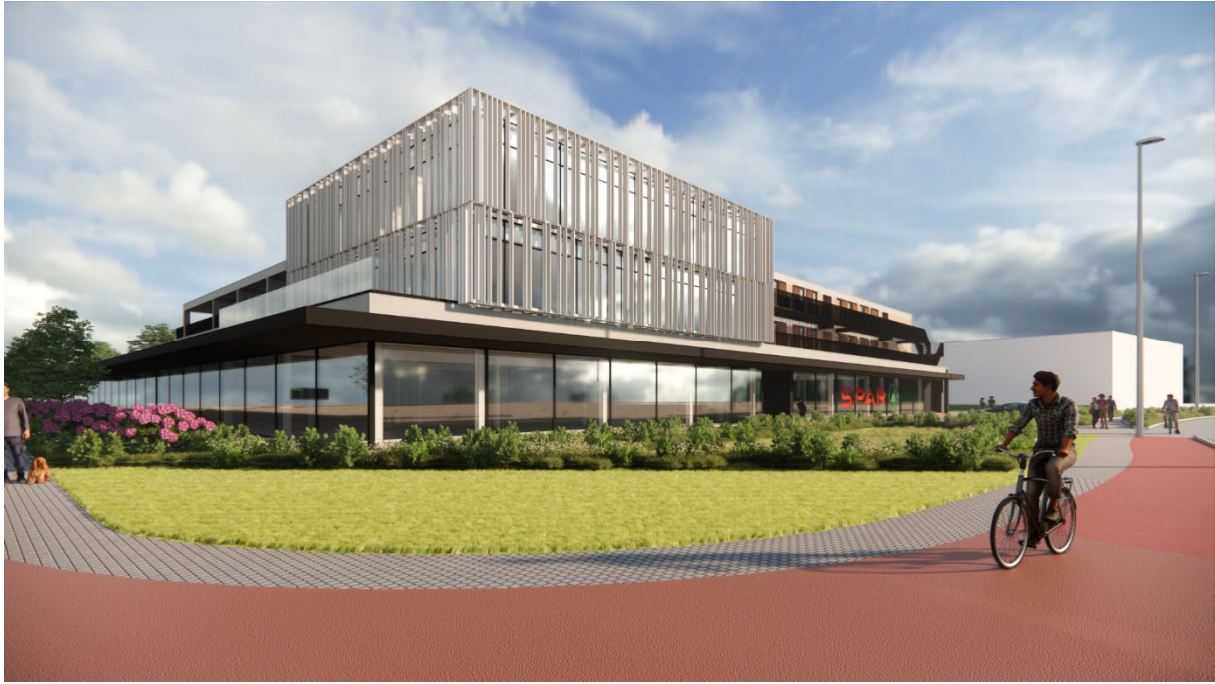


# OTAX

G R E A T S P A C E - G R E E N V I E W S



## **BESCHRIJVING PROJECT**

De site voor dit project is gelegen langs de Zuidrand van het centrum van Veurne en is omsloten door drie wegen, zijnde de Ieperse Steenweg, de Albert I-laan en de Europalaan. Dit verraadt eigenlijk onmiddellijk dat het een echte toplocatie betreft. De vlotte bereikbaarheid is in dit project een grote troef. De aanwezigheid van het openbaar vervoer, het ziekenhuis, de scholen, het bakkerijmuseum, evenals de aansluiting op het plaatselijk fietspadennetwerk bieden niks dan voordelen.

Deze troef wordt verder uitgespeeld in het programma. Het project is een mix van 4 handelspanden, 600m<sup>2</sup> kantoren en 21 appartementen met bijhorende parking gerealiseerd in een ingegroende omgeving.

Winkelen, werken, wonen worden gebundeld in één complex en het parkeren gebeurt binnen handbereik.

Al deze voordelen, samen met de goede oriëntatie van de appartementen en de schitterende vergezichten, maken van dit project werkelijk een uniek gegeven.

