

Ontwerp verkoop appartement met autostaanplaats

Repertorium: 2024/	VERKOOP	Referte Dossier: 24-ND-0205/002
-----------------------	---------	------------------------------------

Het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op

Voor mij, Meester **Jeroen UYTTERHAEGEN**, notaris te Wetteren.

ZIJN VERSCHENEN:

1. "DENDER, DURME en SCHELDE" afgekort "**DDS**", waarvan de maatschappelijke zetel en de burelen gevestigd zijn te Dendermonde, Bevrijdingslaan, 201, ondernemingsnummer 0207.087.872 – BTW-nummer BE-0207.087.872, intergemeentelijk samenwerkingsverband onder de vorm van een Dienstverlenende Vereniging, beheerst door het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, opgericht bij akte verleden voor Meester William Bruyninx, destijds notaris te Dendermonde op 25 april 1970, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 14 mei nadien onder nummer 1262/2. Wiens statuten diverse malen werden gewijzigd en voor de laatste maal bij beslissing van de Algemene Vergadering d.d. 14 juni 2022, en bij wijze van neerlegging van de gecoördineerde tekst der statuten, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 28 november 2022 onder nummer 22140691.

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 34 van haar statuten door:

1. De heer DE WOLF Raf, geboren te Dendermonde op 16 maart 1974, nationaal nummer: 74.03.16-219.03, wonende te 9280 Lebbeke, Binnenstraat 40

2. De heer DOOMS Kris, geboren te Aalst op 17 april 1969, nationaal nummer: 69.04.17-393.89, wonende te 9280 Lebbeke, Kapittelstraat 34

Handelend respectievelijk in hoedanigheid van Voorzitter van voornoemde maatschappij daartoe benoemd bij beslissing van de Raad van Bestuur op 16 februari 2023, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 april nadien en Algemeen Directeur van voornoemde maatschappij daartoe benoemd bij laatstgenoemde beslissing van de Raad van Bestuur, bekendgemaakt in dezelfde Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad als voornoemd onder nummer 23054871 en handelend overeenkomstig punt 2.2. van het besluit van de Raad van Bestuur van 16 februari 2023 houdende volmachtenbesluit/bijzondere machtsdelegatie/dagelijks bestuur, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 april nadien onder nummer 23054872.

Hierna genoemd "**DE VERKOPENDE PARTIJ**" of "**DE VERKOPER**".

2.

Hierna genoemd "**DE KOPENDE PARTIJ**" of "**DE KOPER**".

Ontwerp verkoop appartement met autostaanplaats

Welke verschijners mij, notaris, aangezocht hebben akte op te stellen, als volgt, van de hierna volgende overeenkomst, die zij rechtstreeks onder hen hebben afgesloten:

VERKOOP

De verkopende partij verklaart verkocht te hebben onder de gewone voorwaarden als naar recht en voor vrij en zuiver van alle bevoorrechte en hypothecaire schulden en lasten hoegenaamd, aan de kopende partij, die verklaart in koop te hebben aanvaard, het volgend onroerend goed, voor de geheelheid in volle eigendom:

NOOT VOOR HET UIT TE BRENGEN BOD:

→Indien u enkel het appartement op de eerste verdieping samen met autostaanplaats P3 wenst aan te kopen (zijnde optie 1), dan dient u hieronder optie 2 te schrappen.

→Indien u enkel het appartement op de tweede verdieping samen met autostaanplaats P4 wenst aan te kopen (zijnde optie 2), dan dient u hieronder optie 1 te schrappen.

BESCHRIJVING ONROEREND GOED:

GEMEENTE WICHELEN – TWEDE AFDELING (SERSKAMP)

In een building met cabinelokaal, staande en gelegen aan de Dorpstraat nummer 44(+), gekadastrerd of het geweest, volgens recente kadastrale bescheiden sectie B, nummers 316X4 P0000, 316Y4 P0000 en 316V4 P0000, met een totale oppervlakte van zes are eenenzestig centiare (06a 61ca):

OFWEL (optie 1)

1/ HET APPARTEMENT OP DE EERSTE VERDIEPING MET BERGING BUITEN OP HET GELIJKVLOERS, bestaande uit:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom:

-Buiten op het gelijkvloers: De berging genummerd 2.

