

Te betalen registratierechten		
X	Vlaams recht (aanslagbiljet Vlabel)	
-	Federaal recht bijlagen € 100,00 (provisie aan Fod. Fin.)	
Rep. 2212993	Dossier 2211892 LVM	ROG € 50,00
Datum 15/11/2021	Verkoop uit de hand	Bijlagen totaal: 1
		Over te schrijven: 1

In het jaar **tweeduizend éénentwintig**.

Op **vijftien november**.

Voor mij, **Jean DE GROO**, notaris met standplaats te Gent, eerste kanton, die zijn ambt uitoefent in de CVBA "NOTAS, geassocieerde notarissen", met zetel te 9000 Gent, Kouter 27, met tussenkomst van de op afstand optredende meester **Bart VAN OPSTAL**, notaris te Oostende, die zijn ambt uitoefent in de CVBA "VANDER HEYDE, VAN OPSTAL & VAN TIEGHEM, GEASSOCIEERDE NOTARISSEN", met zetel te 8400 Oostende, Vijverstraat 49, via videoconferentie overeenkomstig artikel 9 paragraaf 3 van de Ventôsewet.

**Zijn verschenen:**

Hierna samen ook genoemd "**de verkoper**" of "**de verkopers**".

Hierna ook genoemd "**de koper**".

Verkoper en koper hierna samen ook genoemd "**de partijen**".

### **Identificatieverplichting (art. 11 OWN en art. 4 RNK)**

De notaris bevestigt dat de identiteitsgegevens van de personen die deze akte zullen ondertekenen hem bekend zijn of hem werden aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

### **Identificatie van partij(en) (art. 12 OWN & art. 2bis W.Reg.)**

Het identificatienummer uit het rijksregister van elke partij bij de akte wordt hierna vermeld.

### **Nummer(s) identiteitsbewijs en identificatienummer(s)**

[ ]

### **Handelingsbekwaamheid van partij(en)**

Alle partijen verklaren volledig handelingsbekwaam te zijn en dus:

- geen bijstand nodig te hebben van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator;
- niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling;
- niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren;

### **Waarmerking identiteit (art. 139 & 140 Hyp.W.)**

De notaris waarmerkt de bovenvermelde identiteitsgegevens van de natuurlijke perso(o)n(en) op grond van de gegevens vervat in het rijksregister of op de identiteitskaart of het trouwboekje.

### **Akkoord akte op afstand**

De partijen verklaren dat zij akkoord gaan om de akte op afstand te verlijden overeenkomstig artikel 9 § 3 van de Organieke Wet op het Notariaat.

### **Toelichting - voorlezing**

De volledige akte zal door de notaris worden toegelicht en het staat de partijen steeds vrij bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

De partijen erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat hun voormelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De notaris deelt de partijen vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen, indien minstens één van hen er om verzoekt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld.

Hierop verklaren alle partijen dat zij het ontwerp tijdig hebben ontvangen en dat zij hiervan kennis hebben genomen. Zij verklaren geen integrale voorlezing van de akte te wensen. Eventuele

wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

## VERKOOP

De partijen verklaren hier te verschijnen om bij notariële akte de eerder tussen hen gesloten overeenkomst authentiek vast te stellen en te herhalen. Hierbij zullen de eventuele afwijkende bepalingen van deze akte primeren op de initiële overeenkomst terwijl de overeenkomst voor het overige de partijen verder blijft verbinden.

De verkoper verklaart het hierna vermeld onroerend goed te hebben verkocht en verklaart het bij deze aan de koper over te dragen onder de hierna vermelde modaliteiten, hetgeen de koper verklaart te aanvaarden.

