Repertorium:	WIJZIGENDE BASISAKTE - VERKOOP	Ref.Dossier : 13-IG-0654/001

Het jaar tweeduizend dertien.
Op tien juli.
Voor mij, Meester Jeroen Uytterhaegen, geassocieerd notaris te Wetteren, houder der minuut, en Meester Raf Van Der Veken, notaris te Sint-Niklaas, Belsele.

ZIJN VERSCHENEN :

A. "**VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE ZWEDEN**", gevestigd te 9000 Gent, Scandinaviëstraat 1-224, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder het nummer 0850.407.908.
De basisakte en statuten werden opgemaakt door notaris Jean Tytgat, destijds te Gent, op 19 juni 1968 en die rechtspersoonlijkheid verwierf door de overschrijving van die statuten op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 26 juni daarna, boek 2495 nummer 14.
Voormelde basisakte werd gewijzigd bij akte verleden voor voornoemde notaris Tytgat op 23 april 1969, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 28 april daarna, boek 41 nummer 35.
Deze Vereniging van Mede-Eigenaars wordt alhier vertegenwoordigd door haar syndicus herbenoemd bij besluit van de Algemene Vergadering van 27 mei 2011, blijkens de daarvan opgemaakte notulen, met name :
De Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid "IMMOB", met zetel te 9000 Gent, Dampoortstraat 76, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder nummer 0449.216.797.
Opgericht bij akte verleden voor notaris Philippe Kluyskens te Gent – Sint-Amandsberg op 12 januari 1993, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 9 februari 1993 onder nummer 159, waarvan de statuten tot op heden niet werden gewijzigd.
Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door de heer BASTIN Marc, nationaal nummer 65.09.02-039.68, wonende te 9830 Sint-Martens-Latem, Constant Permekelaan 15, statutair zaakvoerder, tot zijn gemelde hoedanigheid benoemd bij de oprichting van de vennootschap en gepubliceerd zoals voormeld.
B. De heer **DEHOPRé, Dirk Christiaan Hugo**, geboren te Sint-Truiden op zevenentwintig november negentienhonderd achtenzestig, nationaal nummer 68.11.27 025-88, en zijn echtgenote, mevrouw **D'HUYVETTER, Lieve Maria Ivo**, geboren te Brecht op dertig september negentienhonderd zeventig, nationaal nummer 70.09.30 142-06, samen wonende te 9080 Lochristi, Pauwstraat 65.
Gehuwd onder het wettelijk stelsel, bij gebrek aan een huwelijkscontract, niet gewijzigd tot op heden, zo verklaard.
Hierna samen genoemd "DE VERKOPER".

C. De heer **PENNE, Benny Roger Marie-Louise**, geboren te Wetteren op negentien november negentienhonderd drieënzestig, nationaal nummer 63.11.19 389-53, ongehuwd en bevestigend geen verklaring van wettelijke samenwoning te hebben afgelegd, wonende te 9230 Wetteren, Gentsesteenweg 291.
Hierna genoemd "DE KOPER".

HOOFDSTUK 1: WIJZIGENDE BASISAKTE

Voornoemde vennootschap "IMMOB", vertegenwoordigd als gezegd, verklaart dat zij syndicus is van het appartementsgebouw genaamd Residentie Zweden, gelegen te Gent, Scandinaviëstraat nummer 1-215, gekadastreerd of het geweest, zevende kadastrale afdeling, volgens laatst overgeschreven titel en recente kadastrale bescheiden sectie G, nummer 710/D/4, met een oppervlakte volgens vroegere titel van 4.197m² en volgens kadaster van 3.964m².
De syndicus maakt ons, notarissen, bekend dat voornoemde "Vereniging van Mede-Eigenaars van de residentie Zweden" een bijzondere Algemene Vergadering heeft gehouden op 20 juni 2013 en legt ons de desbetreffende notulen voor. Hieruit blijkt onder meer dat de bestemmingswijziging van de winkel "W6" naar studio in paviljoen Malmoë, eigendom van voornoemde echtgenoten Dirk Dehopré-D'Huyvetter, op geldige wijze werd goedgekeurd door de algemene vergadering. Voor deze bestemmingswijziging werd een stedenbouwkundige vergunning bekomen op 14 april 2011, zoals blijkt uit navermeld stedenbouwkundig uittreksel.
De syndicus verzoekt ons, notarissen, voormelde notulen van de bijzondere Algemene Vergadering de dato 20 juni 2013 alsook voormelde stedenbouwkundige vergunning de dato 14 april 2011 aan te hechten aan onderhavige akte.
Vervolgens verzoeken voornoemde syndicus "IMMOB", namens de Vereniging van Mede-Eigenaars van de residentie Zweden, en voornoemde echtgenoten Dirk Dehopré-D'Huyvetter, ons notarissen om voormelde basisakte en reglement van mede-eigendom van de Residentie Zweden, verleden voor notaris Jean Tytgat op 19 juni 1968, aan te passen en in overeenstemming te brengen met voormelde bestemmingswijziging. Aldus verzoeken zij om volgende wijzigingen aan te brengen aan deze basisakte met reglement van mede-eigendom:
1)in de basisakte dient de beschrijving van het gebouw als volgt aangepast te worden:

"BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

ALGEMEENHEDEN.

...

BIJZONDERHEDEN.

I.Keldering:

...

II.Gelijkvloers:

...
B.Privatieve delen:
2.In het paviljoen "Malmoe"
c)Een winkel "W6" met bergplaats en W.C. voor een grootte van eenenveertig vierkante meter vier vierkante decimeter."
Dient vervangen te worden door het volgende:

"BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

ALGEMEENHEDEN.

...

BIJZONDERHEDEN.

I.Keldering:

...

II.Gelijkvloers:

...

B.Privatieve delen:
2.In het paviljoen "Malmoe"
c)Een studio "81" begrijpende: living met open keuken, badkamer, toilet, en slaapkamer, voor een grootte van eenenveertig vierkante meter vier vierkante decimeter."
2)in het algemeen reglement van mede-eigendom dienen volgende wijzigingen te gebeuren:
*de tweede zin van artikel 4 dient vervangen te worden door:
"De privatieve delen worden genoemd "appartementen", "studio's", "winkels" en "kelders"."
*in artikel 6 moet onder titeltje "gelijkvloers – in het paviljoen "Malmoe"" de zin "De winkel "W6": negenenveertig/tienduizendsten:49" vervangen worden door:
"De studio "81": negenenveertig/tienduizendsten: 49"

HOOFDSTUK 2: VERKOOP

Vervolgens hebben voornoemde echtgenoten Dirk Dehopré-Lieve D'Huyvetter, hierna samen genoemd "de verkoper", en voornoemde heer Benny Penne, hierna genoemd "de koper", ons, notarissen, aangezocht akte op te stellen, als volgt, van de hierna volgende overeenkomst, die zij rechtstreeks onder hen hebben afgesloten:
De verkoper 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 koper, die aanvaardt, het volgend onroerend goed:

STAD GENT, zevende afdeling

In een appartementsgebouw genaamd Residentie Zweden, gestaan en gelegen aan de Scandinaviëstraat nummer 1-215, gekadastreerd of het geweest, volgens laatst overgeschreven titel en recente kadastrale bescheiden sectie G, nummer 710/D/4, met een oppervlakte volgens vroegere titel van 4.197m² en volgens recente kadastrale bescheiden van 3.964m²:

De studio "81" in het paviljoen Malmoë, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, Scandinaviëstraat 81, omvattende:
a) In privatieve en uitsluitende eigendom:
living met open keuken, badkamer, toilet, en slaapkamer, voor een grootte van éénenveertig vierkante meter vier vierkante decimeter (41,04m²).
b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
negenenveertig/tienduizendsten (49/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vierhonderd dertien euro (€413,00).
Zoals dit goed nader beschreven staat in de basisakte verleden voor notaris Jean Tytgat, destijds te Gent, op 19 juni 1968, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 26 juni daarna, boek 2495 nummer 14, in de wijzigende basisakte verleden voor voornoemde notaris Tytgat op 23 april 1969, overgeschreven alsvoren op 28 april daarna, boek 41 nummer 35, en in de wijzigende basisakte zoals hiervoor verleden.
Hierna genoemd "HET GOED".

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven onroerend goed behoort toe aan de verkoper om het te hebben aangekocht jegens de heer De Maere Rudiger Ambrosius Magdalena te Elsene, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Van Der Veken op 14 juni 2010, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 28 juni daarna onder referte 67-T-28/06/2010-09129.
De koper verklaart zich tevreden te stellen met deze eigendomsoorsprong en geen andere titel te vragen dan een uitgifte van deze akte.