-Op de eerste verdieping: Zitkamer, keuken, eetkamer, nachthal, drie slaapkamers, badkamer, toilet, berging en technische ruimte.

-Alsook het exclusief gebruiksrecht en de onderhoudsplicht van het terras gelegen aan de straatzijde van het appartement op de eerste verdieping.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd zestig/duizendsten (260/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Toegekend partitienummer:

2/ DE AUTOSTAANPLAATS GENUMMERD P3 OP HET GELIJKVLOERS, bestaande uit:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke autostaanplaats met haar afbakeningslijnen;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfentwintig/duizendsten (25/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Ontwerp verkoop appartement met autostaanplaats

Toegekend partitienummer:

Hierna verder "het (verkochte) goed" genoemd.

OFWEL (optie 2)

1/ HET APPARTEMENT OP DE TWEDE VERDIEPING MET BERGING BUITEN OP HET GELIJKVLOERS, bestaande uit:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom:

-Buiten op het gelijkvloers: De berging genummerd 1.

-Op de tweede verdieping: Zitkamer, keuken, eetkamer, nachthal, twee slaapkamers, badkamer, toilet, berging en technische ruimte.

-Alsook het exclusief gebruiksrecht en de onderhoudsplicht van het terras gelegen aan de straatzijde van het appartement op de tweede verdieping.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd veertig/duizendsten (240/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Toegekend partitienummer:

2/ DE AUTOSTAANPLAATS GENUMMERD P4 OP HET GELIJKVLOERS, bestaande uit:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke autostaanplaats met haar afbakeningslijnen;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfentwintig/duizendsten (25/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Toegekend partitienummer:

Hierna verder "het (verkochte) goed" genoemd.

De gemene delen van de building zijn gekend onder het partitienummer: *.

Het verkochte goed en de building waarvan het deel uitmaakt zijn beschreven in de basisakte verleden voor ondergetekende notaris UYTTERHAEGEN op *, binnen de daartoe wettelijk voorziene termijn ter overschrijving neergelegd op het bevoegde Kantoor der Rechtszekerheid.

Oorsprong van eigendom:

Voor wat betreft kadastraal perceelnummer 316X4 P0000:

Toehorende aan DDS ingevolge gratis grondafstand jegens de gemeente Wichelen blijktens akte verleden voor ondergetekende notaris Uytterhaegen op 9 november 2022, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Dendermonde 1 onder referte 54-T-24/11/2022-17046.

De gemeente Wichelen was er op haar beurt eigenaar van sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

Voor wat betreft kadastraal perceelnummer 316Y4 P0000:

Toehorende aan DDS om het onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht jegens de gemeente Wichelen blijktens akte verleden voor notaris Benjamin VAN HAUWERMEIREN te Oordegem (Lede)

Ontwerp verkoop appartement met autostaanplaats

op 12 december 2017, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Dendermonde (thans genaamd Kantoor Rechtszekerheid Dendermonde 1) onder referte 54-T-15/12/2017-17580.

Voor wat betreft perceelnummer 316V4 P0000 (te weten het cabinelokaal):

Oorspronkelijk toehorende aan DDS om het onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht jegens de gemeente Wichelen blijkens akte verleden voor notaris Benjamin VAN HAUWERMEIREN te Oordegem (Lede) op 12 december 2017, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Dendermonde (thans genaamd Kantoor Rechtszekerheid Dendermonde 1) onder referte 54-T-15/12/2017-17580.

Bij akte verleden voor ondergetekende notaris UYTTERHAEGEN op 9 november 2022, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Dendermonde 1 onder referte 54-T-13/01/2023-00410 heeft DDS een recht van erfpacht voor een termijn van negenennegentig (99) jaar verleend aan de Intercommunale Maatschappij voor Energievoorziening in West- en Oostvlaanderen "IMEWO".

Met welke bovenstaande bewijs van eigendom de kopende partij verklaard heeft zich tevreden te stellen en van de verkopers geen andere titel te eisen dan een uitgifte van de onderhavige akte.