Deze drie functies krijgen elk hun eigen uitstraling door de specifieke uitwerking van hun vormentaal met bijhorende materialisatie.

De 4 handelsruimtes worden industrieel opgevat en worden gehuisvest in de sokkel van het gebouw. Het betreft een skeletstructuur dat grotendeels beglaasd is om zich zo kenbaar te maken naar de omgeving toe.

De kantoren worden gevestigd op de hoek van het gebouw en dit op de eerste en de tweede verdieping. Architecturaal en commercieel gezien vormen deze kantoren een echte eyecatcher. Een tweede "huid" zorgt er voor dat transparantie en frisse ruimtes toch hand in hand kunnen gaan.

De 21 appartementen verdelen zich over de eerste en tweede bouwlaag, respectievelijk 11 en 10 units. Er is een mix van één- tem drie-slaapkamerappartementen, telkens voorzien van zon-georiënteerde en ruime leefterrassen. De gevels van deze woningen worden traditioneel uitgevoerd in geel genuanceerd metselwerk refererend naar de historische gebouwen uit de binnenstad en voor de balkons en de luifels wordt er gekozen voor architectonisch beton. De woningen zijn bereikbaar via passerellen in open lucht die op hun beurt worden ontsloten door drie trappenhallen en twee liften.

In de oksel van het gebouw bevinden zich op het dak van het handelsgelijkvloers een intensieve daktuin en een gemeenschappelijk dakterras waar ieder naar believen kan vertoeven.

De zon zal er tot zonsondergang van de partij zijn en de zichten naar de achterliggende polders zijn er oneindig.

Een plaatselijke kelder bevat een gemeenschappelijk huisvuillokaal en de tellerlokalen.

Voor het realiseren van het gebouw wordt er een team van deskundigen samengesteld, die ervoor zorgen dat er aan alle hedendaagse normen voldaan en overstegen wordt, om zo een maximaal wooncomfort te garanderen wat betreft het binnenklimaat, de akoestiek, de esthetiek en de beleving van het gebouw.

We werken samen met bouwpartners die allen dezelfde hoogstaande kwaliteit en afwerking nastreven.

Hoogwaardige materialen en een correcte afwerking zorgen ervoor dat u blijvend zonder zorgen van uw nieuwe woonst kan genieten.

## **PARTNERS**

<b>Bouwheer</b>	Otax BV Liefjeslaan 2 8670 Koksijde
<b>Architect</b>	architectenbureau Pieter Popeye – pvl architecten Nieuwpoortsteenweg 84 a, 8670 Oostduinkerke <a href="http://www.pvlarchitecten.be">www.pvlarchitecten.be</a>
<b>Ingenieur stabiliteit</b>	BURO RR Ieperstraat 114/002, 8940 Geluwe <a href="http://www.burorr.be">www.burorr.be</a>
<b>Veiligheidscoördinatie</b>	Mathebo Schoorbakkestraat 11 8600 Diksmuide <a href="http://www.mathebo.be">www.mathebo.be</a>
<b>EPB – verslaggeving</b>	Mathebo Schoorbakkestraat 11 8600 Diksmuide <a href="http://www.mathebo.be">www.mathebo.be</a>

