

20. 09. 2021

REP : N° 41051
annex



DE PUYDT & VERLINDE

Notarissen te Asse

BY

KBO nummer 541 490 919



EDW [REDACTED] Verkoop

HET JAAR TWEEDUIZEND EENENTWINTIG

OP

Voor Meester [REDACTED], notaris met standplaats te Asse, die zijn ambt uitoefent in de Besloten Vennootschap

ZIJN VERSCHENEN :

hierna genaamd "de verkoper".

Welke verschijner bij deze verklaart te verkopen, af te staan en over te dragen voor vrij, zuiver en onbelast en met waarborg als naar recht aan:

Hierna genaamd "de koper".

Hier aanwezig en in koop aanvaardend ten behoeve van haar eigen vermogen.

GEMEENTE ASSE- tweede afdeling

Binnen een onroerend complex, gestaan en gelegen Steenweg 46, onderworpen aan het stelsel der horizontale mede-eigendom, volgens titel en huidig kadaster gekend sectie L nummer 138/H P0001 met een oppervlakte van vier aren tien centiaren:

Op de gelijkvloerse verdieping en in de kelderverdieping, DE **"ENTITEIT GO"**, omvattende:

1) in privatieve en uitsluitende eigendom:

* op de gelijkvloerse verdieping: de galerij aan de straatkant, de ruimte aan de straatkant (op het plan - dat gevoegd is bij de statuten van mede-eigendom waarvan sprake hierna - aangeduid als bestaande winkel), bureau, berging, WC, trap naar de kelder, de ruimte ter uitbreiding van de ruimte aan de straatkant in de aanbouw, de ruimte aangeduid als stock op het plan dat gevoegd is bij de statuten van mede-eigendom waarvan sprake hierna, WC die toegankelijk is via de gemeenschappelijke inkom;

* in de kelderverdieping: de kelderruimtes uitgezonderd de gemeenschappelijke stookkelder en de gemeenschappelijke lokalen waar zich de tellers en waterverzachters bevinden;

2) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd zesentwintig/duizendsten van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

3) het exclusief en altijd durend privaat gebruik van de koer achteraan.

KI: duizend achthonderdzeventien euro (€ 1.817,00)

Volgens kadaster gekend sectie L, nummer 138H P0004.

Zoals beschreven in de statuten van het gebouw omvattende de basisakte en het reglement van mede-eigendom verleenden voor notaris Jean-Jacques Boel te Asse op 29 juli 2014, overgeschreven op het zevende hypotheekkantoor te Brussel op 6 augustus 2014, onder nummer 06102.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

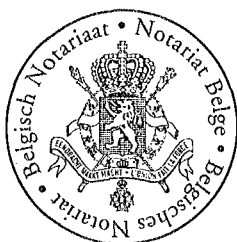


DE PUYDT & VERLINDE

Notarissen te Asse

BV

KBO nummer 541 490 919



[Handwritten signatures]

Met welke oorsprong van eigendom de koper verklaart zich te zullen vergenoegen zonder andere titels te mogen eisen dan een kopij van deze titel.

VOORWAARDEN, LASTEN EN BEDINGEN.

Staat van het goed - oppervlakte.

Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich op heden bevindt.

Het goed wordt verkocht zonder dat de koper enig recht kan laten gelden op schadevergoeding of prijsvermindering voor de staat van het gebouw, voor gebreken aan constructies, materialen, leidingen, of voor gebreken aan de grond of de ondergrond, voor zichtbare als verborgen gebreken, of wegens ouderdom, slijtage of enige andere oorzaak.

De verkoper verklaart dat er bij zijn weten aan het verkochte goed geen verborgen gebreken bestaan.

De koper verklaart het goed bezocht te hebben en de staat van ervan voldoende te kennen en te aanvaarden.

Verder is het goed verkocht met al zijn voor- en nadelige erfdienstbaarheden, zonder waarborg over de uitgedrukte oppervlakte, ook al zou het verschil meer dan één/twintigste in het voor- of het nadeel van de koper zijn.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten voor alle constructies de vereiste stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd, dat zij overeenkomstig deze vergunningen werden opgericht en dat hij van geen stedenbouwkundige inbreuken kennis heeft.

Overdracht van eigendom.

De koper zal van voorschreven goed de eigendom bekomen te rekenen vanaf **heden**.

Overdracht van genot.

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **vrij is van gebruik**. De koper zal er het genot van hebben te rekenen vanaf heden, door de vrije beschikking.

Recht van gebruik

Koper en verkoper zijn overeengekomen dat de verkoper het exclusieve recht van gebruik behoudt van de etalage/vitrine uiterst links van de inkom van aan de straat gezien over de volledige diepte en breedte van de huidige vitrine.

Dit recht van gebruik blijft bestaan voor zolang de verkoper een handelszaak uitbaat in het naastgelegen goed, actueel Steenweg nummer 44.