VOORWAARDEN DER VERKOOP

Bovendien is deze verkoop toegestaan en aanvaard mits de volgende bedingen en voorwaarden:

Eigendom - genot - gebruik - lasten

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed vrij is van gebruik. De koper zal er de volle eigendom van hebben en het genot, alsook het vrije gebruik ervan, te rekenen vanaf heden, op last voor haar er alle taksen en belastingen van te dragen en te betalen eveneens te rekenen vanaf heden.

De verkoper verklaart dat aangaande het bij deze verkochte goed, geen verhaalbelastingen meer verschuldigd zijn voor reeds uitgevoerde werken. Indien dit toch het geval zou zijn, blijven deze ten laste van de verkoper.

Oppervlakte - gebreken - erfdiensbaarheden

Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich thans bevindt, zonder dat de koper aanspraak kan maken tegen de verkoper op enige vergoeding, of op een vermindering van de hierna vastgestelde prijs noch wegens gebreken in de bouw, zichtbare of onzichtbare, sleet of een andere oorzaak, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond, noch wegens misrekening in de hoger aangeduide oppervlakte; elk verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke, al overtrof het één twintigste, zal in het voordeel of nadeel van de koper blijven, zonder verhaal tegen

Ontwerp verkoop appartement met autostaanplaats

de verkoper.

De verkoper verklaart geen gebreken voor de koper verborgen te hebben gehouden.

De koper verklaart formeel het bij deze verkochte goed aandachtig bezichtigd te hebben.

Het goed wordt verkocht met alle eventuele gemeenschappen en alle lijdende en heersende, zicht- en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. Het staat de koper vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in haar voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico.

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden met uitzondering van diegene desgevallend opgenomen in de reeds aangehaalde basisakte waarvan voorschreven goed deel uitmaakt/voortvloeiend uit het feit dat het verkochte goed zoals gezegd deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid. De partijen ontslaan de instrumenterende notaris van verdere aanhaling alhier.

Tienjarige aansprakelijkheid

De koper treedt in de rechten en plichten van de verkoper voor mogelijke vorderingen inzake productenaansprakelijkheid of vorderingen die voortvloeien uit de tienjarige aansprakelijkheid van architect en aannemers.

De partijen erkennen te zijn ingelicht door de instrumenterende notaris, dat hij de verplichting heeft het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat hij in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden. Dit register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd, vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet is afgekondigd.

Verzekeringpolis

Indien er collectieve verzekeringspolissen tegen brand en andere risico's bestaan met betrekking tot het bij deze verkochte goed, is de kopende partij in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkopende partij die hieruit voortspruiten en dit overeenkomstig de bepalingen hieromtrent aangehaald in de statuten van het gebouw en andere betreffende overeenkomsten.

Ontwerp verkoop appartement met autostaanplaats

De kopende partij zal verplicht zijn deze lopende verzekeringspolissen voort te zetten en de betrokken verzekeringsmaatschappij op de hoogte te brengen van de verandering van eigenaar, en de verzekeringspremies te betalen vanaf heden.

Wat betreft de niet-collectieve verzekeringspolis(sen), verklaart de kopende partij met ingang van heden, zo gewenst, zelf te zullen instaan voor het afsluiten van een verzekering, en verklaart zij ervan op de hoogte te zijn dat de verkopende partij haar eventueel bestaande verzekering opzegt.

Water – gas – elektriciteit

De leidingen, tellers en andere inrichtingen, onder meer deze van water, gas en elektriciteit, waarvan de eigendom zou bewezen zijn in hoofde van de gemeente, concessiehoudende vennootschappen of andere derden, zijn niet begrepen in onderhavige verkoping.

Administratieve toestand

Ruimtelijke ordening en stedenbouw

1/ De verkoper verklaart dat er haar voor het verkochte onroerend goed geen onteigeningsbesluit werd betekend, en dat zij geen weet heeft van een geplande onteigening.

Verder dat zij geen weet heeft van enige planbatenheffing met betrekking tot het thans verkochte onroerend goed, noch van enig rooilijnplan waarin het verkochte onroerend goed zou begrepen zijn.

