

# VADENOT

notarissen

Notarissen Pieter Van Hoestenberghé • Filip Dewagtere • Jolien De Wachter

Gistelsteenweg 295

8490 Jabbeke

Tel: 050/81.12.32

BE12 4756 0048 6192

www.vadenot.be

## ONDERHANDSE VERKOOPOVEREENKOMST WONING

Tussen de partijen:

1. \*\*\*

Handelend in de hoedanigheid van eigenaars.

Hierna genoemd: "de verkoper(s)"

En

2. \*\*\*

Hierna genoemd: "de koper(s)"

De verkoper verkoopt hierbij aan de koper, die aanvaardt voor zichzelf.

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

**WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:**

### VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst heeft betrekking op het volgende onroerend goed:

**STAD BRUGGE- achttiende afdeling - Deel Sint-Kruis eerste afdeling**

Een woonhuis op en met grond, gelegen **De Linde 101**, volgens titel sectie B, deel van nummer 195/m/3 en volgens kadaster sectie B, nummer(s) 195Y3 P0000, met een oppervlakte van drieëntwintig are eenendertig centiare (23a 31ca) volgens huidig kadaster.

Het (niet-geïndexeerd) kadastraal inkomen bedraagt 2.407,00 EUR.

Mee-verkochte roerende goederen:

In huidige verkoop zijn **geen roerende goederen** begrepen. De verkoper zal dan ook alle roerende goederen verwijderen uit het verkochte goed voor het verlijden van de akte, zo niet zal de koper, hetzij deze zonder vergoeding behouden, hetzij het recht hebben de roerende goederen in het verkochte goed te laten verwijderen op kosten van de verkoper.

## ALGEMENE BEPALINGEN

### ARTIKEL.1 HYPOTHECAIRE TOESTAND - PANDWET

Het goed wordt verkocht onder de opschortende voorwaarde dat het bij het verlijden van de authentieke verkoopakte voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, hypotheeken, hypothecaire volmachten of andere belemmeringen, kan worden overgedragen.

De verkoper verklaart op de hoogte te zijn van de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, die onder meer toelaat dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van het volgrecht, zelfs ook indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie. De verkoper verklaart in dat kader dat hij alle leveranciers van installaties/verbeteringen betreffende voormeld onroerend goed (bijvoorbeeld: verwarmingsketel, zonnepanelen, keuken(toestellen)) integraal heeft betaald. De verkoper verklaart dat geen enkel onderdeel van voormeld onroerend goed is bezwaard met een pandrecht of met een eigendomsvoorbehoud.

### ARTIKEL.2 STAAT

- Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt, zonder waarborg noch van de aangeduide grootte, al overtrof het verschil één twintigste, noch van de staat van de gebouwen. De koper bevestigt het verkochte goed te hebben bezocht, de staat ervan voldoende te kennen en er geen nadere beschrijving van te verlangen.

- Het goed wordt verkocht zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.

- De koper zal het goed aldus in haar huidige staat nemen zonder aanspraak te kunnen maken 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 misrekening in de hoger aangeduide oppervlakte.

- De verkoper wordt bijgevolg vrijgesteld van elke waarborg betreffende de staat, de zichtbare en verborgen gebreken van de grond, ondergrond en gebouwen van het verkochte goed. Partijen verklaren op de hoogte te zijn dat de verkoper, volgens de wet, zich niet op dit beding kan beroepen indien het verborgen gebrek haar bekend was, en dat bij professionele verkopers de draagwijdte van deze exoneratie beperkt kan worden door de wet.

Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect nog niet verstreken is bij het verlijden van de akte, gaan de rechten ter zake over op de koper.

Bovendien aanvaardt de koper het goed zonder enige garantie van zichtbare of verborgen gebreken die het verkochte goed zouden kunnen aantasten en aanvaardt hij de verkoper vrij te stellen deze te waarborgen in de mate dat de verkoper deze niet kende.

- De verkoper verklaart dat er geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.

### ARTIKEL.3 LASTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEMEENSCHAPPEN

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart **geen** weet te hebben van bijzondere voorwaarden en/of erfdienstbaarheden en zelf er ook geen te hebben gevestigd.

Het goed wordt tevens verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het verkochte goed en de aanpalende eigendommen.

