

Logipark

COMMERCIEEL LASTENBOEK
EDITIE MEI 2026 – V1.0

Lastenboek.

Veertien KMO-units, Mezegemstraat 25, Izegem.
Beschrijving van de uit te voeren werken.

14	22	2027
KMO-UNITS · 135–367 M²	PARKINGS BUITEN	VERWACHTE OPLEVERING

BOUWHEER: BV NESTIFY

VERSIE 09.05.2026

00 — INHOUD

Wat staat er *in*.

Dit lastenboek beschrijft de werken die de bouwheer uitvoert in het kader van de KMO-ontwikkeling Logipark. Het document maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst tussen koper en verkoper.

01	Voorstelling project & partijen	p. 04
02	Voorbereidende werken	p. 06
03	Structuur	p. 07
04	Vloeren	p. 08
05	Wanden	p. 09
06	Dakconstructie & dakbedekking	p. 10
07	Buitenschrijnwerk	p. 12
08	Casco afwerking	p. 13
09	Allerlei (EPB, nutsvoorzieningen)	p. 14
10	Buitenaanleg & gemeenschappelijke delen	p. 15
11	Technische installaties — voor rekening koper	p. 17
12	Algemene administratieve bepalingen	p. 18
13	Contact	p. 19
14	Algemene voorwaarden	p. 20
15	Voor akkoord	p. 24



Werken in vorm — niet in een doos.

VISUALISATIE

Toegang & voorgevel

01 — VOORSTELLING PROJECT

Het kader van *het werk.*

Logipark betreft een nieuwbouw KMO-ontwikkeling gelegen aan de Mezegemstraat 25 te Izegem. Het project wordt opgesplitst in veertien KMO-units met oppervlaktes variërend van 135 m² tot 367 m².

LIGGING & BEREIKBAARHEID

Vlotte verbinding met de E403 op enkele minuten, en met de N382 voor de regionale ontsluiting naar Roeselare, Kortrijk en Brugge. Op tien minuten stappen van station Izegem.

GLOBALE OPBOUW

Het gebouw is voorzien van een betonnen draagstructuur, geïsoleerde sandwichpanelen als gevelafwerking en een geïsoleerd dak met een soepel waterdichtingsmembraan. Het beheer van het complex wordt geregeld via een akte van mede-eigendom.

VERKOPER / BOUWHEER

BV Nestify

Houtskoolstraat 16 — 8800 Roeselare
Vertegenwoordigd door
Steve Degrieck, zaakvoerder
Wouter Torney, zaakvoerder

ARCHITECT

Bieke De Coninck

Koningin Astridlaan 26
9990 Maldegem
Architecte ingeschreven op de tabel van de Orde van Architecten

STABILITEITSSTUDIE

Aan te duiden

Burgerlijk ingenieur of studiebureau stabiliteit, verzekerd voor de tienjarige aansprakelijkheid

EPB & VEILIGHEID

Feys bv

Poperinge
Erkend EPB-verslaggever &
erkend veiligheidscoördinator
(ontwerp en verwezenlijking)

01 — VOORSTELLING PROJECT (VERVOLG)

Gemeenschappelijke *delen.*

De gemeenschappelijke delen omvatten de private toegangsweg naar de gebouwen, die toegang biedt tot de verschillende loten. De kosten voor het onderhoud en de verlichting van deze toegangsweg worden verdeeld over alle units volgens hun quotiteit.

Tussen de parkings worden enkele groenzones aangelegd conform het grondplan. Het onderhoud ervan wordt eveneens verdeeld volgens de quotiteit van de verschillende loten.

OVERDEKTE FIETSSTALLING

Er wordt één gemeenschappelijke overdekte fietsstalling voorzien op het terrein, gelegen aan de noordoostzijde nabij het brandweerlokaal en de tellerruimte. Deze ruimte is toegankelijk voor alle gebruikers van het bedrijvenpark.

PARKING

Het project omvat tweeëntwintig parkeerplaatsen op het terrein. Per unit kunnen één of meerdere staanplaatsen worden aangekocht.

Het onderhoud van de toegewezen parkings wordt uitgevoerd door de eigenaar / huurder van het betrokken lot. Het onderhoud van de gemeenschappelijke verharding wordt verdeeld volgens de quotiteit.