De titularis van dit recht van gebruik wordt vrijgesteld van de verplichting tot borg- of zekerheidstelling, en van de verplichting tot het opmaken van een plaatsbeschrijving of staat. Hij heeft de verplichting de eigendom als een geode huisvader te onderhouden en alle lasten te dragen die, ingevolge de wet op hem rusten.

Belastingen.

De koper zal van het verkochte goed **vanaf heden**, alle lasten, taksen en belastingen dienen te dragen en te betalen.

Alle persoonsgebonden belastingen, alle taksen op tweede verblijven, en alle taksen wegens verkrotting of leegstand blijven voor het lopende aanslagjaar, integraal ten laste van de verkoper.

De verkoper verklaart dat er aangaande het goed, geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn en indien dit toch het geval zou zijn, dat hij deze zelf zal betalen.

De verkoper verklaart op heden van de koper zijn aandeel in de onroerende voorheffing van het lopende jaar, te hebben ontvangen hetzij [REDACTED], waarvoor kwijting.

Brandverzekering.

De risico's met betrekking tot het goed gaan over op de koper vanaf heden.

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed tegen brandgevaar verzekerd is.

De koper zal, indien hij daartoe verzoekt, een kopie van de verzekeringsovereenkomst van de verkoper ontvangen.

Hij zal zijn eigen zaak maken van de verzekering voor zijn inboedel tegen alle risico's, en verklaart vanaf heden alle schikkingen dienaangaande te nemen.

Nutsvoorzieningen.

Alle lopende abonnementen betreffende nutsvoorzieningen waarop het verkochte goed is aangesloten, worden door de verkoper aan de koper overgedragen vanaf diens ingentreding.

Evenwel zijn alle tellers, leidingen of andere installaties die zich in het goed bevinden, maar dewelke aan een derde toebehoren, niet in deze verkoop begrepen.

Mede-eigendom - gemeenschappelijke lasten - geen syndicus.

De kopende partij zal vanaf heden haar aandeel in de gewone en buitengewone lasten betreffende de gemeenschappe-



DE PUYDT & VERLINDE

Notarissen te Asse
BV

KBO nummer 541 490 919



[Handwritten signatures]

lijke delen, die in het verkochte begrepen zijn, dragen en betalen.

De verkopende partij verklaart dat, gezien de beperkte omvang van het gebouw, de regels betreffende de gedwongen mede-eigendom van gebouwen (artikels 3.84 en volgende van het Burgerlijk Wetboek) niet van toepassing zijn.

De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, voortvloeiende uit de basisakte en haar eventuele wijzigingen, zonder dienaangaande enig verhaal te hebben tegen de verkoper, die nooit tot enige tussenkomst kan gedwongen worden en hij verplicht zich ertoe de voorwaarden op te leggen aan zijn opvolgers, huurders en rechtverkrijgenden, ten welken titel ook, de termen van deze akte aanzien zijnde als alhier letterlijk overgeschreven.

De koper moet zich eveneens onderwerpen aan de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

In alle akten die de overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van de huurovereenkomsten, betreffende het bij deze verkochte goed bevatten, moet uitdrukkelijk worden vermeld dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de basisakte en van haar eventuele wijzigingen grondig kennen en dat zij zich verbinden die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen besluiten van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Subrogatie

Het goed wordt verkocht met al zijn voor- en nadelige, zicht- en onzichtbare, voort- en niet-voortdurende erfdienstbaarheden.

De verkoper verklaart dat hij geen erfdienstbaarheden heeft toegestaan op het alhier verkochte goed, dat het goed bij zijn weten niet is bezwaard met andere erfdienstbaarheden **dan deze vermeld in de basisakte en in zijn eigendomstitel** waarvan hierna sprake.

In voormelde akte verleden voor Notaris **[redacted]** staat letterlijk het volgende vermeld:

'In voormelde statuten van mede-eigendom dd. 29 juli 2014 is onder meer het volgende bepaald, hetgeen hierna letterlijk wordt aangehaald. Hetgeen letterlijk wordt overgenomen uit de statuten van mede-eigendom is gecursiveerd. Tussen het tijdstip van het verlijden van de statuten van mede-eigendom en vandaag werden er evenwel veranderingswerken uitgevoerd met betrekking tot voorschreven onroerende

goederen. Bijgevolg geeft de gecursiveerde tekst niet langer de actuele toestand van voorschreven onroerende goederen volledig weer. Vandaar wordt er hierna een onderlijnde tekst toegevoegd teneinde de bijzondere voorwaarden in overeenstemming te brengen met de huidige toestand.

De koper erkent een kopie te hebben ontvangen van :

□ Een plan opgemaakt door landmeter Vastersavendts op 17 juni 1957, gehecht aan een proces-verbbaal van defintieve toewijzing gesloten door notaris Gilbert De Smet, destijds te Asse, op 17 juni 1957;

□ Een plan opgemaakt door landmeter Vastersavendts op 20 december 1938, gehecht aan een akte verleden voor notaris Gilbert De Smet, destijds te Asse, op 22 december 1938.