### I. BESCHRIJVING VAN HET GOED

#### STAD OOSTENDE - vijfde afdeling

In het **flatgebouw** genaamd Residentie "NELLE", gelegen aan de Sterstraat 32, gekadastraerd volgens titel sectie B, nummer 36/02P5 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie B, nummer 36/02P5 P0001, met een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van één are drieëndertig centiare (1a 33ca):

Het **appartement** op de eerste verdieping, omvattende:

a) *in privaatieve en uitsluitende eigendom*: twee inkomdeuren, living, keuken, wc, slaapkamer en badkamer;

b) *in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid*: vierendertig / honderdsten (34/100sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Met partitienummer **sectie B, nummer 36/02P5 P0003**.

Met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van vierhonderdachttien euro (€ 418,00).

Hierna ook genoemd "**het goed**" of "**het verkochte goed**".

#### **Uit de verkoop gesloten goederen**

De water-, gas- en elektriciteitsleidingen en -meters waarvan de eigendom in hoofde van derden zou bewezen zijn, zijn niet in de verkoop begrepen.

#### **Oorsprong van eigendom**

De koper verklaart genoeg te nemen met deze eigendomsaanhaling zonder een andere titel te zullen kunnen eisen dan een afschrift van deze akte.

## **II. VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP**

Deze verkoop gebeurt onder de volgende lasten en voorwaarden die partijen aanvaarden en waartoe zij zich verbinden.

### **Vrij en onbelast**

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, hypotheken, voorrechten en bezwarende hypothecaire overschrijvingen, inschrijvingen en kantmeldingen.

De verkoper verklaart dat hij met betrekking tot het goed geen volmacht tot hypotheekvestiging heeft verleend die op vandaag nog uitwerking heeft.

### **Eigendom - genot - gebruik**

De koper is vanaf vandaag eigenaar van het goed.

Hij heeft er het genot van door de vrije beschikking eveneens vanaf vandaag.

### **Belastingen**

Alle bijdragen en belastingen waaraan het goed kan en zal kunnen onderworpen zijn, vallen ten laste van de koper vanaf vandaag.

Belastingen die betrekking hebben op het volledig jaar worden "pro rata temporis" verdeeld.

Verhaalbelastingen voor alle reeds uitgevoerde werken blijven uitsluitend ten laste van de verkoper.

### **Overname nutsvoorzieningscontracten**

De koper verbindt zich ertoe de contracten betreffende de nutsvoorzieningen waarop het goed is aangesloten, die op naam van de verkoper of de huurder staan, over te nemen vanaf het ogenblik waarop het goed ter vrije beschikking moet worden gesteld van de koper, onverminderd de rechten die de koper kan doen gelden op grond van die contracten of de wet.

### **Staat van het goed**

De koper aanvaardt het goed in de staat waarin het zich bevond bij het sluiten van de overeenkomst, zonder aanspraak te kunnen maken op vergoeding noch vermindering van de prijs, hetzij voor de slechte staat van de gebouwen, hetzij voor zichtbare of verborgen gebreken in het gebouw als gevolg van slijtage of een andere oorzaak, hetzij voor gebreken van de grond of van de ondergrond.

De partijen worden er door ondergetekende notaris op gewezen dat deze bepaling niet slaat op verborgen gebreken die de verkoper bekend zijn.

De verkoper verklaart te goeder trouw geen kennis te hebben van verborgen gebreken aan het goed.

### **Oppervlakte van het goed**

De oppervlakte van het goed is niet gewaarborgd. De partijen ontzeggen zich bijgevolg elke mogelijkheid van ontbinding van de

overeenkomst, prijsverhoging of –vermindering wegens over-respectievelijk ondermaat, ook al bedraagt het verschil tussen de werkelijke oppervlakte en de hierboven aangeduide oppervlakte 5% of meer.

#### **Verzekering tegen brand en andere risico's**

De verkoper verklaart dat het gebouw waarvan het verkochte goed deel uitmaakt het voorwerp is van een blokpolis waartoe de koper gehouden is toe te treden overeenkomstig de bepalingen van het reglement van mede-eigendom, zonder waarborg evenwel omtrent de verzekerde waarde.