> Doel van dit lastenboek. *Dit document heeft de bedoeling de toekomstige afwerking zo nauwkeurig mogelijk te omschrijven. Werken die hier niet expliciet vermeld zijn, vallen ten laste van de koper. In geval van tegenstrijdigheid tussen plannen, lastenboek en verkoopovereenkomst primeert de verkoopovereenkomst, vervolgens dit lastenboek en tenslotte de plannen.*

02 — VOORBEREIDENDE WERKEN

Grondwerken, riolering, *funderingen*.

GRONDWERKEN	De bovenlaag wordt afgegraven en weggevoerd voor de oprichting van de gebouwen. Tot de onderkant van de vloerplaat wordt opnieuw aangevuld met aanvulzand.
RIOLERING	Buizenstelsel in PVC of PE; voor grotere diameters in beton. Het rioleringsnet wordt aangelegd tot aan de openbare straatriolering. De aansluiting zelf gebeurt overeenkomstig de richtlijnen van de Technische Dienst van de gemeente.
ONDERZOEKSPUTTEN	Prefab toezichtsputten in PVC, PE of beton. Geplaatst op een fundering, voorzien van een gietijzeren deksel met draagvermogen aangepast aan de overeenkomstige vervoersbelasting en de positie in wegenis of groenzone.
WACHTLEIDINGEN	Per unit worden wachtleidingen voorzien voor elektriciteit, water en telefoon. Deze wachtleidingen komen uit in de unit, net achter de voorgevel van het gebouw. Voor de verdere werken met de nutsmaatschappijen: zie hoofdstuk 09 (Allerlei).
FUNDERINGSWERKEN	Vertrekkende van een op hoogte genivelleerd terrein worden de funderingssokkels uitgegraven, beton gestort en ankers geplaatst. De afmetingen worden bepaald in functie van de ondergrond en de draaglasten. Het type fundering (strook of paal) wordt door de verkoper bepaald op basis van een voorafgaand grondonderzoek.

03 — STRUCTUUR

Kolommen, liggers, *vrije overspanning*.

ALGEMEEN	Draagstructuur gevormd door kolommen en liggers, met een vrije hoogte van 6 m in de hallen. Lokale knooppunten kunnen lager zijn door de aanwezigheid van verstevigingsstukken. Eventuele ravelingen in het dak ten behoeve van opstanden, lichtstraten en RWA's.
SKELET PER UNIT	Vrije overspannen structuur — één functionele ruimte per unit. De afmetingen en dimensioneringen worden berekend volgens de geldende normen. Inclusief windverbanden, kokers, opstanden, kop- en voetplaten tot een volledig stabiele structuur.
MATERIAALKEUZE	Staal of prefab-beton — vrij door de verkoper te bepalen in functie van brandweerstand en het uitvoeringsplan. De afmetingen van de draagstructuur kunnen wijzigen. De verkoper heeft het recht de inplanting van kolommen en liggers te wijzigen in functie van de definitieve studie.
BELASTING	Maximaal 5 kg/m² nuttige hanglast aan de draagconstructie (verlichting, verwarmingselementen). Op het dak mag niets geplaatst worden zonder voorafgaand akkoord van de bouwheer en stabiliteitsingenieur.
CORROSIEBESCHERMING STAAL	In de werkplaats: staalstralen + zinkfosfaat- of zinkchromaat-roestwerende verf, dikte minimum 60 micron. Op de werf: zorgvuldig verwijderen van zand, slijk en montagesporen, met bijwerking van alle beschadigingen na reiniging.
STAALPROFIELEN	Alle staalprofielen zijn gewalste profielen. Indien de exacte inplanting voor de koper belangrijk is, dient hij het inplantingsplan zelf op te vragen bij de verkoper. De koper schikt zich naar deze inplanting.

04 — VLOEREN

Polierbeton met *kwartstoplaag*.