2/ De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat het bij deze verkochte onroerend goed niet voorkomt op een voorontwerp of ontwerp van lijst, noch op een definitieve lijst van voor bescherming vatbare monumenten, archeologisch waardevol patrimonium, landschappen, stads- of dorpsgezichten, dat zij dienaangaande geen waarschuwing of betekening heeft ontvangen en dat zij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe.

De verkoper verklaart dat de perceelnummers 316Y4 P0000 en 316V4 P0000 niet zijn opgenomen in de landschapsatlas, noch de inventaris archeologische zones en noch in de inventaris van het landschappelijk erfgoed. De verkoper verklaart dat de perceelnummers 316Y4 P0000 en 316V4 P0000 wel zijn opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed onder relictnaam "Gemeentehuis van Serskamp".

De verkoper verklaart dat het perceelnummer 316X4 P0000 niet is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed, noch in de landschapsatlas, noch de inventaris archeologische zones en noch in de inventaris van het landschappelijk erfgoed.

3) De verkoper verklaart dat alle nodige vergunningen werden bekomen met betrekking tot handelingen, die gebeurlijk werden uitgevoerd of die zij heeft laten uitvoeren en zij verklaart dat er

Ontwerp verkoop appartement met autostaanplaats

haar voor voorschreven onroerend goed geen stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn.

In geval van (ver-)bouwen zal de koper zich moeten gedragen naar de bestaande en toekomstige reglementen en voorschriften door de bevoegde overheden vastgesteld of nog vast te stellen en namelijk alle rooi- en richtlijnen moeten volgen, bepaald hetzij door de gemeentelijke overheid, hetzij door de gewestelijke diensten van stedenbouw, dit alles zonder enige tussenkomst van de verkoper.

4) Met haar schrijvens de dato 14 februari 2024, heeft de gemeente Wichelen betreffende hogervermeld goed de stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd, alsook de stedenbouwkundige uittreksels uit het plannen- en vergunningenregister.

Partijen kennis te hebben van gemelde schrijvens van de gemeente Wichelen om er een kopie van te hebben ontvangen en ontslaan ondergetekende notaris UYTTERHAEGEN ervan de (verdere) inhoud ervan (letterlijk) over te nemen in onderhavige akte.

Stedenbouwkundige verklaringen:

De verkoper verklaart:

- dat voor het goed volgende bouwvergunningen/stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd:

Voor wat betreft perceelnummer 316Y4 P0000:

*op 25 september 1964 met als gemeentelijk dossiernummer 1964/0076 en hebbende als onderwerp "Het bouwen van een gemeentehuis";

*op 27 januari 2005 met als gemeentelijk dossiernummer 42026_2004_0200137 en hebbende als onderwerp "Herinrichting Anker en Dorpstraat";

*op 3 juli 2020 met als gemeentelijk dossiernummer OMV_2020038633 en hebbende als onderwerp "DDS-handelspand met twee appartementen en hoogspanningscabine";

Voor wat betreft perceelnummer 316V4 P0000:

*op 25 september 1964 met als gemeentelijk dossiernummer 1964/0076 en hebbende als onderwerp "Het bouwen van een gemeentehuis";

*op 3 juli 2020 met als gemeentelijk dossiernummer OMV_2020038633 en hebbende als onderwerp "DDS-handelspand met twee appartementen en hoogspanningscabine";

Voor wat betreft perceelnummer 316X4 P0000:

*op 28 september 1970 met als gemeentelijk dossiernummer 42026_1970_0200049 en hebbende als onderwerp "Bouwen van een onderstation 12 kV.";

*op 3 juli 2020 met als gemeentelijk dossiernummer

Ontwerp verkoop appartement met autostaanplaats

OMV_2020038633 en hebbende als onderwerp "DDS-handelspannd met twee appartementen en hoogspanningscabine";

-dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven goed volgens het gewestplan "woongebied" is;

-dat geen zekerheid kan worden gegeven aan de koper over de mogelijkheid met betrekking tot het alhier verkochte goed een omgevingsvergunning tot het stellen van stedenbouwkundige handelingen te verkrijgen;

-dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

-dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht zoals voorzien in artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