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeen recht met betrekking tot de mede-eigendom van muren en afsluitingen die de begrenzing vormen van het verkochte goed.

---

#### ARTIKEL.4 OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT

4.1 De verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorschreven onroerend goed en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in zijn hoofde, zoals onbekwaamverklaringen, schuldbemiddeling, beslagen, procedures overeenkomstig boek XX van het Wetboek Economisch Recht en dergelijke.

4.2 De verkoop is gesloten door het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, onder voorbehoud van de hiervoor en eventueel hierna vermelde opschortende voorwaarde(n). De koper krijgt het eigendomsrecht bij het verlijden van de notariële akte. Hij zal er op hetzelfde ogenblik het genot en het vrij gebruik van verkrijgen, behoudens hierna anders vermeld.

4.3 De verkoop omvat niet de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters.

---

#### ARTIKEL.5 VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT – RECHT VAN WEDERINKOOP

De verkoper verklaart dat het verkochte goed met **geen enkel recht van voorkoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop** is bezwaard.

Huidige verkoop geschiedt onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het ter zake geldend wettelijk recht van voorkoop, dat door de aangestelde notaris aangeboden moet worden indien uit het RVV-themabestand blijkt dat op het onroerend goed een voorkooprecht rust en indien geen wettelijke uitzondering van toepassing is.

---

#### ARTIKEL.6 GENOT

6.1 De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet verhuurd** is. De koper bevestigt in geval van verhuring of gedeeltelijke verhuring een kopie te hebben ontvangen van de huurovereenkomst en op de hoogte te zijn van de verhuurmodaliteiten zoals bedongen in de huurovereenkomst.

Op het goed bevinden zich **geen** publiciteitspanelen.

6.2 In de periode tussen de ondertekening van onderhavige verkoopovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte, verbindt de verkoper zich ertoe geen nieuwe huurovereenkomst af te sluiten, noch de woonvoorwaarden te wijzigen zonder de schriftelijke instemming van de koper. Bij miskennen van deze bepaling zal de koper de keuze hebben om lastens de verkoper ofwel de ontbinding van de

verkoopovereenkomst te vorderen met schadeloosstelling, ofwel enkel de vergoeding van de schade die hieruit voor hem ontstaat.

De instemming van de koper is niet vereist voor het toestaan van een tijdelijk bewoningsrecht dat ten laatste bij de ondertekening van de authentieke akte afloopt. In voorkomend geval zal de verkoper erop toezien dat de gebruiker van het goed een polis brand en aanverwante risico's van het type "bewoner" onderschrijft.

**6.3** De verkoper verklaart dat hem **geen enkel onteigeningsbesluit** werd betekend en dat hij ook **geen** kennis heeft van enige **ondergrondse inneming** betreffende het goed, voorwerp van huidige verkoping.

---

## ARTIKEL.7 BRANDVERZEKERING

De verkoper verklaart dat het verkochte goed door hem **voldoende verzekerd** is tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren. Hij verbindt er zich toe deze verzekering aan te houden tot en met de dag van het verlijden van de akte. Indien de verkoper het verkochte goed na het verlijden van de akte nog verder zou blijven bewonen, zal hij zijn aansprakelijkheid als bewoner voor brand en aanverwante gevaren verzekeren bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij en hiervan het bewijs op eerste verzoek voorleggen aan de koper.

---

## ARTIKEL.8 BELASTINGEN

De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met het verkochte onroerend goed, zullen door de koper gedragen worden te rekenen **vanaf het verlijden van de notariële akte**. Dit met uitzondering van de belasting op niet-bebouwde percelen, belasting op leegstand en de belasting op tweede verblijven, welke in voorkomend geval ten laste blijven van de verkoper, voor het jaar van het verlijden van de notariële akte.

### 8.1 Verhaalbelastingen

De verkoper verklaart dat er **geen verhaalbelastingen** verschuldigd zijn.

### 8.2 BTW – het verkooprecht

Verkoop met het verkooprecht: de verkoop geschiedt volledig onder het stelsel van het **verkooprecht**.