## **INHOUD LASTENBOEK**

<b>1. WINDDICHTE RUWBOUW</b> .....	6
<b>1.1. Ruwbouwwerken</b> .....	6
<b>1.2. Timmer- en buitenschrijnwerken</b> .....	6
<b>1.3. Dakwerken</b> .....	6
<b>1.4. Isolatie</b> .....	6
<b>1.5. Balustrades</b> .....	7
<b>2. TECHNISCHE INSTALLATIES</b> .....	7
<b>2.1. Elektrische installatie</b> .....	7
<b>2.2. Sanitaire installatie &amp; sanitaire toestellen</b> .....	7
<b>2.3. Verwarmingsinstallatie</b> .....	8
<b>2.4. Ventilatie</b> .....	8
<b>3. AFWERKING</b> .....	8
<b>3.1. Muurbekleding/pleisterwerken</b> .....	8
<b>3.2. Chape</b> .....	8
<b>3.3. Vloeren en wanden</b> .....	8
<b>3.4. Binnenschrijnwerken/binnendeuren</b> .....	9
<b>3.5. Keukens &amp; badkamers</b> .....	9
<b>4. GEMENE DELEN</b> .....	9
<b>4.1. Inkomhal-bordessen</b> .....	9
<b>4.2. Brandweervervoorziening</b> .....	10
<b>4.3. Lift</b> .....	10
<b>4.4. Diversen</b> .....	10
<b>5. ALGEMEEN</b> .....	10
<b>5.1. Materialen, handelswaarde</b> .....	10
<b>5.2. Wijzigingen kopers en eigen werken.</b> .....	10
<b>5.3. Toegang tot de werf</b> .....	11
<b>5.4. Schoonmaak en oplevering</b> .....	11
<b>5.5. Zetting van het gebouw</b> .....	11
<b>5.6. Nutsvoorzieningen</b> .....	11
<b>5.7. Uniformiteit</b> .....	11

## **Beschrijving van de werken en materialen / verkooplastenboek**

### **1. WINDDICHTTE RUWBOUW**

#### **1.1. Ruwbouwwerken**

- Funderingen / kelder worden uitgevoerd in gewapend beton overeenkomstig de studie van de stabiliteitsingenieur. De wanden worden opgetrokken in gewapend beton of in gemetselde betonsteen.
- De gelijkvloerse verdieping wordt opgetrokken volgens het principe van industriebouw en vormt de sokkel van het volledige gebouw. Een skeletstructuur steunt af op een paalfundering. De wanden – waar gesloten - worden opgehangen aan deze structuur.
- De bovenbouw komt op deze onderbouw te staan en wordt traditioneel opgevat met spouwmuren en gewelven. De dragende muur wordt opgetrokken in beton of metselwerk, de gevel in een geel genuanceerde gevelsteen. Het betreft een spouwmuur met een luchtsponw van 2 cm en een gevelisolatie waarvan het type en de dikte worden bepaald door de EPB-verslaggever. De binnenmuren worden opgetrokken in snelbouwstenen of gelijkwaardig.
- De vloerplaten zijn gladde grootformaat ABE-platen te plaatsen volgens de instructies van de desbetreffende fabrikant/ingenieur voorzien van de nodige opstort; thermische en akoestische isolatie en zwevende chape met tegels en/of parket.
- Balkons en terrassen  
De balkons zijn prefab architectonische betonbalkons met vlakke fronten en onderzijdes. De bovenkanten worden zichtbaar en met antislip afgewerkt en vormen rechtstreeks het loopvlak van de balkons.

#### **1.2. Timmer- en buitenschrijnwerken**

- Ramen uitgevoerd in aluminium – thermisch onderbroken profielen met oppervlaktebehandeling voor zeeklimaat.
- Dubbel isolerende beglazing (k-waarde = 1,1 of strenger indien de EPB-verslaggever die eist)
- Schuiframen aan het terras in de living, draai-kip ramen overal elders volgens aanduiding op het plan

#### **1.3. Dakwerken**

- Plat dak in beton; hellingschape, damp scherm en dakisolatie van polyurethaan of gelijkwaardig; afdichting met epdm of gewapende roofing.
- Alle daken worden voorzien van hoogwaardig isolatiemateriaal in functie van het te behalen van het S-peil en E-peil.

#### **1.4. Isolatie**

- Thermische isolatie  
De appartementen in dit project zijn lage energie appartementen. De thermische isolatie zal worden uitgevoerd volgens de regelgeving betreffende het EPB-decreet, die geldt bij het indienen van de bouwaanvraag en het volledige bouwtraject zal worden opgevolgd door een EPB-deskundige.

Het werken volgens deze EPB-regelgeving betekent een garantie dat alle scheidingsmuren en vloeren tussen de appartementen onderling, buitenmuren, daken en ramen thermisch geïsoleerd worden en voldoen aan de wettelijk opgelegde isolatiewaarde.