VLOER LOODSEN	Beton, dikte 15 cm, op PE-folie met enkel wapeningsnet of vezelbewapening. De ondergrond wordt tot op 1 à 2 cm vlak genivelleerd. De definitieve dikte en bewapening worden berekend in functie van de draagkracht van de ondergrond. Bij vezelbewapening is een beperkte zichtbaarheid van vezels toegelaten.
POLIEREN & TOPLAAG	Mechanisch gepolierd, ingestrooid met kwarts (hoog siliciumgehalte) — slijtlaag. Na polieren wordt een curingcompound aangebracht om snel uitdrogen te verhinderen.
VAKKEN & KRIMPVOEGEN	Na gedeeltelijke verharding wordt de vloer in vakken verzaagd om uitzetting toe te laten en krimpscheuren te beperken. De inplanting van de krimpvoegen wordt bepaald door de stabiliteitsingenieur. Deze voegen blijven open (geen elastische vulling).
TOLERANTIE & UITZICHT	Volgens WTCB technische voorlichting 204 (juni 1997): industriële vloer zonder esthetische eisen. Cementgrijs, geen egaal uitzicht. Voorziene vloerbelasting 1.000 kg/m² (uitgaande van beddingsconstante k = 0,03 N/mm²).
AANSLUITINGEN POORTEN	Aan de poorten en loopdeuren worden ingewerkte hoekijzers voorzien. Toezichtsputten, meterputten en dergelijke worden verhoogd zodat ze in het vlak van de gepolierde vloer afgewerkt worden. De koper zorgt ervoor dat deze putten te allen tijde bereikbaar blijven voor onderhoud.

> Beton is een levende materie. *Er kunnen steeds krimpscheuren en haarbarsten ontstaan in de betonvloeren én in de betonmuren. Dit is een normaal verschijnsel, eigen aan het materiaal, en kan niet als gebrek ingeroepen worden.*

05 — WANDEN

Plinten, sandwichpanelen, *brandwanden.*

GEÏSOLEERDE PLINT	Sandwichconstructie in glad gewapend beton over de volledige buitenomtrek. Binnenblad ± 6 cm getrild beton — isolatie ± 8 cm PUR — buitenblad ± 6 cm glad bekist beton. Bevestigd aan de kolommen, lokaal uitgespaard voor poorten en deuren. Tussenwanden binnenin: vol beton zonder isolatie.
BUITENWANDEN LOODSEN	Verticaal geplaatste sandwichpanelen — twee geprofileerde stalen platen met kern van 80 mm PUR-schuim. Binnenzijde: standaard witte interieurcoating. Buitenzijde: duurzame coating in een RAL-kleur door de verkoper bepaald. U-waarde maximum 0,40 W/m²K.
HOEKEN & AFWERKING	Onderaan dorpelprofiel, aan hoeken hoekprofielen, bovenaan muurkappen. Panelen verticaal gemonteerd met onzichtbaar bevestigde schroeven, voorzien van tand- en groefverbinding. Sluitstukken koud tegen elkaar, voegen dichtgespoten met polyurethaan en afgewerkt met afdekprofiel.
RECLAMEVLAK	Op de gevel is een uniforme plaats voorzien voor reclame van de verschillende bedrijven. De plaatsing van de reclame zelf gebeurt op kosten van de koper.
BRANDWANDEN	Brandwanden volgens richtlijnen brandweer — cellenbetonplaten *of* prefab-beton. Cellenbeton: horizontaal geplaatst, brandweerstand Rf 60' of Rf 120' conform plan, op betonnen plinten met voegband. Prefabbeton: minimum 12 cm dik, lichtgewapend, met elastische kit op verticale voegen.
BELASTING WANDEN	De koper mag niets ophangen aan de scheidings- of binnenwanden — deze zijn berekend als niet-dragend.



Sectionaalpoorten, mandeuren, genummerde gevelpartijen.

VISUALISATIE

Voorgevel & toegang

06 — DAKCONSTRUCTIE & DAKBEDEKKING

Geïsoleerd dak, *lichtstraten*, RWA.