### 8.3 Bepalingen aangaande het verkooprecht

#### I. IN HOOFDE VAN DE KOPER

De koper verklaart geïnformeerd te zijn over de vigerende reglementeringen en voorwaarden aangaande:

- het verlaagd tarief van 3% voor de aankoop van een enige en eigen gezinswoning
- het tarief van 12% voor de aankoop van een onroerend goed dat geen enige en eigen gezinswoning is
- de mogelijkheid van de toepassing van rechtenvermindering van € 2.800 indien de aankoopprijs van de gezinswoning maximum € 220.000 (€ 240.000 voor centrumsteden en de Vlaamse rand).

#### II. IN HOOFDE VAN DE VERKOPER

De verkoper verklaart geïnformeerd te zijn over de vigerende reglementeringen en voorwaarden aangaande:

- de teruggave van het verkooprecht (recuperatie van het vroeger betaalde verkooprecht bij wederverkoop binnen de twee jaar).

#### 8.4 Bepalingen aangaande leegstand, verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

Het verkochte goed is **niet** opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen als bepaald in artikel 26 §1 van het Decreet van 22 december 1995.

Het verkochte goed is **niet** opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen.

Het verkochte goed is **niet** opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen als bepaald in artikel 2.9. ev van de Vlaamse Codex Wonen.

Het verkochte goed is **niet** opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als bepaald in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995.

---

### ARTIKEL.9 ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

#### 9.1 Het Bodemdecreet van 27 oktober 2006

1. De verkoper verklaart dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst, geen inrichting wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op één van de lijsten van de risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd en dat er voor het sluiten van deze overeenkomst een bodemattest is afgeleverd door OVAM op 17 januari 2024 waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

***“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST***

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

***2.0 EXTRA INFORMATIE:***

*Meer informatie over de aanmaak 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 risicogrond 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 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten. (...)*”

3. De verkoper verklaart dat hij sinds de datum van dit attest en tot op heden, niet door OVAM ambtshalve in kennis is gesteld van enige wijziging aan dit attest.

4. De koper erkent een kopie van bedoeld attest te hebben ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan en dit vóór het sluiten van de overeenkomst.

5. De verkoper verklaart van OVAM geen schrijven te hebben ontvangen waaruit blijkt dat recent een verkennend bodemonderzoek naar de aanwezigheid van zogeheten poly- en perfluoralkystoffen of ‘PFAS’ werd uitgevoerd in de buurt van het bij onderhavige overeenkomst verkochte goed.

6. De verkoper verklaart met betrekking tot het voorbeschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan

geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

7. De koper werd ingelicht dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

## 9.2 Vlaamse Codex Wonen

Het verkochte goed **niet** in een zone bestemd voor wonen, afgebakend door de gemeente via een gemeenteraadsbesluit, waardoor de woonmaatschappij(en), Vlabinvest apb of de gemeente een recht van voorkoop kan uitoefenen.

Het verkochte goed betreft **geen** perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.

Conform art. 5.76, §3 van de Vlaamse Codex Wonen zijn (onder meer) uitgesloten van het recht van voorkoop:

- 1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom doet ontstaan;
- 2° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht;
- 3° afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorvoertuigen;
- 4° de aankoop van een perceel of een gebouw dat door een of meer natuurlijke personen bestemd zal worden als enige en eigen woning, op voorwaarde dat al die verkrijgers samen geen andere woning of ander perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op de dag waarop de overeenkomst tot koop wordt gesloten;
- 5° ...

Indien het verkochte goed zich in dergelijke zone bestemd voor wonen of bijzonder gebied bevindt en geen van de uitzonderingen spelen vermeld in art. 5.76, §3 van de Vlaamse Codex Wonen, wordt de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkooprecht door de woonmaatschappij(en), Vlabinvest apb of de gemeente.

## 9.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

### 9.3.1 Plannen- en vergunningenregister

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen.

1. Voor het verkochte goed is er geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd, behoudens:

- de stedenbouwkundige vergunning van 15 januari 1993 voor *het bouwen van een tentoonstellingsruimte met berging voor beeldhouwwerk*, met gemeentelijk dossiernummer B/1992/2537;
- de stedenbouwkundige vergunning van 9 juni 2000 voor het *bouwen van een woonhuis met carport*, met gemeentelijk dossiernummer B/2000/1109;
- de stedenbouwkundige vergunning van 4 september 2017 voor *de noodvelling van een acacia (stamø ± 80 cm)*, met gemeentelijk dossiernummer B/GD20174/270.