ALGEMENE VOORWAARDEN

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

Eigendom – Gebruik - Lasten

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed vrij is van gebruik.
De koper zal er de eigendom van hebben en het genot, door het vrij gebruik ervan, te rekenen vanaf heden, op last voor hem er alle taksen en belastingen van te dragen en te betalen eveneens te rekenen vanaf heden. De verkoper erkent het aandeel van de koper in de onroerende voorheffing voor het aanslagjaar 2013, hetzij honderd negenenveertig euro zevenentwintig cent (€ 149,27), op heden ontvangen te hebben, waarvan kwijting.
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 belastingen ten laste van de verkoper.

Blijkens schrijven van 10 januari 2013 (waaraan naar verklaring van de syndicus niets is gewijzgd) heeft de syndicus, voornoemde vennootschap "IMMOB", de informatie overeenkomstig artikel 577-11, tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek, verstrekt. De partijen erkennen van dit schrijven een afschrift te hebben ontvangen, evenals van de bijlagen en stellen de instrumenterende notaris vrij deze over te nemen in onderhavige akte. Bovendien verklaren zij alle documenten en inlichtingen vermeld in de eerste paragraaf van dit artikel te hebben gekregen.
De koper verklaart door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat hij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elk strijdig beding, tegenover de mede-eigendom verplicht is tot betaling van de uitgaven, de kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek.
De partijen zijn daarenboven het volgende overeengekomen:

1.- De koper draagt:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van de geschillen ontstaan voor de datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

2.- De andere lasten worden gedragen door de verkoper.

3.- Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

4.- De schuldvorderingen eventueel ontstaan ten gevolge van geschillen met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars behoren toe aan die vereniging, zonder dat de koper gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de verkoper.
De gewone lasten worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.
Alle kosten voor de mededeling van de informatie en voor de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 577-11, eerste

en tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek worden gedragen door de verkoper.
De verkoper verklaart geen achterstallige bijdragen -uit welke hoofde ook- aan de gemeenschap van het appartementsgebouw verschuldigd te zijn.
De verkoper en koper verklaren hun voormeld adres te behouden.

Oppervlakte - Gebreken - Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt, staat die naar verklaring van de verkoper overeenkomt met deze waarin het zich bevond op het ogenblik van het sluiten van de onderhandse verkoopsovereenkomst die onderhavige akte voorafging, zonder dat de koper aanspraak kan maken tegen de verkoper op enige vergoeding, of op een vermindering van de hierna vastgestelde prijs noch wegens gebreken in de bouw, zichtbare of onzichtbare, sleet of een andere oorzaak, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond, noch wegens misrekening in de hoger aangeduide oppervlakte; elk verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke, al overtrof het één twintigste, zal in het voordeel of nadeel van de koper blijven, zonder verhaal tegen de verkoper.
De verkoper verklaart dat er bij zijn weten geen verborgen gebreken bestaan.
De koper verklaart formeel de staat van het bij deze verkochte goed voldoende te kennen door het bezoek ervan voor het sluiten van de onderhandse verkoopsovereenkomst die onderhavige akte voorafging.
Het goed wordt verkocht met alle eventuele gemeenschappen en alle lijdende en heersende, durende en niet-voortdurende, zicht- en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. Het staat de koper vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico.
De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden gezien haar eigendomstitel er geen bevat, met uitzondering evenwel van deze voortvloeiende uit de gedwongen mede-eigendom waarvan het verkochte goed deel uitmaakt.

Verzekeringspolis

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die kunnen voortvloeien uit collectieve verzekeringspolissen tegen brand en andere risico's met betrekking tot het verkochte goed, en dit in overeenstemming met de statuten van het gebouw. De koper zal verplicht zijn deze verzekeringspolissen voort te zetten en de verzekeringsmaatschappij of de syndicus van het gebouw op de hoogte te brengen van de verandering van eigenaar en de premies ervan te betalen vanaf de eerstkomende vervaldag.

Water – Gas – Elektriciteit – Televisie

De koper is verplicht alle bestaande contracten betreffende gas-, water- en elektriciteitsvoorziening of enige andere distributiedienst over te nemen, voor zover zij op naam zijn van de verkoper. Hij stelt de betrokken diensten op de hoogte van zijn aankoop.