, dit teinde hem toe te laten de actualiteit van de erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden vervat in vorige eigendomstitels (zie hierna **1.2.2. Erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden vervat in vorige eigendomstitels**) te beoordelen.

1.2.2. Erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden vervat in vorige eigendomstitels:

De comparant verklaart dat er bij zijn weten geen enkele andere erfdienstbaarheid of bijzondere voorwaarde op rust alsook dat hij geen kennis heeft van erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden, die zouden voorkomen in zijn titel van eigendom, met uitzondering van deze gemeld in akte verleden voor notaris Gilbert De Smet, destijds te Asse, op 2 juni 1981, luidende als volgt:

"In voormeld proces-verbaal van eindelijke toewijzing opgemaakt en gesloten door ondergetekende notaris in datum van zeventien juni negentienhonderd zevenenvijftig, aangehaald in vorenstaand bewijs van eigendom, staat er betrekkelijk voorbeschreven onroerend goed, letterlijk hetgeen hierna volgt:

Lijk op het plan is aangeduid is de muur tussen het bij deze verkochte goed en de aanpalende eigendom van de heer De Groote gemeen.

De verdieping van het wasgoed op het plan vermeld onder de letter C, D, E, F hoort toe aan de aanpaler Asse de Gemeente.

In geval van afzonderlijk verkrijg is de muur aangeduid op het plan met de letters G-H gemeen.



DE PUYDT & VERLINDE

Notarissen te Asse

BV

KBO nummer 541 490 919



[Handwritten signatures]

De gaten zich in deze muur bevindende zullen moeten toegemetst worden ter dikte der bestaande muren en zulks op gemene kosten der kopers.

In een akte verleden voor notaris Gilbert De Smet te Asse de tweeëntwintigste december negentienhonderd achtendertig waarbij een deel van de vroegere eigendom van de familie Van de Putte werd verkocht aan de heer Gustaaf Désiré Frans Cortvrindt staat er letterlijk vermeld:

Dat het deel koer eigendom der verkopers afgebeeld op het hieraangehecht plan in rooze kleur bestemd is om te dienen als gemene los voor het verkochte goed en den aanpalende eigendom van verkopers of vennootschap.

Dat er op den koer, zowel op het deel afgebeeld op beroepen plan in gele kleur en toebehorende aan de koper, als op het deel afgebeeld in rooze kleur toebehorende aan de verkopers of gezegde vennootschap gene gebouwen, overdekte plaatsen, afsluitingen of dergelijke belemmeringen zullen mogen opgericht worden, deze koer zal gans onbebouwd blijven, zo en gelijk hij zich thans bevindt.

Dat de gemene los afgebeeld in rooze kleur niet zal mogen overbouwd of overdekt worden, er zal alleen gaandpad (trottoir) mogen aangelegd worden van een meter vijftig centimeters breedte, langsheen het wederhouden woonhuis en afgebeeld op het hieraangehecht plan in groene kleur.

Dat er in de gevel van het woonhuis, afgebeeld op het plan door de letters C-D; zulke deuren- en vensteropeningen zullen mogen gemaakt worden die de eigenaars ervan nuttig achten.

Dat de ijzeren inrijpoort aangeduid op het plan door de letter LP in het gemeen toebehoort aan den koper en de verkopers en op gemene kosten zal moeten onderhouden worden; gedurende de werkuren der maalderij zal deze poort open blijven, zij zal slechts toegedaan en gesloten worden door de rechthebbenden na de werkuren der maalderij.

Dat de aanpalende eigendom der verkopers of voorzeide vennootschap het recht zal hebben van bij middel van onderaardse buizen en op last van gemenen onderhoud van put, water te putten uit de waterput zich bevindende op het verkregen goed van de koper en aangeduid op het plan onder de letter S.

Dat de muur tussen het aanpalende wederhouden woonhuis en het verkochte goed gemeen is.

Dat de afsluitingen in betonplaten tussen het verkochte goed en den aanpalenden eigendom der verkopers eveneens gemeen zijn.

Dat er op gemene kosten van partijen op de scheidingslijn aangeduid op het plan door de letters A en B ene gemene afsluiting zal moeten geplaatst worden in betonplaten.""

De verkrijgers van de privatieve kavels in onderhavig onroerend geheel zullen dienaangaande in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen van de verschijner.

1.2.3. Nieuwe erfdienstbaarheden eigen aan onderhavig onroerend geheel.

In de gemeenschappelijke kelders bevinden zich de waterverzachters van de drie privatieve kavels, de verwarmingsinstallatie van entiteit G0 en appartement A1, alsook de water-, elektriciteits-, en gastellers van de drie privatieve kavels. In de berging van de entiteit G0 bevindt zich de elektriciteits- en domoticakast van de elektriciteit en domotica van de entiteit G0 en van het appartement A1.