De koper is gehouden deze blokpolis verder te zetten en staat vanaf vandaag zelf in voor het afsluiten van de door hem gewenste bijkomende verzekeringscontracten tegen brand en andere risico's.

#### **Tienjarige aansprakelijkheid - verplichte aansprakelijkheidsverzekering aannemer en architect**

De partijen verklaren dat de koper zuiver en eenvoudig wordt gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek).

De verkoper verklaart dat er geen definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd sinds 1 juli 2018 voor het goed. Daardoor bestaat er geen verzekeringsattest of attest van borgstelling omtrent de tienjarige aansprakelijkheid.

#### **Erfdienstbaarheden**

De koper aanvaardt het goed met alle lijdende en heersende, durende en niet-voortdurende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het zou kunnen belast of bevoordeeld zijn.

De koper heeft het recht, voor eigen rekening en op eigen risico, zich tegen de nadelige erfdienstbaarheden te verzetten en de voordelige te doen naleven. De koper zal nooit de tussenkomst van de verkoper kunnen eisen.

Deze bepaling kan niemand meer rechten geven dan hij er reeds bezit ingevolge regelmatige en niet verjaarde titels of de wet.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden of andere lasten die het goed bezwaren en zelf geen lasten of erfdienstbaarheden te hebben gevestigd of toegestaan, met uitzondering van deze die vermeld worden in de statuutakte.

#### **Gemeenheden**

De koper aanvaardt het goed met alle rechten en verplichtingen met betrekking tot eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen met de aanpalende eigendommen.

#### **Zakelijke zekerheden op roerende goederen**

Ondergetekende notaris licht partijen in over 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 zijn volgrecht, zelfs indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van pandrechten dan wel eigendomsvoorbehouden noch dergelijke rechten of voorbehouden te zijn overeengekomen.

### **III. MEDE-EIGENDOM**

#### **Vereenvoudigde statuutakte**

De privatieve delen van het gebouw waarvan het goed deel uitmaakt werden juridisch tot stand gebracht ingevolge de vereenvoudigde statuutakte, bevattend de basisakte en het bijhorend reglement, opgemaakt door notaris Yves Vanden Eycken te Idegem (Geraardsbergen) op 22 augustus 2001, overgeschreven met referte 62-T-05/10/2001-13168. De koper verklaart er volledig kennis van te hebben genomen.

De koper is gehouden alle lasten en voorwaarden bepaald in deze akte(n), alle wijzigingen ervan evenals de beslissingen van de algemene vergadering te eerbiedigen en na te leven.

Alle akten houdende overdracht of verklaring van eigendom of genot, inbegrepen verhuring, zullen de uitdrukkelijke melding bevatten dat de nieuwe verkrijgers volledige kennis hebben van de basisakte en het bijhorend reglement en dat zij zich ertoe verbinden deze, alsmede al de beslissingen regelmatig genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars, te eerbiedigen.

De notaris heeft partijen gewezen op de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom en op het feit dat bepalingen van dwingend recht voorrang hebben op bepalingen van de statuutakte die ermee strijdig zouden zijn.

#### **Informatie omtrent complex**

In voornoemde statuutakte werd geopteerd om het gebouw niet onder de dwingende regels van de gedwongen mede-eigendom te plaatsen. Bijgevolg is er geen verplichting tot het aanstellen van een syndicus.

De koper zal vanaf vandaag bijdragen in de kosten aan de mede-eigendom verbonden.

De verkoper verklaart dat de mede-eigenaars niet tot het nemen van buitengewone kosten en/of herstellingen hebben besloten.

De verkoper verklaart geen verslagen van algemene vergaderingen te kunnen overmaken aangezien er geen formele verslagen hiervan opgemaakt zijn.

### **IV. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN/BIJZONDERE WETGEVING**

#### **Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

Aangezien de Stad Oostende beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, geldt de informatieplicht van artikel 5.2.1 van de Codex.