De tellers, meters, leidingen en andere toestellen die in het goed geplaatst zijn en die aan derden toebehoren maken geen deel uit van deze verkoop.

Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het onroerend goed, voorwerp van huidige verkoop, geen wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, aangezien het goed voorzien is van een elektrische installatie die:

-het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie;

-niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek voorafgaandelijk de ingebruikname maar een wijziging of een belangrijke uitbreiding heeft ondergaan sinds 1 oktober 1981 en waarvan het deel daterend van voor 1 oktober 1981 voorwerp heeft uitgemaakt van een controleonderzoek.

Conform artikel 271 van het Algemeen Reglement, wordt de koper gewezen op het feit dat de installatie het voorwerp moet uitmaken van een nieuw controleonderzoek door een erkend organisme, binnen de 25 jaar te rekenen van het laatste controleonderzoek.

De koper erkent het proces-verbaal van het laatste controleonderzoek, opgemaakt door de vereniging zonder winstoogmerk "Technisch Bureau Verbrugghen" te Antwerpen, Van der Sweepstraat 3 bus 44, op 2 april 2012, en waaruit blijkt dat de installatie conform is, van de verkoper verkregen te hebben.

Energie Prestatie Certificaat (EPC)

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door de heer Maarten Zwaenepoel, energiedeskundige te Brugge, Oostendsesteenweg 71, gedateerd op 15 april 2013 met vermelding van unieke code 20130415-0001304156-00000001-5.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de koper vóór het verlijden van huidige akte op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit certificaat wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

ADMINISTRATIEVE TOESTAND

Ruimtelijke ordening en stedenbouw

De verkoper verklaart dat er hem voor het verkochte goed geen onteigeningsbesluit werd betekend, en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening. Verder dat hij geen weet heeft van enige

planbatenheffing met betrekking tot het verkochte goed noch van enig rooilijnplan waarin het verkochte goed zou begrepen zijn.
De verkoper verklaart dat er hem geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een Koninklijk Besluit houdende de definitieve bescherming zoals voorzien door het decreet van drie maart negentienhonderd zesenzeventig, tot bescherming van monument, stads- of dorpsgezichten.
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 diensten van stedenbouw, dit alles zonder enige tussenkomst van de verkoper.
Met haar schrijven van 21 januari 2013 heeft de Stad Gent betreffende het hiervoor beschreven goed het stedenbouwkundig uittreksel en inlichtingen vastgoed afgeleverd.
De koper verklaart een kopie van voormeld schrijven te hebben ontvangen en ontslaat de instrumenterende notaris ervan de inhoud ervan in onderhavige akte over te nemen.

Stedenbouwkundige verklaringen:

De verkoper verklaart:

- dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent:

*op 14 april 2011 voor verbouwing handel, horeca en diensten tot wonen;
*op 11 september 1967 voor het oprichten van een gebouw (17 bovenverdiepingen) met 216 woongelegenheden;
*op 26 december 1967 voor het oprichten van een supermarkt en een gebouw (17 bovenverdiepingen) met 8 winkels en 208 appartementen (blok C);
*op 26 december 1967 voor het oprichten van één gebouw (17 bovenverdiepingen – blok B) met 144 appartementen en één gebouw (8 bovenverdiepingen – blok D) met 70 appartementen;
*op 24 juni 1999 voor het verwijderen van de gevelbekleding en vervangen door kunstleien;
*op 1 april 1999 voor het plaatsen van schotelantennes met bijbehorende technische cabine;
*op 22 mei 2003 voor wijziging van bestemming van winkelbestemming naar bemeubelde studio's (6);

*op 22 november 2001 voor de samenvoeging van 2 appartementen tot 1;
- dat geen zekerheid kan worden gegeven aan de koper over de mogelijkheid met betrekking tot het alhier verkochte goed een andere stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen;
- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed volgens het vigerend gewestplan is : woongebied;
-dat voor het verkochte goed het bijzonder plan van aanleg AFRIKALAAN van toepassing is en dat het goed volgens dit bijzonder plan van aanleg deels gelegen is in een zone voor hoogbouw, deels in een zone voor openbaar groen en deels in een zone voor (voor)tuinstrook met bouwverbod;
- dat voor het verkochte goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1. of 6.1.41. tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en geen enkele beslissing dienaangaande werd genomen;
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkooprecht zoals voorzien in artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- dat voor het verkochte goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is.