Op het moment van het verlijden van de statuten van mede-eigendom bestond er één verwarmingsinstallatie met boiler voor entiteit G0 en appartement A1. Er werd in de gemeenschappelijke kelders een nieuwe verwarmingsinstallatie bijgeplaatst die dient voor de verwarming van het appartement A1. De vroegere verwarmingsinstallatie is thans nog enkel dienstig voor de verwarming van de entiteit G0. De boiler van de oude verwarmingsinstallatie werd aangesloten op de nieuwe verwarmingsinstallatie van het appartement A1.

De elektriciteits- en domoticakast van de elektriciteit en domotica van het appartement A1 bevindt zich thans niet langer in de berging van de entiteit G0.

Er werd voor de elektriciteit en domotica van het appartement A1 een elektriciteits- en domoticakast geplaatst in de inkom van het appartement A1.

De eigenaar/gebruiker van de entiteit G0 moet op eerste verzoek toegang verlenen aan de eigenaar/gebruiker van het appartement A1 voor een meteropname, voor een controle van de elektriciteits- of domoticakast, of naar aanleiding van werkzaamheden aan de elektrische installatie, de do-



DE PUYDT & VERLINDE

Notarissen te Asse
BV

KBO nummer 541 490 919



[Handwritten signatures]

motica, de waterverzachters, of de verwarmingsinstallatie, of noodzakelijke werken die ermee verband houden.

Voorgaande paragraaf dient rekening houdende met de actuele situatie vervangen te worden door de volgende tekst:

De eigenaar/gebruiker van de entiteit G0 moet op eerste verzoek toegang verlenen aan de eigenaar/gebruiker van het appartement A1 voor een meteropname, of naar aanleiding van werkzaamheden aan de elektrische installatie, de waterverzachters, of de verwarmingsinstallatie, of noodzakelijke werken die ermee verband houden.

De eigenaar/gebruiker van de entiteit G0 moet op eerste verzoek toegang verlenen aan de eigenaar/gebruiker van de loft A2 voor een meteropname, of naar aanleiding van werkzaamheden aan de elektrische installatie, de waterverzachters, of de verwarmingsinstallatie.

De eigenaar/gebruiker van het appartement A1 en van de loft A2 hebben een sleutel van de achterdeur gelijkvloers van de berging van de entiteit G0 teneinde indien nodig de elektriciteitsschakelaars aan/af te leggen of de hoofdkraan van het water of gas dicht/open te draaien. De sleutel mag enkel gebruikt worden in geval van afwezigheid van de eigenaar/gebruiker van de entiteit G0.

De entiteit G0 zal ervoor zorgen dat bij afwezigheid de verbindingsdeur tussen de berging en het bureau op slot is.

De eigenaar/gebruiker van de entiteit G0 moet op eerste verzoek toegang verlenen om de technische ruimte van de liftinstallatie te bereiken indien er onderhouds-, herstellings-, en vernieuwingswerkzaamheden aan de liftinstallatie moeten worden uitgevoerd.

2.2.4. Bijzondere voorwaarden

De latere eigenaars van het geheel of een deel van de hiervoor beschreven eigendom zullen gehouden zijn tot naleving van de hierna vermelde bijzondere voorwaarden en/of erfdienstbaarheden.

*De radiator dewelke zich bevindt in de gemeenschappelijke inkom op het gelijkvloers is aangesloten op de centrale verwarming van de entiteit G0. Deze radiator mag niet opengedraaid worden, behalve in geval er vorstschade dreigt.

* De buitentrap dewelke thans bestaat en een verbinding vormt tussen het terras op de eerste verdieping en de

koer achteraan op het gelijkvloers mag door de privatieve kavels enkel gebruikt worden als noodtrap in geval van brand. De privatieve kavels appartement A1 en loft A2 mogen deze trap bovendien gebruiken om de gemeenschappelijke kelders te bereiken voor de doeleinden die omschreven werden in artikel 1.2.3. De eigenaar van de loft A2 heeft het recht van doorgang over het terras van het appartement A1 teneinde de buitentrap te bereiken, en zal daartoe in het bezit gesteld worden van een sleutel van de deur die van de gemeenschappelijke traphal toegang verleent tot het terras.

*Er is thans een binnentrap en trapopening tussen de entiteit GO en het appartement A1. De verschijner zal binnen een termijn van twee maanden vanaf de notariële vaststelling van de verkoop van de entiteit GO of van het appartement A1 op zijn kosten deze trap verwijderen en de trapopening dichten volgens de regels van de kunst. Na het dichten van de trapopening zal binnen het appartement A1 op de plaats waar thans de traphal is een inkom die toegang verschaft tot het terras op de eerste verdieping, vestiaire en technische ruimte worden ingericht.