*Constructies opgericht vóór 22 april 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.*

2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed: **zone voor wonen en deelgebied 1 Woonpark De Linde**, ingevolge Gemeentelijk RUP “Woonparken” van 30 mei 2023. Het goed is tevens gelegen in het Provinciaal RUP Solitaire vakantiewoningen Brugge-Oostende van 5 juni 2015 met bestemming overdruk solitaire vakantiewoningen; in het Gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge van 4 februari 2011 met als bestemming Afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied.

3. Het verkochte goed maakt **niet** het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen) of er is **geen** procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel.

4. Voor het verkochte goed geldt er **geen** voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5. Voorschreven goed is **niet** gelegen in een goedgekeurde verkaveling.

6. Het onroerend goed maakt **geen** voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7. Het stedenbouwkundig uittreksel maakt ook melding van het stedenbouwkundig attest voor het *bouwen van tentoonstellingsruimte met berging*, gemeentelijk dossiernummer A/1992/1159.

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van 22 januari 2024 waarvan een afschrift bij huidige overeenkomst wordt gevoegd.

### **9.3.2 Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening**

#### **9.3.2.1 Algemeen**

De koper erkent ingelicht te zijn geweest omtrent de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed, voorwerp van huidige verkoop en omtrent het milieu.

Bovendien vestigt de notaris die huidige verkoopovereenkomst heeft opgemaakt specifiek de aandacht van de koper, hetgeen deze uitdrukkelijk erkent, op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden, en dit naast de stedenbouwkundige opzoeking gedaan door de notaris overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving.

Eveneens wordt de aandacht van de koper gevestigd op het belang om de wettelijkheid na te gaan van de werken die werden uitgevoerd sinds de datum van de oprichting van het goed, door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed zich bevindt, dienst waar de koper de voorlegging kan vragen van alle vergunningen afgeleverd sinds de datum van de oprichting van het gebouw tot op heden, teneinde te verifiëren dat geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in en aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder

voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

### **9.3.2.2 Verklaringen verkoper**

De verkoper verklaart voor alle door hem opgerichte constructies de nodige vergunningen te hebben bekomen in zoverre daar alsdan een vergunning voor vereist was, en geen kennis te hebben van stedenbouwkundige overtredingen in verband met het verkochte goed.

Voor alle wijzigingen aan de gebouwen en aan de bestemming ervan zal de koper de toelating moeten vragen aan de bevoegde diensten van stedenbouw. Verder zullen in het algemeen alle reglementen inzake stedenbouw moeten worden nageleefd.

In geval van 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 dienst van stedenbouw, dit alles zonder enige tussenkomst van de verkoper, noch verhaal tegen de verkoper.

### **9.3.3 Rooilijn**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** getroffen is door enige rooilijn; zoals blijkt uit de hierboven vermelde stedenbouwkundige inlichtingen.

**9.3.4** Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen.

**9.3.5** Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

### **9.4 Bosdecreet**

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

### **9.5 Decreet Onroerend Erfgoed**

#### **9.5.1 Beschermd erfgoed**

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet beschermd** is .

#### **9.5.2 Geïventariseerd erfgoed**

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** opgenomen is op één van de in artikel 4.1.1 van het Decreet Onroerend Erfgoed vermelde inventarissen.

### **9.6 Stookolietanks**

De verkoper verklaart dat zich in het goed een **ondergrondse stookolietank** bevindt die nog in gebruik is. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging. Een geldig conformiteitsattest zal door de verkoper overhandigd worden aan de koper bij het verlijden van de akte.

### **9.7 Postinterventiedossier**

De verkoper verklaart dat voor het verkocht onroerend goed volgens de wettelijke bepalingen nog **geen postinterventiedossier** dient aanwezig te zijn.



## 9.8 Keuring Elektrische Installaties

Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg is aangevat voor 01.10.1981.

Het proces verbaal van onderzoek van de elektrische installaties door een erkend organisme is conform de bestaande wetgeving voorhanden en dateert van 9 januari 2024.

De koper verklaart kopie van dit proces-verbaal te hebben ontvangen. Het origineel zal overhandigd worden bij het verlijden van de notariële akte.

Uit bovenvermeld proces verbaal blijkt dat de elektrische installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het AREI.