De instrumenterende notaris verklaart :
- dat de stad Gent beschikt over een goedgekeurd plannen- 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 stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen;
- dat uit zijn opzoekingen niet is gebleken dat het alhier verkochte goed gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Bepalingen in verband met de Vlaamse wooncode

De verkoper bevestigt dat:
- aan het verkochte goed door de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn geen renovatie- verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd noch aan ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen of woningen waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd noch in het raam van een sociaal beheersrecht;
- het verkochte goed niet is opgenomen in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet van zevenentwintig maart tweeduizend en negen betreffende het grond- en pandenbeleid, of op een van de lijsten van de inventaris, bedoeld in artikel 28, §1, van het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting;

- het verkochte goed niet is gelegen in een door de Vlaamse regering bijzonder erkend woningbouwgebied of woonvernieuwingsgebied.
Bijgevolg is het voorkooprecht voorgeschreven in de Vlaamse Wooncode niet van toepassing.

Bepalingen in verband met de bodemtoestand

1.De verkoper verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten een inrichting gevestigd 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.Met betrekking tot voornoemd goed werd door de OVAM een bodemattest afgeleverd op 5 februari 2013.

De inhoud van dit attest luidt letterlijk :

*"**2 Inhoud van het bodemattest***

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.1.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 08.08.2007, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2 Documenten over de bodemkwaliteit

2.2.1 Historische verontreiniging

DATUM: 08.08.2007

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek - Residentie Zweden - Scandinaviestraat 168 - 9000 Gent

AUTEUR: Saneco BVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

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

5 Voor inzage van de bovenstaande documenten: www.ovam.be/inzage"

De koper verklaart dat hij voor de ondertekening van de initiële overeenkomst op de hoogte werd gebracht van de inhoud van genoemd bodemattest en dat de inhoud van het bodemattest ook in de onderhandse akte werd opgenomen.
3.De verkoper verklaart met betrekking tot voornoemd goed geen kennis te hebben van andere bodemverontreiniging dan deze die vermeld werd in voormeld bodemonderzoek, die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
4. De verkoper verklaart dat geen risico-inrichtingen meer op het terrein gevestigd waren sinds het laatste oriënterend bodemonderzoek, waarvan sprake hierboven. Hij verklaart tevens dat:
-er geen schadegeval is opgetreden;
-de ruimtelijke omschrijving van de onderzochte grond overeenstemt met de omschrijving van de grond waarop de onderzoeksplicht rust;
-de bestemming van de te onderzoeken grond conform de geldende plannen aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan niet is gewijzigd.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is, ook geen buiten gebruik gestelde.

Postinterventiedossier

Het postinterventiedossier voor de gemeenschappelijke delen wordt bewaard en beheerd door de syndius.
Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven privatief reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend en dat hij geen werken heeft uitgevoerd aan het verkochte goed waarvoor een dergelijk dossier diende te worden opgesteld.
De verkoper verklaart dat er aan het bij deze verkochte goed wel bouwwerkzaamheden werden uitgevoerd door hemzelf waardoor geen postinterventiedossier diende te worden opgesteld.
De verkoper overhandigt heden een kopie van voormelde stedenbouwkundige vergunning de dato 14 april 2011 (bestemmingswijziging) aan de koper, alsook overhandigt hij alle nuttige informatie aangaande de door hem uitgevoerde bouwwerken.

Basisakte

De koper verklaart zich te zullen gedragen naar alle bepalingen van voormelde basisakte houdende de statuten van het appartementsgebouw, verleden voor notaris Tytgat op 19 juni 1968, voormelde wijzigende basisakte verleden voor zelfde notaris Tytgat op 23 april 1969, en de wijzigende basisakte begrepen in onderhavige akte.
De koper ontslaat de instrumenterende notaris ervan om de tekst van gemelde akten of delen ervan in deze akte op te nemen vermits hij

verklaart in het bezit te zijn van een exemplaar ervan en deze wel te kennen.
De koper zal in de plaats gesteld worden van de verkoper betreffende al zijn rechten en plichten voortvloeiende uit gezegde akten, het reglement van inwendige orde en uit de beslissingen van de algemene vergadering. Hij zal deze op alle punten moeten naleven en de naleving ervan moeten opleggen aan zijn erfgenamen, opvolgers, rechthebbenden, huurders of bewoners ten allen titel. Alle translatieve of declaratieve akten betreffende eigendom, genot of andere rechten, daarin begrepen huurovereenkomsten, zullen een uitdrukkelijke melding moeten maken van het feit dat de nieuwe belanghebbende een volledige kennis heeft van de gezegde akten en dat hij zich verbindt gezegde akten, het reglement van inwendige orde en de regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering op alle punten na te leven.