Tijdens het bouwen wordt ook veel aandacht besteed aan de luchtdichtheid van het gebouw. Na voltooiing van de werken wordt er een “blowerdoor” test uitgevoerd door een erkend bedrijf en een energieprestatiecertificaat, opgemaakt door de EPB-deskundige, uitgereikt.

In de simulatieberekeningen voor het energieverbruik wordt eveneens bijzondere aandacht besteed aan de invloed van oriëntatie en bezonning, zowel wat de gewenste (warmtewinsten) als de ongewenste (oververhitting) effecten betreft.

#### ■ Akoestische isolatie

Het gebouw wordt opgetrokken in overeenstemming met de huidige regelgeving om een “normaal” akoestisch comfort te verzekeren. De uitvoering van de akoestische maatregelen zoals bijvoorbeeld ontdubbelen van de woningscheidende wanden, zwevende vloeren en isolerende stroken tussen muren en chape, gebeurt volgens de vigerende wetgeving en de regels van de kunst.

### 1.5. Balustrades

- Er worden staafjesbalustrades voorzien, uitgevoerd in staal of aluminium, aangepast aan het klimaat waarin het zich bevindt.
- Tpv de kantoren wordt een volglazen borstwering voorzien, geplaatst in een klemprofiel.

## 2. TECHNISCHE INSTALLATIES

### 2.1. Elektrische installatie

- Witte gekeurde schakelaars Benor gekeurd; stopcontacten, lichtpunten en schakelaars volgens het electriciteitsplan
- Automatische zekeringen
- Gekeurde installatie
- Videofonie
- Er kunnen extra stopcontacten geplaatst worden, net als extra telefoonaansluitingen en TV-distributie-punten mits op tijd en stond geweten; meerprijs wordt met het electriciteitsplan meegestuurd en is dan rechtstreeks met de aannemer elektriciteit te regelen

### 2.2. Sanitaire installatie & sanitaire toestellen

- Uitgeruste badkamer en toilet met een handelswaarde van 3.500,00 EUR (excl. btw en plaatsing) voor 1 en 2 slaapkamerappartementen, en 4.500,00 EUR voor 3 slaapkamerappartementen
- Alle toevoerbuizen warm en koud water in kunststofbuizen
- Afvoerbuizen in hoogtemperatuurbestendige, dikwandige GEBERIT of gelijkwaardig; de rioleringsbuizen lopen in kokers naar beneden; in de kelders worden de buizen opgehangen aan het plafond; ze kunnen de individuele kelders doorkruisen.
- Badkamer uitgerust met 1 witte inbouwlavabo, ingewerkt in een meubel met spiegelkast met een luifel voor de verlichting; onderaan kastje

- Betegelde inloopdouches, inclusief standaard doucheglas
- Duurzame mengkranen op lavabo, thermostatische kraan in de douche (merk Grohe of gelijkwaardig);
- Een hang wc (merk Geberit) met een geruisloze jachtbak, witte kleur, wit deksel; handlavabo in wc

### 2.3. Verwarmingsinstallatie

- Individuele lucht-water warmtepomp waarvan de buitenunit bovendaks komt te staan in gegroepeerde opstelling. Een elektrische weerstand zorgt er voor dat de temperatuur op wekelijkse basis opgedreven wordt om infecties te vermijden.
- Verwarming: overal vloerverwarming en bijkomende handdoekradiator op elektriciteit in de badkamer; de te bekomen binnentemperaturen zijn deze welke in de Belgische normen werden vastgesteld; de warmtepompen zorgen ook voor warm sanitair water in het appartement
- De verwarming wordt gestuurd door een thermostaat in de living.

### 2.4. Ventilatie

- Een gezond binnenklimaat en goede ventilatie zijn essentieel voor een optimale woonkwaliteit. Conform de regelgeving wordt elk appartement ruimschoots geventileerd. Via roosters/ventielen in de leefruimte en slaapkamers wordt er een continue en mechanische toevoer van lucht gecreëerd. De afvoer van de vervuilde lucht in elke natte ruimte en keuken gebeurt mechanisch, dit alles volgens het principe van het D+ ventilatiesysteem.