De voorgaande paragraaf kan gelet op de actuele feitelijke toestand worden geschrapt. De binnentrap werd namelijk verwijderd en de trapopening werd gedicht. Op de plaats waar vroeger binnen het appartement A1 de traphal was, is er thans een inkom.

*Het gotisch glasraam volgens het ontwerp van Albrecht Dürer in de achtergevel en de houten trap tussen de entiteit GO en het appartement A1 blijven ook bij verkoop van een privaat in het gebouw eigendom van de verschijner.

Voorgaande paragraaf is niet meer actueel. Het gotisch glasraam alsook de houten trap werden voor heden verwijderd door de verkoper.

*De verschijner zal op zijn kosten binnen een termijn van twee maanden vanaf de notariële vaststelling van de verkoop van de entiteit GO of van het appartement A1 de navelstreng van de leiding die loopt van de loft A2 naar de domoticakast in de berging op het gelijkvloers van de entiteit GO laten knippen.

Wat werd bepaald in voorgaande paragraaf is thans reeds uitgevoerd. De navelstreng van gezegde leiding werd reeds doorgeknipt.



DE PUYDT & VERLINDE

Notarissen te Asse

BV

KBO nummer 541 490 919



[Handwritten signatures]

* Het verbruik van water, gas, en elektriciteit van de entiteit GO en van het appartement A1 wordt thans genoteerd op gezamenlijke meters. De verschijner zal op zijn kosten het nodige doen opdat binnen een termijn van twee maanden vanaf de notariële vaststelling van de verkoop van de entiteit GO of van het appartement A1 het verbruik van water, gas, en elektriciteit wordt genoteerd op afzonderlijke tellers.

Wat is bepaald in voorgaande paragraaf is thans reeds uitgevoerd. Er zijn op heden afzonderlijke meters voor het verbruik van water, gas, en elektriciteit van de entiteit GO en van het appartement A1.

*Thans zijn er twee waterverzachtters, waarbij de ene dient voor het water van de entiteit GO en van het appartement A1 en de andere voor het water van de loft A2.

Het voorgaande geldt nog steeds, doch de koper kan een extra waterverzachter bijplaatsen indien hij wenst dat de entiteit GO en het appartement A1 elk een aparte waterverzachter zouden hebben.

*De elektrische installatie en de domotica van de entiteit GO en van het appartement A1 zijn thans nog niet gescheiden. De verschijner zal ervoor zorgen dat binnen een termijn van twee maanden vanaf de notariële vaststelling van de verkoop van de entiteit GO of van het appartement A1 de elektrische installatie en de domotica van de entiteit GO en van het appartement A1 gescheiden zijn. De nieuwe elektriciteitskast van het appartement A1 zal worden geplaatst in de inkom van het appartement A1.

Wat is bepaald in voorgaande paragraaf is achterhaald. De elektrische installatie en de domotica van de entiteit GO en van het appartement A1 zijn thans reeds gescheiden.

*De verschijner zal op zijn kosten het nodige doen opdat binnen een termijn van twee maanden vanaf heden het elektriciteitsverbruik van de lift wordt genoteerd op een afzonderlijke meter.

Het elektriciteitsverbruik van de lift wordt thans genoteerd op een afzonderlijke meter.

*Het verbruik van de elektriciteit van de verlichting in de gemeenschappelijke inkom, alsook het verbruik van de elektriciteit van het elektrische veiligheidsrolluik in metaal, alsook het verbruik van de elektriciteit van de verlichting in de gemeenschappelijke kelders wordt en blijft

genoteerd op de teller van de entiteit G0. De privatieve kavels appartement A1 en de loft A2 zullen in dit verbruik op forfaitaire wijze bijdragen. Het appartement A1 en de loft A2 zullen jaarlijks op 1 januari elk als bijdrage in dit verbruik een forfaitair bedrag betalen van € 25,00, en dit voor het eerst op 1 januari 2016 voor het afgelopen jaar 2015.

Dit forfaitair bedrag van € 25,00 wordt aangepast aan het indexcijfer der consumptieprijzen.

Het basisbedrag van vijftwintig euro volgt de schommelingen van het indexcijfer der consumptieprijzen (gezondheidsindex) en wordt ieder jaar op 29 juli aangepast volgens de formule:

Geïndexeerd bedrag = basisbedrag x nieuw indexcijfer

Aanvangsindexcijfer

Het aanvangsindexcijfer is dat van de maand juni en beloopt 100,34 punten.

Het nieuw indexcijfer is dat van de maand voorafgaand aan die van de aanpassing, namelijk de maand juni van elk jaar.