De koper koopt het onroerend goed en de elektrische installaties in de staat waarop ze zich bij ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst bevinden. De aanpassingswerken die aan de elektrische installaties zouden moeten worden uitgevoerd om deze installaties conform te maken aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) zullen worden uitgevoerd door de koper op zijn kosten. In het geval van een nog uit te voeren controlebezoek volgend op een negatief proces-verbaal, vestigt de verkoper reeds de aandacht van de koper op zijn verplichting schriftelijk zijn identiteit en de datum van de akte mee te delen aan het bevoegd organisme dat de keuring van de elektrische installatie heeft uitgevoerd.

## 9.9 Energieprestatiecertificaat (bestaand gebouw met woonfunctie/nieuwbouw)

### A. Woning – EPC Residentieel

De verkoper beschikt voor het goed, voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met code (certificaatnummer) 20240125-0003113496-RES-1 opgesteld op 25 januari 2024. Het energielabel toegekend aan het goed is **LABEL F**.

Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

### B. Tentoonstellingsruimte – EPC niet-residentieel

De verkoper beschikt voor het goed over een EPC (kleine) niet-residentiële gebouwen met unieke code certificaatnummer 20240125-0003113562-KNR-2, met **LABEL F**.

Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

De koper bevestigt dat deze energieprestatiecertificaten informatieve documenten zijn die niet als een essentieel of doorslaggevend element worden beschouwd om onderhavige overeenkomst te sluiten. In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

## 9.10 Renovatieverplichting

Het goed is zowel een residentieel als niet-residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het residentieel gebouw binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij

sloop.

Het goed is tevens een niet-residentieel gebouw. Ingevolge artikel 9.3.1 Energiebesluit kan door de overdracht een renovatieverplichting ontstaan die de koper binnen vijf jaar na de authentieke akte moet naleven. Welke concrete renovaties en verplichtingen de koper zal moeten uitvoeren, moet hij nagaan aan de hand van het EPC en in overleg met een energiedeskundige.

De koper wordt er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

### 9.11 Asbestinventarisatetest

Op het goed bevinden zich toegankelijke constructies van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisatetest te beschikken met unieke code UC: 20240125-000275.000, opgemaakt op 25 januari 2024.

De inhoud van dit attest werd door de verkoper meegedeeld aan de koper.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **Niet-asbestveilig.**  
(3 Asbestmaterialen – 0 Beperkingen – 0 Uitsluitingen)

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1. er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
2. er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;
3. de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een exemplaar van het asbestinventarisatetest zal aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

### 9.12 Waterbeleid

De verkoper verklaart dat het goed:

- niet gelegen is in een **risicozone voor overstroming**;
- niet gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied** of **afgebakende oeverzone** zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een **signaalgebied**;
- niet gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied** zoals vastgesteld door de Vlaamse regering, rekening houdende met ondervermelde scores:

De grond heeft P(erceel)-score: A: geen overstroming gemodelleerd

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score: A: geen overstroming gemodelleerd

### **9.13 Herstelvordering - Vlaamse Codex Wonen**

De verkoper verklaart dat op het goed **geen** vordering of veroordeling zoals vermeld in artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen rust.

---

#### **ARTIKEL.10 ZONNEPANELEN – LAADINRICHTING**

##### **A. FOTOVOLTAÏSCHE INSTALLATIE**

De verkoper verklaart dat er zich geen zonnepanelen in het hierbij verkochte goed bevinden.

##### **B. LAADINRICHTING EV**

De verkoper verklaart dat er geen laadinrichting voor een elektrisch voertuig bij het hierbij verkochte goed behoort.

---

#### **ARTIKEL.11 LOGIESDECREET (DECREET VAN 5 FEBRUARI 2016 HOUDENDE HET TOERISTISCHE LOGIES, ZOALS GEWIJZIGD DOOR HET DECREET VAN 10 MAART 2017)**

Mocht de koper de intentie hebben om het onroerend goed aan te bieden voor toeristische verhuur, wordt hij geïnformeerd over de bepalingen van het vermelde logiesdecreet.

In het kader van vermeld decreet bevestigt de verkoper dat er nog geen brandveiligheidsattest werd afgeleverd. De koper verklaart op de hoogte zijn van de noodzakelijkheid van een dergelijk attest vooraleer tot toeristische verhuur zoals bedoeld door vermeld decreet te kunnen overgaan.