Aan de hand van de gegevens uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op 6 januari 2021 informeert de notaris de koper:

1° dat voor het onroerend goed volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunningen zijn uitgereikt:

- een stedenbouwkundige vergunning de dato 4 februari 1964, met gemeentelijk dossiernummer 35013/13206/B/1964/31, voor het bouwen van een wasplaats;

- een stedenbouwkundige vergunning de dato 1 oktober 1992, met gemeentelijk dossiernummer 35013/13206/B/19923216, voor het dichten van de kelderopeningen.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens de benamingen gebruikt in het plannenregister is:

- volgens het gewestplan "Oostende-Middenkust", goedgekeurd bij beslissing van 26 januari 1977: woongebieden;

- volgens het bijzonder plan van aanleg "Elisabeth-Steensedijk" gelegen is in een zone W3: gesloten en half-gesloten woningbouw zonder voortuinstrook;

- tevens zijn het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Oostende", goedgekeurd bij beslissing van 15 mei 2009, evenals het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Solitaire vakantiewoningen Brugge-Oostende", goedgekeurd bij beslissing van 5 juni 2015, van toepassing.

3° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Codex, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Codex of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning van toepassing is;

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

De koper verklaart dat hij kopie van het stedenbouwkundig uittreksel voor het verlijden van deze akte heeft ontvangen.

**Ondergetekende notaris:**

- verwijst naar artikel 4.2.1 van de Codex dat een opsomming bevat van de vergunningsplichtige handelingen, maar informeert

tevens partijen dat provinciale en/of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen deze opsomming kunnen aanvullen;

- wijst de koper erop dat, wat de niet-bebouwde gedeelten van voorschreven goed betreft, geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht, zolang de vergunning niet is verkregen;

- wijst de koper erop dat indien het goed zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, de koper zich zal 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;

- 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 koper de vernietiging kan vragen van zijn titel en de voorwaarden waaronder kan worden verzaakt aan deze vordering tot vernietiging);

- bevestigt dat een (eventuele) inbreuk met betrekking tot de publiciteit en/of informatieplicht in de onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij deze akte. De **koper bevestigt dit en verklaart bij deze te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring** op basis van een inbreuk op de informatieverplichting.

**De verkoper verklaart:**

- geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het goed, en zelf geen vergunningsplichtige werken te hebben uitgevoerd;

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing;

- dat het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening;

- bij gebrek aan stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden, geen zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheid om op de niet bebouwde delen van het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt;

- geen kennis te hebben van een verworven sociaal beheersrecht op het goed overeenkomstig de overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen.

**Stedelijke Inlichtingen**

Partijen erkennen door notaris in kennis te zijn gesteld van de inlichtingen verstrekt door de Stad Oostende bij brief van 6 januari

2021.

De koper erkent kopie van voormelde brief ontvangen te hebben en de volledige inhoud ervan te kennen.

**Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen**

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

**Verwaarlozing – leegstand - ongeschiktheid -onbewoonbaarheid**

De verkoper verklaart dat het goed niet werd opgenomen in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in het leegstandsregister gebouwen en woningen, noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen. De verkoper verklaart niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het goed op te nemen in een inventaris en/of register.

**Decreet betreffende de bodemsanering en –bescherming**

Nadat ondergetekende notaris uitgelegd heeft dat:

**1)** een risicogrand een grond is waarop een risico-inrichting gevestigd is of was (fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt) en

**2)** de gronden waarop dergelijke risico-inrichting gevestigd is of was slechts kunnen overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd (Art. 102§1 BD), en

**3)** bij een overdracht van onroerende goederen onder stelsel van gedwongen mede-eigendom, er slechts bodemonderzoeken nodig zijn als er in de over te dragen kavel zelf een risico-inrichting aanwezig is of was of als er in een gemeenschappelijk deel een risico-inrichting aanwezig is of was dat uitsluitend gebruikt wordt/werd voor de over te dragen kavel,

heeft de verkoper verklaard dat, bij zijn weten, geen dergelijke risico-inrichting gevestigd is of was.

