

Ontwerp verkoop gehele building

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 Bruynincx, 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 gehele building

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:

BESCHRIJVING ONROEREND GOED:

GEMEENTE WICHELEN – TWEEDE AFDELING (SERSKAMP)

Een building met cabinelokaal, staande en gelegen aan de Dorpstraat nummer 44(+), gekadastraerd 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).

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) 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 blijktens 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-

Ontwerp verkoop gehele building

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, hierbij verduidelijkend dat de handelsruimte op het gelijkvloers zich in casco-staat (te weten ruwbouw, wind- en waterdicht, inclusief ramen en glas) bevindt.

De koper kan geen aanspraak 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 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 erfdiensbaarheden 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 erfdiensbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed en geen kennis te hebben van dergelijke erfdiensbaarheden met

Ontwerp verkoop gehele building

uitzondering van deze vermeld in de 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, welke luiden als volgt:

"Artikel 17. ERFDIENSTBAARHEDEN

De erfpachter ondergaat de lijdende en heersende erfdienstbaarheden, zichtbaar of onzichtbaar, waarmee het onroerend goed belast of bevoordeeld zou kunnen zijn, niettegenstaande zijn recht om zich hiertegen te verzetten en het genot te hebben van de heersende erfdienstbaarheden, steeds op zijn eigen risico, zonder enige vorm van verhaal tegen de eigenaar en zonder aan een derde partij meer rechten toe te kennen dan degene die voortvloeien uit de wet of geldige niet-vervallen titels.

De erfpachtgever verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze in erfpacht gegeven goed, en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden, met uitzondering van deze opgenomen in voormelde 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, hierna letterlijk overgenomen: "(...)Hieronder ondervraagd door de instrumenterende notaris verklaart de verkopende partij met betrekking tot het goed voorwerp dezer, niet op de hoogte te zijn van enige erfdienstbaarheden, behoudens een recht van uitweg voor alle exploitatiedoeleinden ten voordele van de elektriciteitscabine (ten kadaster gekend onder perceelnummer 316S3P0000) zoals voorzien op het opmetingsplan van landmeter Octaaf Martens de dato 24/6/1968.(...)".

Partijen verklaren dat het recht van uitweg niet langer van toepassing is en verwijzen voor de vestiging van de nieuwe erfdienstbaarheden naar hoofdstuk II van onderhavige akte.

Partijen verklaren bovendien dat enig opstalrecht betreffende de voormalige elektriciteitscabine hetgeen was gevestigd op het toenmalige perceelnummer 316S3P000 (zijnde het huidig perceelnummer 316X4 P0000) is uitgedoofd/wordt beëindigd naar aanleiding van onderhavige akte.

(...)

II. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

De partij enerzijds is eigenares van de geheelheid volle eigendom van het volgend onroerend goed hetgeen het voorwerp zal uitmaken van nagemelde te vestigen erfdienstbaarheid/erfdienstbaarheden:

GEMEENTE WICHELEN - TWEEDE AFDELING

Een onroerend goed, gekadastreerd volgens recente kadastrale bescheiden sectie B, deel van nummer 0316W4 P0000, met een oppervlakte volgens meting van eenenvijftig centiare negenenvijftig decimilliare (51ca 59dma).

*Hierna genoemd "**HET GOED**".*

Opmetingsplan

Zoals voorschreven goed als "lot 2" staat afgebeeld op voormeld

Ontwerp verkoop gehele building

opmetingsplan opgemaakt door mevrouw Annelies DE TROYER, beëdigd landmeter-expert handelend voor de besloten vennootschap "Landmeetbureau De Troyer" te Belsele, op 16 september 2022, waarvan een origineel aan onderhavige akte gehecht blijft, na door de verschijners en ons notaris "ne varietur" te zijn genaamtekend.

Dit plan is zoals voormeld opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 42020-10227 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit grondplan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het Kantoor der Rechtszekerheid aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3^e lid, 2^o W.Reg. en van artikel 1, 4^e lid Hypotheekwet.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Toehorende aan de partij enerzijds 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.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN.

De partij enerzijds verklaart op haar voorschreven eigendom hetgeen zoals gezegd is aangeduid als lot 2 op gemeld en alhier aangehecht opmetingsplan, een **ERFDIENSTBAARHEID** toe te staan voor de aanleg, herstel, vervanging en onderhoud van ondergrondse leidingen en tevens voor toegang voor het personeel in voordeel van partij anderzijds die aanvaardt.

De erfdienstbaarheidsstrook heeft een nuttige breedte van drie (3) meter.

Deze permanente toegang (24 uur op 24, 7 dagen op 7, onmiddellijk, veilig en zonder tussenkomst van derden), geldt voor de personeelsleden, aannemers en/of onderaannemers die werken voor partij anderzijds en voor alle benodigde materiaal.

De toegang tot het perceel moet ook bij stroomonderbreking mogelijk zijn. Toegang via elektrische poorten, toegangscode, badges enzovoort is dan ook niet toegestaan.

Partij enerzijds zal deze erfdienstbaarheidsstrook vrijhouden van blijvende constructies, opstapeling van materialen, hoogstammige beplantingen en geleidingen, met uitzondering echter van leidingen welke deze strook zouden kruisen.

De bedekking boven bedoelde erfdienstbaarheidszone is uitgevoerd in bitumineuze verharding alsook betonverharding. De partij anderzijds aanvaardt dit en zorgt er voor dat na werkzaamheden deze in haar oorspronkelijke staat hersteld wordt.