DAKBEDEKKING	Soepel waterdichtingsmembraan op geïsoleerde sandwichdakplaten. Materiaalkeuze (EPDM, TPO, PVC of vergelijkbaar) wordt door de bouwheer bepaald in functie van uitvoering en garanties. Mechanisch bevestigd of los gelegd volgens fabrikantsvoorschriften, naden gelast. Membraangarantie minimum 10 jaar.
LICHTSTRAAT	In de nok van elke loods: lichtstraat in geanodiseerde gebogen aluminiumprofielen met dubbelwandig polycarbonaat (tint opaal). Geplaatst op een stalen opstand. Geeft natuurlijk daglicht over de volledige diepte van de unit.
ROOKKOEPELS (RWA)	Elke loods is voorzien van een rook- en warmte-afvoersysteem conform de brandweervoorschriften. Het RWA wordt geïntegreerd in de lichtstraat.
REGENWATERAFVOEREN	Het regenwaterafvoersysteem wordt voor het volledige gebouw bekeken — bepaalde units kunnen meer of minder afvoeren bevatten dan andere. De koper schikt zich naar de inplanting van de regenwaterafvoeren bij de inrichting van zijn unit. De bouwheer behoudt het recht om tijdens de uitvoering deze inplanting te wijzigen.
INPLANTINGSPLAN	Indien de exacte inplanting van regenwaterafvoeren of dakdoorvoeren voor de koper belangrijk is, dient hij hiervoor zelf het initiatief te nemen om aan de verkoper het inplantingsplan te vragen.



Lichtstraten, RWA's, voorbereiding PV-panelen.

VISUALISATIE

Dakopbouw & site

07 — BUITENSCHRIJNWERK

Loopdeur en *sectionaalpoort.*

LOOPDEUR	Aluminium loopdeur in niet thermisch onderbroken profielen, gemoffeld in een RAL-kleur. Voorzien van een sandwichpaneel met metaal- of aluplaat gelakt in de kleur van de wand.
SECTIONAALPOORT	Iedere loods beschikt over een elektrisch bediende sectionaalpoort in geïsoleerde aluminium- of stalen sandwichpanelen. Geïsoleerd met polyurethaan, afgewerkt met polyestercoating, opgebouwd uit horizontaal scharnierende secties, voorzien van standaard poortbeslag. Voldoet aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften.
AANSLUITING VLOER	Onder de sectionaalpoort wordt geen dorpel geplaatst. Op de rand van de betonvloer wordt afgewerkt met een metalen L-profiel, in de vloerplaat ingebetonneerd door middel van deuvels.
AFMETINGEN	Standaardafmetingen volgens uitvoeringsplan. De definitieve afmetingen worden vastgelegd in samenspraak met de architect en zijn afhankelijk van de positie van de unit en de plaatselijke wetgeving.
RAMEN	Standaard niet voorzien — kan optioneel besteld worden tegen meerprijs. Een raampartij in de voor- of achtergevel wordt op aanvraag besproken en geofferd. Plaatsing en afmeting in samenspraak met de architect. Hiervoor is een gewijzigde omgevingsvergunning nodig.

08 — CASCO AFWERKING

Casco — maximale *vrijheid.*

De units worden casco verkocht. Dit betekent dat de binnenafwerking en de technische installaties volledig ten laste zijn van de koper. Zo behoudt elke ondernemer maximale flexibiliteit om de unit in te richten naar zijn eigen activiteit.

VASTE UITRUSTINGEN	Alle vaste uitrustingen binnen de gebouwen zijn ten laste van de koper.
METSELWERKEN	Geen metselwerken voorzien binnenin de units.
BINNENWANDEN	Geen binnenwanden voorzien. De unit bestaat als één open ruimte tussen de structurele scheidingswanden. Inrichting met kantoorwanden, balies, opbergsystemen of toonzaal-elementen is volledig vrij door de koper te bepalen.
PLAFONDS	Geen plafondafwerking voorzien — zichtbare structuur en onderzijde van het dak.
SCHILDERWERKEN	Geen schilderwerken voorzien binnenin de units.
MEZZANINE	Niet voorzien. Een mezzanine kan optioneel besteld en uitgevoerd worden, in samenspraak met de architect en de stabiliteitsingenieur, mits respect voor de geldende normen en toegelaten belasting op de structuur.
SANITAIR	Niet voorzien. De koper voorziet zelf in een eventuele sanitaire ruimte volgens zijn behoeften en activiteit. In klantenbegeleiding kan hiervoor een extra afvoer voorzien worden. Zie hoofdstuk 11 (Technische installaties).

09 — ALLERLEI

EPB, nutsvoorzieningen, *postinterventiedossier.*

EPB-REGELGEVING

De gebouwen voldoen aan de geldende EPB-regelgeving voor industriële gebouwen wat betreft de thermische isolatie. De EPB-eisen op vlak van binnenklimaat — meer bepaald de minimale ventilatievoorzieningen — zijn voor rekening van de koper. Bij het verlijden van de akte of bij het einde van de werken overhandigt de verkoper een tussentijds EPB-verslag waarin alle uitgevoerde en nog uit te voeren maatregelen zijn opgenomen.