## 3. AFWERKING

### 3.1. Muurbekleding/pleisterwerken

- De appartementen worden gepleisterd opgeleverd, het bijplamuren en/of oneffenheden wegwerken tot gewenste resultaat dient door de eigen schilder of door eigenaar te gebeuren.

### 3.2. Chape

- Alle vloeren van de appartementen worden voorzien van een effen chape en dit op de gewenste hoogte i.f.v. de afwerking. Deze chape wordt zwevend geplaatst met een akoestisch ontkoppeling.
- De douches worden in helling uitgechapt richting een afvoergoot of afvoerput.

### 3.3. Vloeren en wanden

- In de keuken, berging, toilet en badkamer worden keramische vloertegels en bijpassende plinten voorzien.
- De voorziene tegels hebben een formaat van 60x60 niet gerectificeerd en recht geplaatst. De particuliere handelswaarde voor de vloeren bedraagt 40 EUR/m<sup>2</sup> excl. btw en plaatsing. De bijhorende plinten hebben een particuliere handelswaarde van 5.00 EUR/lm excl. btw.
- In de inkomhal, leefruimte en slaapkamers wordt een half massieve parket voorzien met een handelswaarde van 60 EUR/m<sup>2</sup> excl. btw en plaatsing, afgewerkt met een schildersplint.



- Wandtegels in de badkamer rond douche (en of bad) tot aan plafond; HW 20 Euro/m<sup>2</sup>; geen wandtegels in de wc
- Muur tussen aanrecht en hangkasten in de keukens worden afgewerkt met een afwasbare meubelplaat.

### 3.4. Binnenschrijnwerken/binnendeuren

- Ingangsdeuren van de appartementen zijn van het brandwerende type EI<sub>1</sub> 30, voorzien van een cilinder met driepuntslot.
- Binnendeuren : gevormd door een kader met deurlijsten, deuren van het type “tubulaire schilderdeuren” met een hoogte van 217cm en opgehangen met paumellen (ruwbouw 217cm,); dikte 40 mm; aluminium of inox deurkrukken.
- Branddeuren al of niet zelfsluitend aan de gemene delen volgens de vereisten van de brandweer.

### 3.5. Keukens & badkamers

- Volledig uitgeruste keuken ter handelswaarde van 8.000,00 EUR (excl. btw en plaatsing) volgens typeplan van de architect voor 1 en 2 slaapkamer appartement, 9.000,00 EUR (excl. btw en plaatsing) voor 3 slaapkamerappartement; lage en hoge keukenkasten (HPL), of de koper kiest een model van keuken naar zijn keuze; meer- of minprijs is dan achteraf te regelen; zonder berichtgeving daaromtrent wordt de standaard installatie voorzien en zijn alle aanpassingswerken ten laste van de koper
- Keukentablet in watervaste MDF met HPL.
- Keukentoeestellen van Whirlpool (of gelijkwaardig) – waarbij er een comiboven, inductie kookplaat, koelkast met vriesvak, dampkap en vaatwasmachine wordt voorzien
- Inox gootsteen met 1 of 2 uitgietsbakken en bijhorende kraan.
- Badkamer: lavabomeubel volgens voorstel van de architect/lastenboek sanitair met een bijhorende spiegelkast met luifel voor de verlichting
- De jachtbak en het inbouwlichaam van het toilet wordt afgewerkt in meubelplaat met HPL.

## 4. GEMENE DELEN

### 4.1. Inkomhal-bordessen

- De afwerking van inkomhal en bordessen gebeurt volgens het concept van de architect die de keuze van de te gebruiken materialen zal bepalen (luxe afwerking)
- Brievenbussen en videofonie worden volgens het concept van de architect ingewerkt.
- Noodtrappen in gepolierde beton met anti-slipneus of gevloerd EN in een staalstructuur met treden uit gewalst en geponst staal.
- Automatische verlichting voor alle gemene delen.