MODALITEITEN

1) De erfdienstbaarheid wordt toegestaan zolang dit voor de uitbating van het distributienetwerk voor elektriciteit door partij anderzijds vereist is en met een maximumduur van negenennegentig (99) jaar te rekenen vanaf heden.

Ontwerp verkoop gehele building

2) De erfdienstbaarheid wordt toegestaan zonder vergoeding.

3) IMEWO, partij anderzijds, behoudt haar burgerlijke aansprakelijkheid voor schade en ongevallen veroorzaakt door haar leidingen die zich op de eigendom van partij enerzijds bevinden.

Alle hieruit voortvloeiende herstellingen aan de eigendom van partij enerzijds zullen volgens de regels van de kunst en tot voldoening van partij enerzijds worden uitgevoerd.

4) Onderhavige erfdienstbaarheid zal voortduren ingeval partij enerzijds haar eigendom zou verkopen, of haar rechten aan derden zou afstaan of in geval IMEWO, partij anderzijds, haar uitbating aan derden zou afstaan of overdragen.

5) De erfdienstbaarheden gebeuren in het kader van de uitbating van het elektriciteits- en/of gasdistributienetwerk waardoor deze grond, overeenkomstig artikel 2,18° van het Bodemdecreet van 27 oktober 2005 en artikel 4,7° van het Vlarebo vrijgesteld is van het aanvragen van een bodemattest.

6) IMEWO, partij anderzijds, zal uitsluitend aansprakelijk zijn voor eventuele milieuschade die zij aan het goed zou hebben toegebracht tijdens de duur van deze overeenkomst.

Partij enerzijds, zal IMEWO, partij anderzijds, in elk geval schadeloos stellen voor de kosten en opgelegde beperkingen ingeval van enige vervuiling en/of milieuschade die niet door IMEWO, partij anderzijds werd veroorzaakt..”

Voor zover deze bedingen nog van toepassing zijn, treedt de koper dienaangaande in de rechten en verplichtingen van de verkoper.

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.

Verzekeringsspolis

De kopende partij zal zelf een verzekering afsluiten tegen brand en andere risico's, zo zij hiervoor verzekerd wenst te zijn.

Ontwerp verkoop gehele building

De instrumenterende notaris verwittigt de kopende partij dat zij er alle belang bij heeft de verzekering vanaf vandaag af te sluiten en dat de verkopende partij niet waarborgt dat het verkochte goed door haar polis verzekerd blijft.

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 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

Ontwerp verkoop gehele building

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 OMV_2020038633 en hebbende als onderwerp "DDS-handelspand 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

Ontwerp verkoop gehele building

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

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:

Ontwerp verkoop gehele building

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

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

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.

Voor wat betreft de handelsruimte op het gelijkvloers:

Een afschrift van het proces-verbaal van het controleonderzoek,

Ontwerp verkoop gehele building

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 voor 22 februari 2028 terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

Voor wat betreft het appartement op de eerste verdieping en het appartement op de tweede verdieping

Een afschrift van het respectievelijk proces-verbaal van het 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

Voor wat betreft de handelsruimte op het gelijkvloers:

De partijen verklaren te weten dat het energieprestatiecertificaat een energierapport is dat aangeeft hoe energiezuinig een onroerend goed is. Bij bouw is het energieprestatiecertificaat gekoppeld aan de EPB(Energieprestatie en Binnenklimaat)-aangifte.

De EPB startverklaring is uitgevoerd door een erkend EPB deskundige in opdracht van de verkoper.

De verkoper draagt naar aanleiding van onderhavige akte haar aangifteplicht over aan de koper en overhandigt hiertoe de voorstudie aan de koper.

De eindaangifte dient de koper te laten opmaken door een erkend EPB deskundige. De hierbij horende kosten zijn niet inbegrepen in nagemelde prijs der verkoop.

Voor wat betreft het appartement op de 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 wat betreft het appartement op de 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.

Rookmelders

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

Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven goed een postinterventiedossier dient te worden opgesteld, wordt bevestigend geantwoord.

De verkopende vennootschap overhandigt heden het postinterventiedossiers zoals thans in zijn bezit.

De koper wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat hij er zelf dient voor in te staan dat dit dossier nog wordt bijgewerkt tijdens de verdere uitvoering van de bouwwerken, die hij zelf zal uitvoeren of laten uitvoeren, en dit zonder tussenkomst van de verkopende vennootschap.

Asbestinventaris

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

De overdracht van een asbestinventarisattest is daarom niet vereist.

Zonnepanelen

De zonnepanelen, die zich op het dak van het hierbij verkochte goed bevinden, inbegrepen zijn in deze verkoop.

De verkoper verklaart dat hij geen groenestroomcertificaten ontvangt voor de zonnepanelen. Hij verklaart ook geen subsidie te hebben ontvangen, waaraan bepaalde voorwaarden waren gekoppeld die de koper eveneens moet respecteren.

De opgewekte energie komt de koper toe vanaf heden.

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

Bijzondere voorwaarden

De verkopende partij verklaart dat er geen andere bijzondere voorwaarden rusten op het verkochte goed dan deze desgevallend in onderhavige akte voorkomende 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.

PRIJS

De partijen erkennen dat de instrumenterende notaris hen gewezen heeft op artikel 3.18.0.0.14,§1,1° 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

Ontwerp verkoop gehele building

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 verkoopsom 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.

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.

Ontwerp verkoop gehele building

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.

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

Ontwerp verkoop gehele building

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.