*Er is thans één gascondensatieketel die dienstig is voor het centrale verwarmingscircuit van de entiteit G0 en voor het centrale verwarmingscircuit van het appartement A1. Uiterlijk binnen de twee maanden vanaf de notariële vaststelling van de verkoop van de entiteit G0 of van het appartement A1 zal er een tweede verwarmingsketel naast de bestaande gascondensatieketel worden geplaatst. Het centrale verwarmingscircuit van de entiteit G0 blijft gekoppeld aan de huidige gascondensatieketel en het centrale verwarmingscircuit van het appartement A1 zal gekoppeld worden aan de nieuwe verwarmingsketel.

Wat is bepaald in voorgaande paragraaf werd uitgevoerd. Er werd in de gemeenschappelijke kelders een nieuwe gascondensatieketel bijgeplaatst die dient voor de verwarming van het appartement A1. De vroegere gascondensatieketel is thans nog enkel dienstig voor de verwarming van de entiteit G0. De boiler van de vroegere gascondensatieketel werd aangesloten op de nieuwe gascondensatieketel van het appartement A1."

De koper zal in alle rechten en verplichtingen treden van de verkoper aangaande deze bijzondere bepalingen (in zoverre deze nog van toepassing zouden zijn).



DE PUYDT & VERLINDE

Notarissen te Asse

BV

KBO nummer 541 490 919



Stedenbouwkundige inlichtingen.

De gemeente Asse beschikt over een plannen- en vergunningenregister.

Bij brief van 9 december 2020 heeft ondergetekende Notaris het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Asse verzocht het uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister te willen meedelen.

De verkoper verklaart overeenkomstig artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetgeen eveneens blijkt uit het antwoord van de gemeente Asse van **5 januari 2021**:

1° dat het goed volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse van 7 maart 1977 gelegen is in **woongebied met bijzondere bepalingen**;

2° dat er voor de periode sinds 1990 tot heden voor het goed **geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt**, met uitzondering van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd op 2 oktober 1969 voor het uitbreiden van een handelswoning, op 19 juni 1985 voor het verbouwen van de voorgevel, op 17 maart 1997 voor het verbouwen van een winkel en op 7 maart 2011 voor het verbouwen van een atelier tot loft.

3° dat, zoals eveneens blijkt uit het hypothecaire getuigschrift, het voorschreven goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

De verkoper verklaart dat voor alle werken die hij zelf zou hebben uitgevoerd de nodige vergunningen werden bekomen en de werken werden uitgevoerd overeenkomstig de bekomen vergunningen.

4° dat op het onroerend goed geen **voorkooprecht** van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat het onroerend goed niet is begrepen in een niet-vervallen **verkaveling of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden**;

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit of een projectbesluit**.

Daarenboven wordt de koper gewezen op volgende informatie:

Het onroerend goed is gelegen aan de gewestweg N9/N47/N285.

De koper verklaart een kopij van het antwoord van de gemeente ontvangen te hebben.

Algemeen

De verkoper verklaart het goed over te dragen aan de koper in zijn huidige stedenbouwkundige toestand.

De koper erkent zich te zullen gedragen naar alle thans van kracht zijnde stedenbouwkundige en andere voorschriften die het verkochte goed bezwaren, en dit zonder verhaal tegen de verkoper.

De koper erkent op de hoogte te zijn van de nieuwe Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en inzonderheid van hoofdstuk II, artikel 4.2.1 tot en met artikel 4.2.3., waarin de vergunningsplichtige, meldingsplichtige en vrijgestelde handelingen worden opgesomd (Belgisch Staatsblad van 20 augustus 2009).

De notaris wijst partijen op artikel 5.2.5 VCRO (de verplichte vermeldingen in de onderhandse akte), artikel 6.2.2., 4° VCRO (de sancties in geval van inbreuk op de informatieplicht vermeld in de artikelen 5.2.1 tot en met 5.2.6 VCRO) en artikel 6.6.2 VCRO (de gevallen waarin de kopers/... en huurders de vernietiging kunnen vragen van hun titel en de voorwaarden waaronder kan worden verzaakt aan deze vordering tot vernietiging). De partijen verzaken uitdrukkelijk aan de mogelijkheid om de nietigheid van onderhavige akte in te roepen bij gebrek aan informatie.

De koper verzaakt uitdrukkelijk aan de mogelijkheid om de nietigheid van onderhavige verkoop in te roepen bij gebrek aan informatie.

Partijen verklaren door ondergetekende Notaris te zijn ingelicht dat door de gemeente Asse in haar brief geen garantie wordt gegeven omtrent de volledigheid en de juistheid van de door haar meegedeelde informatie.

Risicozone overstroming.

In navolging van artikel 129 § 4 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen deelt de instrumenterende notaris de koper mee dat het bij deze verkochte goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

Waterparagraaf.



DE PUYDT & VERLINDE

Notarissen te Asse

BV

KBO nummer 541 490 919



In toepassing van artikel 1.3.3.3.2 Codex Integraal Waterbeleid, verklaart de instrumenterende notaris, dat volgens zijn gedane opzoeken:

-het goed niet gelegen is in een mogelijk/effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

-het goed niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of oeverzone.