In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het brandveiligheidsattest, of mocht blijken dat er geen (verlenging van) brandveiligheidsattest type A kan bekomen worden.

---

#### **ARTIKEL.12 CONFORMITEITATTEST**

Indien de koper de intentie zou hebben om het onroerend goed aan te bieden voor verhuur, wordt de koper bij deze geïnformeerd dat bepaalde gemeenten de verplichting opleggen dat een conformiteitsattest voorhanden moet zijn bij de start van een huurcontract of terbeschikkingstelling. Het conformiteitsattest is een officieel document dat de gemeente aflevert en dat aantoonst dat uw woning aan de minimale woningkwaliteitsnormen voldoet.

In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het conformiteitattest.

---

#### **ARTIKEL.13 KOSTEN**

De rechten, kosten, erelonen en belastingen (daarin inbegrepen deze op de toegevoegde waarde) betreffende de verkoopakte vallen ten laste van de koper.

Komen echter ten laste van de verkoper de kosten van levering van het goed. Het betreft onder meer de kosten en vergoedingen (aan de notaris verschuldigd) die uit de volgende formaliteiten voortvloeien voor zover een wettelijke of reglementaire bepaling, of onderhavige overeenkomst de verwezenlijking ervan aan de verkoper oplegt in het kader van de verkoop:

- verkaveling, verdeling, basisakte en, in het kader van voormelde verrichtingen, de plannen, afpalingen en metingen;

- bodemattesten, bodemonderzoek en grondzuivering;
- attest van controle van de mazouttank;
- attest van controle van de elektrische installatie;
- energieprestatiecertificaat;
- stedenbouwkundige inlichtingen;
- kadastrale stukken;
- handlichtingen;
- inlichtingenbrieven van de syndicus voorafgaande de verkoop;
- samenstelling van het PID;
- kopie van de eigendomstitel, basis-, verkavelings-, verdelingsakte.

Zijn tevens ten laste van de verkoper, de kosten van publiciteit en volmacht (met uitzondering van de aanvullende overschrijvingskosten) als hij erom verzoekt.

---

#### ARTIKEL.14 NOTARISKEUZE

14.1 Behoorlijk ingelicht nopens het recht om, zonder bijkomende kosten, hun respectievelijke notaris aan te duiden – voor zover hun keuze gemaakt werd binnen acht dagen na datum van heden – hebben ondergetekenden te dien einde volgende notaris aangeduid:

- voor de verkoper: notariskantoor bv VADENOT te Jabbeke, Gistelsteenweg 295;
- voor de koper: notaris \*\*\*.

14.2 De partijen verbinden zich er toe om voor het verlijden van de akte voor de instrumenterende notaris op zijn voorstel te verschijnen en dit uiterlijk binnen de 4 maanden na ondertekening van onderhavige overeenkomst.

De partijen werden uitdrukkelijk op de hoogte gesteld van de verplichting van de betaling van het verkooprecht binnen de vier maanden na de ondertekening van huidige verkoopovereenkomst of na vervulling van de opschortende voorwaarden.

---

#### ARTIKEL.15 PRIJS

15.1 Onderhavige verkoop is gedaan en aanvaard tegen de prijs van: \*\*\* EUR. Deze prijs is betaalbaar zoals hieronder bepaald.

De verkoopovereenkomst (compromis) en de notariële akte moeten het nummer van de financiële rekening vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgedragen (zowel de bankinstelling als het banknummer dienen te worden vermeld).

15.2 Partijen worden gewezen op de wetgeving ter bestrijding van de witwas d.d. 18 september 2017, hetwelk in artikel 66 § 2 het volgende verplicht stelt: de prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving.

15.3 Binnen de 5 werkdagen na het tekenen van deze overeenkomst wordt er door de koper een bedrag betaald van \*\*\* EUR (10% van de voormelde verkoopprijs) via overschrijving van de rekening BE..... op de derdenrekening van notariskantoor VADENOT met rekeningnummer BE12 4756 0048 6192 met mededeling 'D/240066', met als opdracht dit bedrag te consigneren en dit geconsigneerde bedrag, verhoogd met de intussen verworven interest, uiterlijk bij het verlijden van de akte over te maken aan de verkoper.