-dat het alhier verkochte goed bij weten van de verkopende partij niet gelegen is in een watergevoelig open ruimtegebied;

-dat voorschreven goed is gelegen in een zoneringsplan met als bestemming "centraal gebied";

-dat er op het onroerend goed geen voorkeursbesluit of een projectbesluit van toepassing is;

-dat het gemeentelijk rooilijnplan "Dorpstraat (Dorpsplein)" met referte ROO_42026_243_00011_00002 en het gemeentelijk rooilijnplan "Anker-Dorpstraat-Dorpsplein" met referte ROO_42026_243_00011_00001 van toepassing zijn op het perceelnummer 316Y4 P0000;

-dat er voor het alhier verkochte goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd.

Ondergetekende notaris UYTTERHAEGEN verklaart tenslotte:

-dat de gemeente Wichelen beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister;

-dat hij partijen heeft verwezen naar artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening omvattende de lijst met vergunningsplichtige handelingen;

- dat geen van de in gemelde lijst vermelde handelingen mag worden uitgevoerd met betrekking tot het alhier aangekochte goed zolang de omgevingsvergunning tot het stellen van stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen (ermee rekening houdend dat in bepaalde gevallen de vergunningsplicht is vervangen door een meldingsplicht).

Register van herstellvorderingen

Ontwerp verkoop appartement met autostaanplaats

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de instrumenterende notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Watertoets

-Voor wat betreft perceelnummer 316Y4 P0000:

De verkopende partij verklaart dat het perceelnummer 316Y4 P0000 bij haar weten niet gelegen is:

- in een risicozone voor overstromingen;
- in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;
- in een signaalgebied.

Verder wordt door de comparant meegedeeld dat volgens het overstromingsrapport voor perceelnummer 316Y4 P0000 volgende P-score en G-score geldt:

Perceelscore of P-Score	A
Gebouwscore of G-score	A
Ligging in Signaalgebied	neen
Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied	neen
<i>Daarbij geldt als legende: A: geen overstroming gemodelleerd - B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering - C: kleine kans op overstromingen - D: middelgrote kans op overstromingen.</i>	

-Voor wat betreft de perceelnummers 316X4 P0000 en 316V4 P0000:

De verkopende partij verklaart dat de perceelnummers 316X4 P0000 en 316V4 P0000 bij haar weten niet gelegen zijn:

- in een risicozone voor overstromingen;
- in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;
- in een signaalgebied.

Verder wordt door de comparant meegedeeld dat volgens het overstromingsrapport voor de perceelnummers 316X4 P0000 en 316V4 P0000 volgende P-score en G-score geldt:

Perceelscore of P-Score	A
Gebouwscore of G-score	ONBEKEND
Ligging in Signaalgebied	neen
Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied	neen
<i>Daarbij geldt als legende: A: geen overstroming gemodelleerd - B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering - C: kleine kans op overstromingen - D: middelgrote kans op overstromingen.</i>	

Bepalingen in verband met de bodemtoestand

Ontwerp verkoop appartement met autostaanplaats

1) De verkopende partij verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige verkoop bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was, die opgenomen is op de lijst van risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Vlaams decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2) Betreffende voorschreven goed heeft de OVAM drie bodemattesten afgeleverd, namelijk op 9 februari 2024. De inhoud van deze bodemattesten luidt telkens letterlijk als volgt:

"2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3) De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte onroerend goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4) De verkoper heeft verder verklaard dat de OVAM haar geen attest heeft afgeleverd waaruit blijkt dat voormeld goed verontreinigd is.

De verkoper verklaart dat het goed niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een oriënterend bodemonderzoek, uitgevoerd op eigen initiatief of ambtshalve door de OVAM, noch van een beschrijvend bodemonderzoek noch van een bodemsaneringsproject.

Voorkooprechten - Geen decretaal voorkooprecht van toepassing

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket blijkt dat voor het hierbij verkochte goed geen voorkooprecht van toepassing is.

Stookolietank

Ontwerp verkoop appartement met autostaanplaats

De verkoper verklaart dat er zich in het goed geen stookolietank bevindt, noch ondergronds, noch bovengronds.