Na casco-verkoop wordt de aangifteplicht overgedragen van verkoper naar koper. De koper staat vanaf dan zelf in voor de maatregelen die nodig zijn om aan het EPB-eisenpakket te voldoen, in functie van de bestemming van zijn unit.

NUTSVOORZIENINGEN

De verkoper gaat een inspanningsverbintenis aan voor de coördinatie van de nutsvoorzieningen, maar kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor vertragingen die te wijten zijn aan de nutsmaatschappijen zelf. De koper staat zelf in voor de effectieve aansluiting in zijn unit, het contact met de nutsmaatschappijen, het openen van de tellers op zijn naam, de bijhorende leveringsovereenkomsten en alle privatieve aansluitingskosten.

Voor een teller / verdeelbord van de gemene delen (buitenverlichting, branddetectiecentrale, ...) wordt 10% coördinatiefee aangerekend, verdeeld over de kopers volgens hun aandeel in de gemene delen.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De verkoper stelt een veiligheidscoördinator aan. Op het einde van de werken maakt deze een postinterventiedossier op, dat binnen de drie maand na voorlopige oplevering aan de koper wordt overhandigd.

10 — BUITENAANLEG

Asfalt, klinkers, *groen*.

WEGENIS	Wegenis langsheen de gebouwen en de toegang tot het bedrijvenpark in asfalt op aangepaste onderfundering. Evenwijdig met de gevels wordt een strook voorzien voor de aanleg van de nutsvoorzieningen.
VERHARDING VOOR POORTEN	Tussen de toegangswegen in asfalt en de poorten van de loodsen: verharding in betonklinkers. Grijs, rechthoekig, legpatroon halfsteenverband, voegvulling in fijn zand.
PARKINGS	Verharding in betonklinkers en grasbetondallen. Combinatie van klinkers en grasbetondallen — waterdoorlatend waar mogelijk, met zichtbaar gras tussen de voegen voor een groen aspect. Belijning waar nodig in witte verf.
BOORDSTENEN & MARKERINGEN	Waar nodig boordstenen in beton. Na afwerking van de volledige bouwwerken worden waar nodig wegmarkeringen aangebracht.
BRIEVENBUSSEN & TOTEMS	Ter hoogte van de oprit van het terrein worden brievenbussen en totems geplaatst.
BEPLANTINGEN	In de groenzones wordt een laag teelaarde voorzien. Beplant met grassen en streekeigen bomen.
ERFDIENSTBAARHEDEN	Volgende erfdienstbaarheden moeten door alle eigenaars gerespecteerd worden: Erfdienstbaarheden in het kader van toevoersleidingen, nutsvoorzieningen, afvloeiing van hemelwater, riolering, zonnepanelen,... Deze lijst is niet limitatief.
MATERIAALKEUZE	De verkoper behoudt zich het recht voor om op bepaalde plaatsen de materiaalkeuze te wijzigen, voor zover deze verenigbaar is met de functie op die plaats en dezelfde waarde en uitstraling heeft.



Centrale doorgang, ruimte voor laden en lossen.