## 4.2. Brandweervoorziening

- Schuimblussers en brandhaspels volgens het brandverslag en de norm voor middelhoogbouw.
- Branddeuren met zelfsluitende pompen daar waar ze volgens de STS en de brandweer vereist worden
- Ingangdeur van ieder appartement: brandwerende deur EI1 30.
- Noodverlichting en pictogrammen in de gemene delen.

## 4.3. Lift

- Alle verdiepingen worden bediend door een luxueuze lift voor 6 personen, met automatische schuifdeuren en afwerking van cabine in inox en beantwoordend aan de laatste norm terzake. De lift is aangepast aan rolstoelgebruikers.
- Binnenin is de lift voorzien van een alarmknop en van een aansluiting op telefoon; op de vloer tegels of gelijkwaardig; aan de wand een grote spiegel en een handgreep.

## 4.4. Diversen

- Televisie : digitale televisievoorzieningen in de leefruimte
- Telefoon : 1 aansluitingspunt in het appartement
- Videfoon in ieder appartement met automatische deuropener

# 5. ALGEMEEN

## 5.1. Materialen, handelswaarde

- De promotor behoudt zich het recht om detailaanduidingen van huidig lastenboek of de keuze van de materialen te wijzigen indien deze zouden nodig geacht worden door de architect of voorgesteld worden door de bevoegde overheid of om welbepaalde economische of commerciële redenen zoals de verdwijning op de markt van bepaalde materialen of procédés of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van werken. De lijst van de mogelijke redenen tot wijzigen is niet exhaustief. Eventueel gewijzigde materialen dienen echter van minstens dezelfde kwaliteit te zijn om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel af te leveren.
- In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf, btw niet inbegrepen. Indien de koper andere materialen kiest dan degene die voorzien zijn, dan worden de supplementen door hem betaald. Brengt een verandering een minprijs met zich mee dan zal deze minprijs verrekend worden aan de hand van de inkooprijzen van de promotor, niet aan de handelswaarde.

## 5.2. Wijzigingen kopers en eigen werken.

- De koper wordt in de mogelijkheid gesteld om beperkte aanpassingen aan zijn appartement uit te voeren, en dit steeds in samenspraak en na goedkeuring van de bouwheer. De wijzigingen moeten op tijd medegedeeld worden. Veranderingen die kap of breekwerk met zich meebrengen of aanpassingen aan muren zullen niet toegestaan worden.

- De koper kan het interieur van zijn appartement volledig laten personaliseren door de architect die hij dan rechtstreeks betaalt
- Ingeval de koper wijzigingen aanbrengt aan het lastenboek of plan, bijkomende werken opdraagt of zelf een derde een deel van de werken laat uitvoeren, is de gestelde termijn van uitvoering niet meer bindend voor de verkoper. Er wordt verwezen naar de bepalingen in de basisakte.
- Indien de koper beslist zelf werkzaamheden te laten uitvoeren of zelf uitvoert, kunnen deze slechts uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering van het desbetreffende appartement.

### 5.3. Toegang tot de werf

- De toegang tot de werf is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken. De koper of zijn vertegenwoordiger mag de werf enkel bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de bouwheer en/of van de werfleider en steeds na voorafgaande afspraak. Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector is de bouwplaats niet toegankelijk,

### 5.4. Schoonmaak en oplevering

- Voor de voorlopige oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gebracht van de datum en tijdstip.
- De appartementen worden bezemschoon opgeleverd.

### 5.5. Zetting van het gebouw

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

### 5.6. Nutsvoorzieningen

- Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks-, en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, digitale televisie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers.

### 5.7. Uniformiteit

- Droogpalen op de terrassen zijn niet toegelaten.
- Kopers dienen uniforme overgordijnen of screens te voorzien – af te stemmen met de bouwheer / of nadien in overleg via de mede-eigendom.
- Gemetselde berging en barbecue op terrassen zijn niet toegestaan.