Onderhavige overeenkomst geschiedt onder opschortende voorwaarde van tijdige betaling van de waarborg, welke voorwaarde in het uitsluitende voordeel van de verkoper is bedongen die zich er als enige op kan beroepen.

Dit bedrag geldt als **waarborg** voor de goede uitvoering van de verbintenissen van de koper. Partijen zijn evenwel overeengekomen dat dit bedrag mag worden aangerekend op de prijs, en dus geldt als voorschot vanwege de koper, voor zover en op het ogenblik waarop de authentieke akte vaststellende de verkoop wordt verleden. Indien de eventuele opschortende voorwaarden in onderhavige overeenkomst zich niet tijdig realiseren, dan wordt dit bedrag teruggegeven aan de koper. De intresten die werden verworven op dit bedrag komen steeds toe aan de partij aan wie dit bedrag uiteindelijk wordt betaald.

15.4 Het saldo van de koopsom, hetzij **\*\*\* EUR** is betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de akte. De betaling van het saldo zal gebeuren via overschrijving van voormelde rekening en/of via een nog te verkrijgen krediet.

---

## ARTIKEL.16 **SANCTIES**

1. Indien één van beide partijen zijn verbintenissen niet nakomt, heeft de andere partij steeds het recht om, 20 dagen na de neerlegging ter post van de ingebrekestelling van die partij bij aangetekend schrijven, verstuurd naar diens hoger vermeld adres en binnen zelfde termijn niet gevolgd door de uitvoering door die partij van diens verbintenissen:

- ofwel de gedwongen naleving van deze verbintenissen in rechte te vervolgen, onverminderd vergoeding van de geleden schade,
- ofwel de overeenkomst als van rechtswege ontbonden te beschouwen, waarbij partijen zijn overeengekomen dat de in gebreke blijvende partij in dat geval aan de andere partij een schadevergoeding verschuldigd is die forfaitair wordt vastgesteld op 10 % (tien procent) van de hierna vermelde prijs tegen dewelke voorschreven eigendom zou worden aangekocht.

2. Indien de verkoper aldus op deze schadevergoeding aanspraak maakt, zijn partijen op onherroepelijke wijze overeengekomen dat de door de koper gestelde waarborg bij voorrang bestemd wordt ter (gedeeltelijke) voldoening van deze schadevergoeding en dan ook aan de verkoper toekomt.

Indien de koper zich op dit uitdrukkelijk ontbindend beding beroept, wordt de betaalde waarborg hem op eerste verzoek teruggestort (eventueel naast de forfaitaire schadevergoeding, hem verschuldigd door de verkoper).

3. Indien de koper zijn verbintenissen niet tijdig nakomt, heeft de verkoper van rechtswege en zonder verplichting tot ingebrekestelling, recht op nalatigheidsinteressen die berekend worden van dag tot dag, op het bedrag van de verkoopprijs, aan een jaarlijkse intrestvoet gelijk aan de wettelijke intrestvoet verhoogd met twee procentpunten per jaar.

Komt de verkoper zijn verbintenissen niet tijdig na, dan is ook de verkoper van rechtswege en zonder verplichting tot ingebrekestelling ertoe gehouden de koper schadeloos te stellen, door betaling van een forfaitair tussen partijen vastgestelde nalatigheidsvergoeding die berekend wordt, van dag tot dag, aan de wettelijke intrestvoet verhoogd met twee procentpunten per jaar op de overeengekomen verkoopprijs.

4. Bij niet-tijdige betaling van een bedrag verschuldigd in uitvoering van onderhavige overeenkomst is er van rechtswege en zonder verplichting tot ingebrekestelling, recht op nalatigheidsinteressen die berekend worden van dag tot dag, op het te betalen bedrag, aan een jaarlijkse intrestvoet gelijk aan de wettelijke intrestvoet verhoogd met twee procentpunten per jaar.

---

## ARTIKEL.17 **KEUZE VAN WOONPLAATS**

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun bovenvermeld adres en, indien deze niet in België gelegen zijn, op het kantoor van de door hen aangewezen notaris.

---

#### **ARTIKEL.18 GESCHILLEN**

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken bevoegd van het arrondissement van het verkochte goed. Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht.