VISUALISATIE

Site bij schemerlicht

11 — TECHNISCHE INSTALLATIES

Ten laste van de *koper.*

Logipark wordt casco opgeleverd. De technische installaties zijn niet voorzien in de basisuitvoering en zijn volledig ten laste van de koper. Zo behoudt elke koper de vrijheid om de meest geschikte installatie te kiezen voor zijn activiteit.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE	Volledig ten laste van de koper. Wachtleidingen tot in de unit zijn wel door de bouwheer voorzien (zie hoofdstuk 02). De koper staat in voor de installatie zelf, alsook voor de wettelijke keuringen door een erkend keuringsorganisme.
SANITAIRE INSTALLATIE	Mogelijkheid tot aansluiting van een sanitaire module is voorzien — enkel de afvoer is door de bouwheer voorzien. De sanitaire module zelf, alsook alle toevoerleidingen van water of andere voorzieningen, zijn ten laste van de koper.
VERWARMINGSINSTALLATIE	Volledig ten laste van de koper. De koper kiest zelf het type installatie (warmtepomp, infrarood, gasconvector, ...) in functie van zijn activiteit. Eveneens ten laste van de koper: de wettelijke keuringen.
VENTILATIE	Mechanische ventilatie is niet voorzien in de basisuitvoering. Natuurlijke ventilatie via opendraaiende ramen (indien besteld) en sectionaalpoort. De EPB-eisen rond ventilatie vallen na casco-verkoop ten laste van de koper.
VOORBEREIDING PV	Wachtleidingen en draagvermogen zijn voorzien voor latere installatie van zonnepanelen door de koper. De plaatsing en aansluiting van PV-panelen zelf is ten laste van de koper.
VOORBEREIDING LAADPAAL	Wachtleiding voorzien van het hoofdbord tot aan de gevel ter hoogte van de toegewezen parking. De laadpaal zelf en de eindaansluiting zijn ten laste van de koper.
AANSLUIT-VERMOGEN	380 V – 40 A per unit; units 01 en 07: 380 V – 63 A. Elektrisch aansluitvermogen voorzien tot aan de wachtleiding van de unit. Verzwaring op aanvraag, in overleg met de netbeheerder en ten laste van de koper.

12 — ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Volgorde, wijzigingen, *verzekeringen.*

VOORWERP & VOLGORDE

De verkoopovereenkomst, de ondertekende commerciële plannen en dit lastenboek vullen elkaar aan. In geval van tegenstrijdigheid gelden de documenten in de volgorde zoals vermeld. Werken die niet expliciet vermeld zijn in voorgaande beschrijving zijn niet inbegrepen in de verkoopsom. Enkel de plannen van het bouwaanvraagdossier en de stedenbouwkundige vergunning zijn contractueel bindend; alle overige plannen, schetsen en tekeningen zijn indicatief.

WIJZIGINGEN DOOR DE VERKOPER

De verkoper mag wijzigingen aanbrengen aan dit lastenboek wanneer dit om praktische redenen nuttig of noodzakelijk is. De aangeboden kwaliteit en het esthetisch uitzicht blijven hierbij gevrijwaard. Deze wijzigingen vormen geen grond voor schadevergoeding.

WIJZIGINGEN DOOR DE KOPER

De koper kan op basis van zijn individuele wensen wijzigingen laten uitvoeren ten opzichte van de basisuitvoering. Alle kosten met betrekking tot deze wijzigingen vallen ten laste van de koper. Wijzigingen worden vooraf geofferd en moeten schriftelijk goedgekeurd zijn vóór uitvoering.

WERFBEZOEK

Om problemen te vermijden op vlak van burgerlijke aansprakelijkheid, verzekering en veiligheid, is de werf enkel toegankelijk na het beëindigen van de ruwbouwwerken en na voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de verkoper. Het betreden gebeurt op eigen risico van de bezoeker.

ERELONEN

De erelonen van de architect en de ingenieur zijn begrepen in de verkoopprijs, met uitzondering van versieringswerken en wijzigingen aan de plannen aangevraagd door de kopers.

VERZEKERING & KADASTRAAL INKOMEN

Een globale brandpolis wordt afgesloten voor het volledige complex. De kostprijs wordt verdeeld over de verschillende loten volgens de quotiteiten in de basisakte. Een polis voor de inboedel wordt individueel per lot afgesloten. Aan elk lot wordt een individueel kadastraal inkomen toegekend.

> Voorbehoud. *Dit lastenboek is opgesteld op basis van de huidige stand van het ontwerp en kan worden aangepast in functie van de definitieve plannen, de stedenbouwkundige vergunning en de uiteindelijke aanbestedingen. Wijzigingen worden aan de kopers gecommuniceerd vóór de notariële akte. De visualisaties en renders in dit document zijn indicatief en proberen een zo getrouw mogelijk beeld te geven, maar kunnen afwijken van de uiteindelijke uitvoering.*

13 — CONTACT

Verkoper en *makelaars.*

De commercialisatie van Logipark gebeurt door BV Nestify rechtstreeks en door twee aangestelde makelaars. Voor een afspraak, plaatsbezoek of bijkomende info kan u terecht bij elk van onderstaande contacten.