Bodemdecreet.

De partijen worden door ondergetekende notaris gewezen op de verplichtingen van het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de Bodemsanering en de Bodembescherming.

De verkoper heeft verklaard dat tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek heeft plaatsgehad op het verkochte goed en dat er tot op heden geen inrichting gevestigd is of was en geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die voorkomt op de lijst van mogelijk vervuilende activiteiten en inrichtingen, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

De OVAM heeft op **9 december 2020**, één bodemattest afgeleverd met volgende inhoud:

" (...)

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

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 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

De koper verklaart in het bezit te zijn van het bodemattest.

In tegenstrijd met artikel 101 van het bodemdecreet, werd de koper vóór het sluiten van de initiële overeenkomst niet op de hoogte gebracht van de inhoud van het bodemattest en hij verklaart bij deze uitdrukkelijk af te zien van alle vorderingen tot nietigheid die hij zou kunnen laten gelden op grond van het decreet.

Overeenkomstig artikel 117 bodemdecreet verklaart ondergetekende notaris dat aan alle bepalingen van artikel 101 Bodemdecreet werd voldaan.

Recht van voorkoop ingevolge de Vlaamse Wooncode.

De verkoper verklaart dat geen der begunstigden van het voorkooprecht ingevolge de Vlaamse wooncode op voorschreven goed een zakelijk of huurrecht bezitten, een sociaal beheersrecht hebben gekregen of renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerkzaamheden aan het goed hebben verricht.

De partijen verklaren dat het voorkooprecht niet van toepassing is op onderhavige akte, aangezien het verkochte goed deel uitmaakt van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan.

Erfgoeddecreet.

Opname in een vastgestelde inventaris (artikel 2.1 47° onroerenderfgoeddecreet)

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het verkochte goed **niet** is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed, noch in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, noch in de inventaris van houtige plantingen met erfgoedwaarde, noch in de inventaris van historische tuinen en parken. Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Beschermd onroerend goed

De verkoper verklaart dat het goed niet werd beschermd, noch voorlopig, noch definitief, als zijnde een archeologische site, een monument, een cultuurhistorisch landschap, een stadsgezicht of een dorpsgezicht.



DE PUYDT & VERLINDE

Notarissen te Asse

BV

KBO nummer 541 490 919



Conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard.

Diverse overheidsbesluiten.

De verkoper verklaart dat voorschreven goed:

- niet opgenomen is op de lijst van leegstaande of verwaarloosde gebouwen en/of woningen of op de lijst van ongeschikte of onbewoonbare woningen;
- niet valt onder het toepassingsgebied van de wetgeving van de ruilverkaveling van landeigendommen;
- niet getroffen is door een onteigening, of door enig ander overheidsbesluit;
- niet gelegen is binnen een Vlaams ecologisch netwerk, een Vlaams erkend natuureservaat of de uitbreidingsperimeter daarvan, bestemd zou zijn voor groen- of bosgebied in een integraal verwevings- en ondersteunend netwerk of zou liggen binnen een natuurinrichtingsproject of bosreservaat, of in gebruik zou zijn bij een erkende terreinbeherende natuurvereniging en er bijgevolg geen voorkooprecht op het natuurbehoud van toepassing is;

Opzoeking KLIM.

Bij raadpleging van de KLIM-website (het federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt) op 2 september 2021 werden geen erfdienstbaarheden teruggevonden.

Postinterventiedossier (Koninklijk Besluit van 25 januari 2001).

De verkopers verklaren dat er aan het verkochte goed sinds één mei tweeduizend en één, werken werden uitgevoerd die vallen onder de toepassing van voormeld decreet en derhalve een postinterventiedossier diende te worden opgesteld. De verkopers overhandigen op heden dit dossier aan de kopers.

Stookolietank.

De verkoper verklaart dat er in voorschreven goed geen stookolietank aanwezig is.

Elektrische installatie.

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de

zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar na de laatste geldige controle opnieuw dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig artikel 271 van het Algemeen Reglement. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

Energieprestatiecertificaat.

De koper en verkoper verklaren dat het goed niet ter publiciteit werd aangeboden. Bijgevolg dient er geen energieprestatiecertificaat te zijn.

Rookmelders

Partijen worden gewezen op de verplichting om vanaf 1 januari 2020 een rookmelder te voorzien in elke woning, bij gebreke waarvan een woning niet voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten die de Vlaamse overheid vanaf 2020 oplegt. Meer informatie op www.wonenvlaanderen.be/rookmelders.

PRIJS - KWIJTING.

Deze verkoping werd gedaan en aanvaard mits de prijs van: [REDACTED], alhier onmiddellijk voldaan in tegenwoordigheid van ondergetekende Notaris, waarover de verkoper verklaart kwijting te geven onder voorbehoud van inning van de betalingen gedaan anders dan in geld.