---

#### **ARTIKEL.19 VERZEKERINGSCLAUSULE NOTARIAAT**

Voorliggende overeenkomst werd ondertekend ten kantore van geassocieerd notarissen Pieter Van Hoestenbergh, Filip Dewagtere en Jolien De Wachter, te Jabbeke (BV VADENOT geassocieerde notarissen, met zetel te 8490 Jabbeke, Gistelsteenweg 295, RPR Gent (afdeling Brugge) 0665.529.272). De koper erkent dat de notaris die de verkoopovereenkomst heeft opgesteld en die zijn stempel draagt, haar op de hoogte heeft gebracht van de ongevallenverzekering die diezelfde notaris onderschreven heeft bij CV Verzekeringen van het Notariaat en waarvan de hoofdkenmerken hierna weergegeven worden:

- de verzekering is kosteloos voor de kopers;
- verzekerd risico: overlijden door ongeval;
- verzekerde personen: koper natuurlijke personen;
- schadegeval: het overlijden door ongeval van één of meerdere koper(s);
- bedrag van de waarborg: het aandeel van de overleden kopers in de koopprijs, verminderd met de sommen die reeds betaald werden vóór het overlijden, vermeerderd met de kosten, rechten en erelonen van de overdracht doch met uitsluiting van eventuele bijkomende rechten en boeten en eventuele conventionele of moratoire intresten, met een absoluut maximum van 250.000,00 EUR per schadegeval;
- algemene beperking: 250.000,00 EUR per gebeurtenis die aanleiding geeft tot de waarborg, ongeacht het aantal afgesloten verkoopovereenkomsten en ongeacht het aantal kopers;
- duur van de waarborg: vanaf het ondertekenen van de koop-verkoopovereenkomst tot aan het ondertekenen van de authentieke akte, gedurende een periode van maximum vier maanden na de ondertekening van onderhavige overeenkomst of de verwezenlijking van de opschortende voorwaarde die daarin werden opgenomen.

De periode tussen de ondertekening van onderhavige overeenkomst en de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden is beperkt tot maximum zes maanden na de ondertekening van de overeenkomst;

- de koop-verkoopovereenkomst dient gedateerd te zijn. De niet-elektronische overeenkomst dient door de kopers te zijn ondertekend in de aanwezigheid van de notaris of van één van zijn/haar medewerkers. De elektronische overeenkomst dient door de kopers ondertekend te worden nadat de te ondertekenen overeenkomst besproken werd met de notaris of één van zijn/haar medewerkers.

De algemene voorwaarden en het IPID aangaande deze ongevallenverzekering zijn beschikbaar bij de notaris die onderhavige overeenkomst opgesteld heeft.

---

#### **ARTIKEL.20 UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING**

Het hierna vermelde uitdrukkelijk ontbindend beding is van toepassing.

Indien de fout van de koper bestaat uit het niet-tijdig betalen van (het deel van) de koopprijs, opeisbaar bij het verlijden van de authentieke akte, dan heeft de verkoper een derde keuzerecht bovenop hetgeen vermeld is in artikel 14 van de algemene voorwaarden van deze overeenkomst. Als de koper nalaat om binnen de twintig dagen na de neerlegging ter post van de aangetekende ingebrekestelling

aan zijn adres, zijn betalingsverbintenis uit te voeren, dan heeft de verkoper het recht om de overeenkomst als van rechtswege ontbonden te beschouwen (dus zonder voorafgaande rechterlijke appreciatie). Partijen komen overeen dat de koper in dat geval een schadevergoeding verschuldigd is die forfaitair wordt vastgesteld op 10 % van de koopprijs. Indien de verkoper aldus op deze schadevergoeding aanspraak maakt, zijn partijen op onherroepelijke wijze overeengekomen dat het door de koper betaalde voorschot/waarborg bij voorrang bestemd wordt ter aanzuivering van deze schadevergoeding en bijgevolg aan de verkoper toekomt.

Met de aangetekende ingebrekestelling geeft de verkoper eveneens kennis aan de koper dat hij de overeenkomst, bij het uitblijven van betaling van de koopprijs binnen de termijn van 20 dagen na ingebrekestelling, als ontbonden beschouwt.

Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen zullen ten laste komen van de koper.

Opgemaakt in 3 exemplaren (waarvan 1 exemplaar bestemd is voor de notaris) te Jabbeke op 10 juni 2024. Iedere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:

De verkoper

De koper