VERKOPER / BOUWHEER

BV Nestify

Houtskoolstraat 16
8800 Roeselare
www.nestify.be

ZAAKVOERDERS

Steve Degrieck
Wouter Torney

AANGESTELDE MAKELAARS

Immo D'haene

Jerôme D'haene — bestuurder

Plein 30A
8500 Kortrijk

+32 485 07 67 49
BIV 514 878
www.immodhaene.be

Formaadt

Janne Deknock — bestuurder

Kortrijksestraat 1
8850 Ardooie

+32 470 44 50 66
janne@formaadt.be
www.formaadt.be

14 — ALGEMENE VOORWAARDEN

Decoratiewerken, werf, *verzekeringen.*

DECORATIEWERKEN

De schilderwerken in de privatieven zijn niet ten laste van de bouwheer. De muren en plafonds moeten geëgaliseerd, geschuurd en stofvrij gemaakt worden alvorens de schilderwerken kunnen worden aangevat. Deze werken zijn ten laste van de koper. Meubilering, gordijnen en verlichtingsarmaturen zijn niet voorzien.

BIJKOMENDE GEGEVENS

De gegevens in dit lastenboek zijn niet limitatief en hebben tot doel de koper in te lichten over de te voorziene bouwwerkzaamheden en bouwmaterialen. Alle afbeeldingen en foto's zijn louter illustratief en bezitten geen contractueel bindend karakter.

TOEGANG TOT WERF — NAZICHT

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

VERZEKERINGEN & RISICO-OVERDRACHT

De bouwpromotor-verkoper sluit de eerste verzekeringspolissen af tot dekking van brandgevaar, ontploffing en blikseminslag. De waarborgtermijn voor onzichtbare, lichte gebreken is beperkt tot één jaar vanaf de voorlopige oplevering. De overdracht van risico's (art. 1788 en 1789 BW) geschiedt bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, of van verkochte privatieve elementen indien deze eerder zou geschieden.

TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

Overeenkomstig art. 1792 en 2270 BW neemt de tienjarige aansprakelijkheid een aanvang op datum van de voorlopige oplevering en komt ten goede aan opeenvolgende eigenaars. De waarborgen beperken zich tot vervanging of herstelling van slecht uitgevoerde werken. Na ondertekening van de voorlopige oplevering is de verkoper niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken.

14 — ALGEMENE VOORWAARDEN (VERVOLG)

Plannen, beelden, *materialen.*

OPMERKING PLANNEN

De plannen die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor de overeenkomst. Zij worden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. Verschillen in min of meer worden beschouwd als aanvaardbare afwijkingen of gedoogzaamheden, en kunnen geen aanleiding geven tot schadeloosstelling, vergoeding of ontbinding van de koop.

De secties en plaatsing van kolommen, balken en technische kokers kunnen afwijken van de plannen indien de definitieve studie der technieken dit vereist, zonder voorafgaand akkoord van de kopers. Eventuele maten op de plannen dienen gezien te worden als “circa” maten. Zichtbare balken, kolommen en leidingen worden als normaal beschouwd.

LASTENBOEK, PLANNEN EN BEELDEN

Alle beelden, renders en visualisaties die voor commerciële doeleinden zijn opgemaakt, geven een indicatief beeld van de afwerking en kunnen onderhevig zijn aan wijzigingen. Aan deze commerciële beelden kunnen geen rechten ontleend worden. Bij afwijkingen heeft de tekst van onderhavig lastenboek steeds voorrang op de beelden.

WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN

De werken worden uitgevoerd met de materialen in de beschrijving aangegeven. Op advies van de architect behoudt de verkoper zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van materialen voor zover deze de voorziene kwaliteit of esthetiek niet nadelig beïnvloeden. Dergelijke wijzigingen kunnen zich voordoen om economische redenen, leveringstermijnen, overmacht of esthetiek.

ERELOON ARCHITECT EN INGENIEUR

De erelonen van de architect en ingenieurs zijn inbegrepen in de overeenkomst. Wijzigingen op aanvraag van de kopers worden in samenspraak met de architect behandeld waar mogelijk; de meerprijzen worden voorafgaandelijk aan de koper kenbaar gemaakt.

14 — ALGEMENE VOORWAARDEN (VERVOLG)

Nutsvoorzieningen, taksen, *verplichtingen*.

NUTSVOORZIENINGEN

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, ...) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen ten laste van de kopers. De bouwheer wordt door de koper gemandateerd om de eerste abonnementen op naam en voor rekening van de koper af te sluiten. De verbruiken vanaf de opening van de tellers zijn ten laste van de koper.