Elektrische installaties

De elektrische installatie van het alhier verkochte goed is het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Een afschrift van het proces-verbaal van dit controleonderzoek, opgemaakt door ACEG VZW in datum van 22 februari 2023 werd voor vandaag overgemaakt aan de koper, die dit erkent.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen vijftwintig (25) jaar na bedoeld controleonderzoek terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

Energieprestatiecertificaat Bouw

***Voor appartement op eerste verdieping:**

Voor het alhier verkochte goed werd een energieprestatiecertificaat Bouw opgemaakt met code 42026-G-OMV_2020038633/EP12862/A001/D01/SD002 in datum van 29 januari 2024, door energiedeskundige Patrick Brants.

De koper verklaart het origineel voor heden ontvangen te hebben vanwege de verkoper.

***Voor appartement op tweede verdieping:**

Voor het alhier verkochte goed werd een energieprestatiecertificaat Bouw opgemaakt met code 42026-G-OMV_2020038633/EP12862/A001/D01/SD003 in datum van 29 januari 2024, door energiedeskundige Patrick Brants.

De koper verklaart het origineel voor heden ontvangen te hebben vanwege de verkoper.

Zonnepanelen

De partijen komen overeen dat in onderhavige verkoping eveneens zonnepanelen begrepen zijn. Meer in het bijzonder wordt aan de koper het recht van gebruik toegekend over de zonnepanelencluster ***1 (voor appartement eerste verdieping)/*2 (voor appartement tweede verdieping)** bestaande uit vier zonnepanelen, zich op de bedaking van de building bevindende en het eigendomsrecht van de zonnepanelen die zich in gezegde cluster bevinden, overeenkomstig de modaliteiten en voorwaarden opgenomen in voormelde basisakte.

Het genot en de voordelen verbonden aan de zonnepanelen, wordt als volgt verdeeld tussen de verkoper en de koper: de opgewekte energie komt de koper toe vanaf de heden.

De verkoper verklaart dat hij geen groenestroomcertificaten ontvangt voor de zonnepanelen. Hij verklaart ook geen subsidie te

Ontwerp verkoop appartement met autostaanplaats

hebben ontvangen, waaraan bepaalde voorwaarden waren gekoppeld die de koper eveneens moet respecteren.

De overdracht van de zonnepanelen is inbegrepen in nagemelde verkoopprijs en zal tot geen verhoging van de prijs aanleiding kunnen geven.

Rookmelders

De verkoper verklaart dat het goed is uitgerust met rookmelders volgens de geldende regelgeving.

Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat sinds 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De koper verklaart op heden het postinterventiedossier te hebben ontvangen.

Asbestinventaris

De verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is.

De overdracht van een asbestinventarisattest is daarom niet vereist.

Bijzondere voorwaarden

De verkoper verklaart dat er geen andere bijzondere voorwaarden rusten op het verkochte goed dan deze desgevallend voortvloeiende uit voormelde basisakte en dat zij er geen andere heeft toegestaan. Zij wijst bovendien alle verantwoordelijkheid af voor de bijzondere voorwaarden die eventueel zouden kunnen bestaan in hoofde van de vorige eigenaars.

Beperkte basisakte

De koper verklaart zich te zullen gedragen naar alle rechten en plichten voorkomende in de reeds aangehaalde beperkte basisakte, zoals verleden voor ondergetekende notaris UYTTERHAEGEN op *, ter overschrijving neergelegd als voormeld.

De koper verklaart een afschrift van deze akte(n) ontvangen te hebben en er kennis van genomen te hebben. Zij zal in de plaats gesteld worden van de verkoper betreffende al haar rechten en plichten voortvloeiende uit deze basisakte

Zij zal deze op alle punten moeten naleven en de naleving ervan moeten opleggen aan haar erfgenamen, opvolgers, rechthebbenden, huurders of bewoners ten allen titel.

Alle translatieve of declaratieve akten betreffende eigendom, genot of andere rechten, daarin begrepen huurovereenkomsten, zullen een uitdrukkelijke melding moeten maken van het feit dat de nieuwe belanghebbende een volledige kennis heeft van de gezegde (gewijzigde) beperkte basisakte en dat hij zich verbindt de beperkte basisakte op alle punten na te leven.