Door de OVAM werd op 23 december 2020 voor het goed een bodemattest afgeleverd met kenmerk OVAM 20200792922 waarvan de inhoud luidt als volgt:

*“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 gebruiksbeperkingen 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.”*

De verkoper verklaart met betrekking tot het goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Partijen verklaren dat de onderhandse akte waarin deze overdracht van gronden wordt vastgelegd, de inhoud van het bodemattest bevatte conform de bepaling van art. 101§§1 & 2 BD.

Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat:

- het voorgaande 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 onverminderd van toepassing blijven.

## **Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018 (CIW) en de Wet betreffende de verzekeringen – De Watertoets**

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten niet gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied, noch in een afgebakend overstromingsgebied of oeverzone zoals bedoeld in de Codex integraal waterbeleid en evenmin in een risicozone voor overstromingen, zoals bedoeld in de Wet betreffende de verzekeringen

### **Onroerend Erfgoed**

De verkoper verklaart met betrekking tot het goed geen kennis te hebben van een voorlopige of definitieve bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht, archeologische site of cultuurhistorisch landschap.

De verkoper verklaart eveneens dat het goed niet is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, de inventaris van historische tuinen en parken.

### **Bosdecreet**

Na voorlezing door de instrumenterende notaris van artikel 3 van het Bosdecreet heeft de verkoper verklaard dat het goed bij zijn weten niet valt onder de bepalingen van het Bosdecreet van 13 juni 1990, meermaals gewijzigd.

## **V. LEVERINGSPLICHT / ATTESTEN, CERTIFICATEN**

### **Energieprestatiecertificaat**

Het energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige Dany Charles Denduyver op 9 juni 2021 met vermelding van certificaatnummer 20210609-0002427087-RES-1 en met een berekend energieverbruik van 379 kWh/m<sup>2</sup>.

De partijen verklaren dat de koper voor het verlijden van huidige akte op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit certificaat.

Het origineel van dit certificaat of de elektronisch getekende versie werd aan de koper overhandigd.

### **Elektrische Installaties**

Partijen verklaren dat het goed een wooneenheid is voorzien is van een "huishoudelijke elektrische installatie" zoals bedoeld in de desbetreffende regelgeving.

De verkoper verklaart dat deze installatie dateert van voor 1 oktober 1981.

De koper erkent een exemplaar te hebben ontvangen van het **proces-verbaal** opgemaakt door KEURteam vzw op 9 juni 2021 waaruit blijkt dat de installatie **niet voldoet** aan de reglementaire voorschriften.

Hierdoor ontstaat de verplichting voor de koper om, op zijn kosten, binnen de 18 maanden te rekenen vanaf de datum van de akte, de installatie in orde te brengen.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. Daarna heeft de koper de vrije keuze om, op zijn kosten, een erkend organisme aan te stellen voor een nieuw controleonderzoek om na te gaan of na de afloop van de termijn van 18 maanden, te rekenen vanaf de datum van deze akte, de overtredingen verdwenen zijn.

De notaris informeert de koper omtrent de sancties voorzien in het Algemeen Reglement en de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een gebrekkige installatie.

### **Postinterventiedossier**

Het postinterventiedossier is verplicht voor alle bouwplaatsen waar een coördinatie moet worden georganiseerd, doch alleszins voor de werken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van het bouwwerk of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden. Het bijhouden van een postinterventiedossier is verplicht voor dergelijke werken sinds 1 mei 2001.

De verkoper verklaart wat het privaatief zelf betreft geen werken te hebben aangevat waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld, geen kennis te hebben van dergelijke werken door een vorige eigenaar en evenmin een dergelijk dossier ontvangen te hebben van een vorige eigenaar.

#### **Particuliere stookolietank**

De verkoper verklaart dat het goed niet uitgerust is of was met een boven- of ondergrondse stookolietank.