TAKSEN EN BELASTINGEN

De BTW op facturen valt ten laste van de kopers. De kopers dragen de taksen die het goed bezwaren, alsmede hun aandeel in de gemeenschappelijke lasten vanaf de voorlopige oplevering. Bouwtaksen zijn ten laste van de eigenaars.

WAARBORGEN

Overeenkomstig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

VERPLICHTINGEN DER PARTIJEN

De bouwheer-verkoper is verplicht de unit te leveren bij het ondertekenen van het proces-verbaal van voorlopige oplevering. De koper neemt de unit in ontvangst en betaalt de prijs overeenkomstig artikel 1582, 1650 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De koper neemt de unit niet in bezit vooraleer de sleutels zijn overhandigd. Voor de inbezitneming wordt een proces-verbaal van oplevering opgemaakt in twee exemplaren, ondertekend door beide partijen en de architect. Slechts daarna worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van de unit aanvaardt de koper stilzwijgende overname.

Bij doorverkoop door de koper vóór de voorlopige oplevering is een administratieve vergoeding verschuldigd van € 5.000 excl. btw per unit.

WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN

Het is de koper niet toegelaten werken door derden te laten uitvoeren vóór de voorlopige oplevering, behoudens schriftelijke toelating van de promotor.

14 — ALGEMENE VOORWAARDEN (VERVOLG)

Wijzigingen, aansprakelijkheid, *privacy.*

WIJZIGINGEN DOOR DE KOPER

De koper kan aanpassingen aanvragen, mits tijdig meegedeeld. Veranderingen die kap- of breekwerk vereisen worden niet toegestaan. Wijzigingen mogen geen vertraging of schade veroorzaken; de bouwheer, architect en ingenieur zijn vrij om al dan niet in te gaan op dergelijke vragen. Supplementaire werken worden op debet van de koper ingeschreven. Kosten van architect, ingenieur en veiligheidscoördinator voor het aanpassen van plannen zijn ten laste van de koper.

Voor elke wijziging na initiële goedkeuring wordt € 1.000 excl. btw aangerekend; na materiaalkeuzes € 500 excl. btw. De uitvoeringstermijn wordt verlengd met de nodige tijd plus tien werkdagen. Bij niet-uitvoering wordt 70 % van de handelswaarde en 70 % van de plaatsingskost in min verrekend. Budgetten voor afzonderlijke loten kunnen niet onderling verschoven worden.

AANSPRAKELIJKHEID

De promotor en architect zijn niet aansprakelijk voor schade door vroegtijdige schilderwerken van de koper. Het gebouw is nieuw en lichte zetting of uitzetting door temperatuurschommelingen kan tot fijne barsten leiden — verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

De promotor-aannemer stelt een veiligheidscoördinator aan voor ontwerp en uitvoering, conform de vigerende wetgeving, alsook voor het postinterventiedossier.

EERSTE OPKUIS

De unit wordt vóór de voorlopige oplevering schoongemaakt, met verwijdering van puin en bouwafval. Ramen en vloeren krijgen een eerste schoonmaakbeurt.

NIET-INBEGREPEN KOSTEN

Niet inbegrepen: registratiekosten, notariskosten, kosten van de basisakte, BTW op de constructiewaarde, bouwtaksen, tellerkosten, gemeenschappelijk materieel en kosten voor verwarming of bouwdrogers in privélokalen.

PRIVACY & GDPR

De vennootschappen van de promotor waken over de persoonlijke gegevens van de koper. Deze worden gedeeld met aangestelde aannemers voor de uitvoering van de bouwloten.

VOOR AKKOORD

Gelezen en *goedgekeurd.*

Dit lastenboek werd opgesteld op datum van 10 mei 2026 en bestaat uit vierentwintig pagina's, inclusief de algemene voorwaarden. Het maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst tussen koper en verkoper.

VERKOPER / BOUWHEER

BV Nestify

Vertegenwoordigd door
Steve Degrieck & Wouter Torney
Zaakvoerders

DATUM & HANDTEKENING

Gelezen en goedgekeurd

KOPER

.....

Naam, voornaam
en hoedanigheid (zo van toepassing)

DATUM & HANDTEKENING

Gelezen en goedgekeurd