Ontwerp verkoop appartement met autostaanplaats

PRIJS

De partijen erkennen dat de instrumenterende notaris hen gewezen heeft op artikel 3.18.0.0.14, §1, 1^o en artikel 3.4.7.0.6. VCF inzake prijsbewimpeling, en zij verklaren dat deze verkoop toegestaan en aanvaard werd mits de prijs * **EURO (* euro)**, exclusief Belasting over de Toegevoegde Waarde op het alhier verkochte onroerend goed.

De verkoper verklaart de integrale koopsom vermeerderd met de BTW ad in totaal * euro (* euro) te hebben ontvangen van de koper, WAARVAN KWIJTING, in geval van betaling met cheque(s) onder voorbehoud van inning ervan en desgevallend dubbel uitmakend met de kwijting(en) reeds gegeven voor bedragen voor vandaag betaald.

Een waarborg van * euro (* euro) werd eerder ter beschikking gesteld door de koper door middel van een overschrijving vanuit rekening dragende nummer * op naam van de koper bij de bankinstelling * op de derdenrekening van ondergetekende notaris Uytterhaegen, die thans geldt als voorschot op de prijs.

Ondergetekende notaris UYTTERHAEGEN stelt vast dat het saldo van de koopsom ten belope van * euro (* euro) door de koper op heden ter beschikking gesteld werd als volgt: *.

FISCALE BEPALINGEN:

A/ Verkoop onder het stelsel van de Belasting over de Toegevoegde Waarde:

De verkoper verklaart:

-van rechtswege belastingplichtige te zijn ten aanzien van onderhavige verrichting met betrekking tot de belasting over de toegevoegde waarde;

-haar periodieke aangiften voor de heffing van de Belasting over de Toegevoegde Waarde in te dienen op het controlekantoor van de Belasting over de Toegevoegde Waarde onder het BTW-nummer BE-0207.087.872;

-dienvolgens onderhavige verkoop te willen onderwerpen aan de Belasting over de Toegevoegde Waarde en dat de koper hiervan op de hoogte werd gebracht en verklaart zulks te aanvaarden;

-dat het goed – voorwerp dezer – tot op heden nog niet werd opgenomen in het kohier der onroerende voorheffing.

***Voor zover de kopende partij aan de voorwaarden voldoet:**

B/ Tijdelijk verlaagd btw-tarief van 6%:

De partijen verklaren dat de elementen voorhanden zijn die de toepassing van het verlaagde btw-tarief van 6% conform artikel 1^{quater}, § 3 KB nr. 20 rechtvaardigen, te weten:

1^o er werd door de verkoper sub A.2. een verklaring ingediend conform artikel 1^{quater}, § 3, 2^e lid, 2^o a) KB nr. 20 op ***, mede ondertekend door de verkrijger-natuurlijke persoon;

Ontwerp verkoop appartement met autostaanplaats

2° de levering heeft betrekking op een nieuwe woning die als enige woning wordt gebruikt door de verkrijger-natuurlijke persoon. De verkrijger-natuurlijke persoon verklaart bijgevolg geen (onverdeeld) zakelijk recht in een andere woning te hebben (met uitzondering van een of meerdere andere woningen die ingevolge erfenis zijn verkregen en met uitzondering van een andere woning die de verkrijger betreft als eigen woning waar hij zijn domicilie heeft gevestigd en die uiterlijk op 31 december van het jaar dat volgt op het jaar van de eerste ingebruikneming of de eerste inbezitneming van de nieuwe woning wordt verkocht);

3° de levering heeft betrekking op een nieuwe woning die hoofdzakelijk als eigen woning wordt gebruikt door de verkrijger-natuurlijke persoon die er zonder uitstel haar domicilie zal hebben;

4° de overdrager heeft de afbraak van een gebouw en de daarmee gepaard gaande heropbouw uitgevoerd;

5° de totale bewoonbare oppervlakte is niet meer dan 200 m².