Ondergetekende notaris heeft vastgesteld dat de prijs door de koper werd betaald middels overschrijving van rekeningnummers [REDACTED] op naam van [REDACTED] tis en [REDACTED] naam [REDACTED].

VERKLARING VOOR DE REGISTRATIE.

Bewimpeling van de prijs

De partijen erkennen door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht omtrent de prijsbewimpeling en de in de wet voorziene sancties hieromtrent.

Verklaring pro fisco.

Partijen verklaren de waarde van het verkochte goed in volle eigendom te schatten op [REDACTED]

Teruggave van registratierechten.

Ondergetekende notaris heeft de aandacht van partijen gevestigd op de bepalingen van de wet van 28 december 1992, betreffende teruggave van de registratierechten ingeval van wederverkoop binnen 2 jaar.



DE PUYDT & VERLINDE

Notarissen te Asse

BV

KBO nummer 541 490 919



[Handwritten signatures]

Kortingen op registratierechten.

Nadat de koper hiertoe door de ondergetekende notaris werd ondervraagd, verklaart iedere koper dat hij **niet** kan genieten van vermindering of teruggave van registratierechten, meeneembaarheid of enig ander fiscaal voordeel.

MEERWAARDEBELASTING.

De verkoper erkent dat zijn aandacht werd gevestigd op de bepalingen van de artikelen 90 en volgende van het Wetboek van Inkomstenbelastingen inzake de belasting op de meerwaarde van onroerende goederen.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van enige ambtshalve inschrijving bij het overschrijven van deze akte.

PANDWET

Na ingelicht te zijn geweest door de 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.

WOONSTKEUZE.

Ter uitvoering dezer kiezen partijen woonst in hun respectievelijke domicilie of zetel.

KOSTEN.

Alle kosten, rechten en erelonen van deze akte, alsook de btw hierop verschuldigd zijn ten laste van de koper, behoudens de kosten van de levering welke ten laste zijn van de verkoper.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT.

De naam, voornamen, plaats en datum van geboorte van partijen zijn echt verklaard door de instrumenterende Notaris op het zicht van bewijskrachtige identiteitsbewijzen, zijnde de identiteitskaarten.

PREMIES.

De koper erkent dat hij door ondergetekende notaris werd ingelicht nopens het bestaan van verschillende premies bij de aankoop van een woning (ondermeer www.premiezoeker.be en www.verzekeringgewaarborgdwonen.be) en dat hij, indien

hij meent daarop aanspraak te kunnen maken, zich met de bevoegde diensten daaromtrent in verbinding zal stellen.

BEKWAAMHEID VAN PARTIJEN.

Alle partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen, zoals faillissement, gerechtelijke reorganisatie van onderneming, collectieve schuldenregeling, aanstelling bewind, enzovoort, en geen kennis te hebben van een dergelijk verzoek daartoe.

RECHT OP GESCHRIFTEN.

Het recht op geschriften verschuldigd voor deze akte bedraagt vijftig euro (50,00 EUR).

VOORAFGAANDE MEDEDELING VAN ONDERHAVIGE

AKTE IN ONTWERP.

Partijen verklaren het ontwerp van deze akte voldoende tijdig te hebben ontvangen, zelfs indien het ontwerp hen minder dan vijf werkdagen voorafgaandelijk aan het verlijden van der akte werd overgemaakt.

Zij verklaren dat de akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de organieke wet op het notariaat, evenals voor wat betreft wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde akteontwerp.

Zij erkennen dat de akte door de instrumenterende Notaris ter hunnen behoefte afdoende toegelicht werd.

SLOTBEPALING.

De comparanten erkennen dat zij werden gewezen op de verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en de aandacht van partijen heeft gevestigd op de vrije keuze die elke partij heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een andere raadsman, in het bijzonder wanneer er tegenstrijdige belangen bestaan tussen partijen. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.



DE PUYDT & VERLINDE

Notarissen te Asse

BV

KBO nummer 541 490 919



De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Asse, ten kantore.

Na integrale voorlezing en omstandige toelichting van deze akte hebben de partijen, samen met Ons, Notaris, getekend.

Voor akte met repertoriumnummer [REDACTED], verleden op [REDACTED]

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd tweeëntwintig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Asse op [REDACTED]
Register [REDACTED]
Ontvangen registratierechten: [REDACTED]
De ontvanger

KWIJTING VLAAMSE BELASTINGDIENST

De Vlaamse Belastingdienst heeft op [REDACTED] het bedrag van
[REDACTED] ontvangen, met betrekking tot de
akte met repertoriumnummer [REDACTED] die geregistreerd werd op [REDACTED].

HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Asse op [REDACTED]
Referentie: [REDACTED]
Bedrag: [REDACTED]