PRIJS

Na lezing te hebben gekregen van artikel 203, eerste alinea van het registratiewetboek, verklaren partijen dat deze verkoop toegestaan en aanvaard werd mits de prijs van **vijftigduizend euro (€50.000,00),** som welke de verkoper verklaart te hebben ontvangen van de koper, WAARVAN KWIJTING, in geval van betaling met cheque(s) onder voorbehoud van inning ervan en desgevallend dubbel uitmakend met kwijting(en) gegeven voor bedragen voor vandaag betaald.
Een voorschot van vijfduizend euro (€5.000,00) werd voor vandaag betaald door de koper door middel van overschrijving van rekeningnummer 890-4441081-64 op de derdenrekening BE05-3900-3256-4975 van Woonservice Steyvers; het saldo ten belope van vijfenveertigduizend euro (€45.000,00) werd ter beschikking gesteld op heden door middel van

, betaling

op heden geschied als voormeld, alzo vastgesteld en bevestigd door ondergetekende notaris Uytterhaegen.
In voormelde prijs van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), zitten volgende **roerende goederen**, in totaal pro fisco geschat op **drieduizend euro (€ 3.000,00)**, begrepen:
-kleerkast,
-bed met nieuwe matras,
-commode/tv meubel,
-losse frigo tafelmodel,
-verticale lamellen.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

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

KOSTEN

Al de kosten uit deze akte voortvloeiende zullen door de koper gedragen en betaald worden, behoudens de kosten betreffende de leveringsplicht die door de verkoper gedragen worden.

KEUZE VAN WOONST

Ter uitvoering dezer wordt er door de partijen keuze van woonst gedaan in hun hierboven respectievelijk vermelde woonplaats/zetel.

BEVESTIGING IDENTITEIT - WAARMERKING 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 en -data, woonplaatsen, op basis van gegevens vervat in de registers van de burgerlijke stand, hun trouwboekje, de voorgelegde identiteitskaart en/of het rijksregister van de natuurlijke personen; hun nationaal nummer werd in onderhavige akte opgenomen met hun uitdrukkelijke instemming;

- voor de rechtspersoon : de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer of rijksidentificatienummer.

BEKWAAMHEID

De partijen verklaren volledig bekwaam te zijn en zich niet in staat van faillissement of kennelijk onvermogen te bevinden en geen persoonlijk akkoord te hebben aangevraagd of collectieve schuldenregeling of verzoek tot gerechtelijke reorganisatie.

Zij verklaren bovendien dat zij niet onder bewind staan van een voorlopig bewindvoerder of een gerechtelijk raadsman.

ARTIKEL 9 NOTARISWET

De comparanten 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.

VERKLARING IN UITVOERING VAN HET BTW-WETBOEK

De instrumenterende notaris verklaart lezing gedaan te hebben van artikel 62, paragraaf 2, en artikel 73 van het Wetboek der Belasting over de Toegevoegde Waarde (B.T.W.).

De verkoper verklaart niet onderworpen te zijn aan deze belasting en geen onroerend goed te hebben verkocht binnen de vijf jaar voor heden onder het stelsel van de Belasting over de Toegevoegde Waarde, noch deel uit te maken van een vereniging welke

onderworpen is aan deze belasting, noch lid te zijn van een BTW-eenheid.

MEERWAARDEBELASTING

Partijen in deze verklaren uitdrukkelijk door de instrumenterende notaris alhier in kennis gesteld te zijn van de fiscale bepalingen inzake meerwaardebelasting op onbebouwde of bebouwde onroerende goederen en daarvan vanwege zelfde notaris eveneens gelijktijdig toelichting gekregen te hebben.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Wetteren.
En na integrale voorlezing en toelichting van de inhoud dezer akte hebben de partijen getekend met ons, notarissen.