***Voor zover de kopende partij aan de voorwaarden voldoet:
VERKLARING OP DE EER INZAKE HET GUNSTTARIEF VOOR
DE AANKOOP VAN EEN ENIGE EIGEN WONING:**

De kopende partij verklaart op de eer dat zij op heden, noch in België, noch in het buitenland, andere onroerende goederen of onroerende zakelijke rechten van welke aard ook bezit, al dan niet bestemd tot bewoning, met inbegrip van de rechten van volle of blote eigendom, vruchtgebruik, bewoning, erfpacht of opstal.

Zij verklaart tevens dat zij de bij huidige akte aangekochte woning zal betrekken als haar enige eigen woning en er uiterlijk binnen het jaar te rekenen vanaf de datum van deze akte haar wettelijke woonplaats zal vestigen.

Zij erkent dat zij er door ondergetekende notaris is op gewezen dat indien zij niet haar wettelijke woonplaats vestigt in de voormelde woning vóór de gestelde vervaldatum van één jaar, zij niet kan genieten van het verlaagde tarief Jbis bepaald in artikel 17.81 van de bijlage bij het koninklijk besluit van 16 december 1950 houdende het tarief van de honoraria der notarissen, en dat zij gehouden zal zijn het verschil tussen het door haar betaalde honorarium en het honorarium dat zij had moet betalen bij toepassing van schaal J te storten aan de instrumenterende notaris binnen de maand te rekenen vanaf de voormelde vervaldatum.

SLOTBEPALINGEN:

Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt door de partijen in deze uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving dezer, om welke reden ook.

Pandwet

Na ingelicht te zijn geweest door ondergetekende notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat:

-er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;

-er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Verwijzing naar vroegere notariële akten

Voor zover verwezen wordt naar vroegere notariële akten, verklaren en bevestigen partijen dat deze vroegere akte(n) één geheel vormt/vormen met deze akte, om samen als authentieke akte te gelden en samen uitvoerbaar te zijn.

Kosten

Al de onkosten uit deze akte voortvloeiende zullen door de koper gedragen en betaald worden, ter uitzondering evenwel van deze voortvloeiende uit de leveringsplicht van de verkoper.

Keuze van woonst

Voor de uitvoering van onderhavige akte verklaren partijen woonst te kiezen in hun hierboven respectievelijk vermelde zetel/woonplaats.

Bevestiging identiteit - Waarmaking Hypotheekwet

a) Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende notaris de identiteit van de verschijners-natuurlijke personen te hebben nagezien aan de hand van de hem voorgelegde identiteitskaarten.

b) Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen-natuurlijke personen: de namen, voornamen, geboorteplaatsen, -data en woonplaatsen op basis van opzoeken in het rijksregister, gegevens in hun trouwboekje, gegevens vervat op de voorgelegde identiteitskaarten en/of in de registers van de burgerlijke stand en betreffende de bij deze akte betrokken partij-rechtspersoon: de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer of rijksidentificatienummer.

Bekwaamheid

De alhier verschenen partijen hebben ons elk afzonderlijk verklaard over de nodige bekwaamheid te beschikken om de rechtshandelingen, vastgesteld in onderhavige akte alleen te stellen; in dit verband verklaart de verkoper in het bijzonder, op vraag van de instrumenterende notaris, geen verzoek te hebben ingediend tot rechterlijke reorganisatie en zich niet in staat van faillissement te bevinden of kennelijk onvermogen en geen collectieve schuldenregeling te hebben aangevraagd.

Ontwerp verkoop appartement met autostaanplaats

Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen

De verschijners erkennen dat hen door de notaris werd gewezen op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

Naban

De comparanten verklaren van de instrumenterende notaris toelichting te hebben gekregen betreffende de notariële aktebank NABAN. Gewezen op het feit dat een uitgifte van deze akte digitaal raadpleegbaar zal zijn via volgende website <https://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten> - hebben zij ons verklaard geen papieren uitgifte dezer meer te wensen.

Recht op Geschriften (Wetboek Diverse Rechten en Taksen)

Het recht bedraagt honderd euro (100,00 euro).

Waarvan akte

Opgemaakt en verleden te Wetteren.

En na integrale voorlezing en toelichting van de inhoud der akte hebben de partijen getekend met mij, notaris.