#### **Zonnepanelen – groenestroomcertificaten**

Partijen verklaren dat het goed niet uitgerust is met zonnepanelen.

#### **Rookmelder**

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

### **VI. VOORKOOPRECHTEN**

#### **Vlaamse Codex Wonen**

De verkoper verklaart dat het goed voorwerp van deze akte **niet** valt onder het toepassingsgebied van het voorkooprecht in het kader van de Vlaamse Codex Wonen (bv. omwille van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd door sociale huisvestingmaatschappijen, gemeente, OCMW of omwille van inventarisatie als leegstaand, ongeschikte, onbewoonbare of verwaarloosd gebouw en/of woning of omwille van een gebrek aan tijdige sloop van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning).

Het perceel voorwerp van deze akte is niet gelegen in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied met voorkooprecht.

#### **Conventioneel voorkooprecht - recht van wederinkoop - publiciteitsborden**

De verkoper verklaart geen enkel recht van voorkoop of voorkeur noch enig optierecht bij huurcontract of anderszins toegekend te hebben op het goed, dat miskend wordt door deze verkoop, noch van een dergelijk recht kennis te hebben, evenmin als van enig verbod van vervreemding, beslag of ander vervreemdingsbeletsel.

De verkoper verklaart ook dat het verkochte goed vrij is van om het even welke vorm van publiciteitsborden.

### **VII. VERKOOPPRIJS – TOEBEHOREN - BETALING**

**Waarvan kwijting.****Ontslag van ambtshalve inschrijving**

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen, om gelijk welke reden, bij de overschrijving van een uitgifte van deze akte.

**Oorsprong van de gelden****Kosten**

De kosten, rechten en erelonen die deze akte opvorderbaar maken zijn ten laste van de koper.

De kosten verbonden aan de leveringsplicht en informatieverplichting van de verkoper blijven evenwel te zijnen laste.

**FISCALE BEPALINGEN EN VERKLARINGEN****REGISTRATIEMRECHTEN****Prijsbewimpeling**

Ondergetekende notaris heeft partijen gewezen op artikel 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit omtrent de belastingverhoging van 100% van de aanvullende rechten inzake de registratiebelasting in geval van bewimpeling over de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde waarbij deze belastingverhoging verschuldigd is door elk van de contracterende partijen en zij elk hoofdelijk gehouden zijn tot de betaling van de belastingverhoging.

**Fiscale verklaringen koper**

De koper vraagt niet om toepassing van het verlaagde tarief van artikel 2.9.4.2.11. VCF.

**Meeneembare registratierechten (artikel 2.9.5.0.1 VCF)**

De koper verklaart geen toepassing te vragen van artikel 2.9.5.0.1 VCF.

**Fiscale verklaringen verkoper****Teruggave registratierechten (artikel 3.6.0.0.6, §2 VCF)**

De instrumenterende notaris informeert de verkoper omtrent de mogelijkheid tot teruggave van registratierechten bij wederverkoop binnen termijn voorzien in artikel 3.6.0.0.6, §2 VCF.

De verkoper verklaart geen recht tot voormelde teruggave te kunnen laten gelden.

**Teruggave registratierechten (artikel 3.6.0.0.6, § 3 VCF)**

De verkoper verklaart geen toepassing te vragen van artikel 3.6.0.0.6, § 3 VCF.

#### **Meerwaardebelasting**

De verkoper erkent dat zijn aandacht werd gevestigd op de bepalingen van de artikelen 90 en volgende WIB 1992 (in het bijzonder artikel 90, 1° en/of artikel 90,8° en/of artikel 90,10°) inzake de belasting op de meerwaarde van onroerende goederen en de verplichtingen die eruit voortvloeien.

#### **Bijlage**

Aan deze akte wordt of worden volgende bijlage(n) gehecht om samen met deze akte één geheel vormen: de volmacht BNN.

De bijlage is over te schrijven op het kantoor Rechtszekerheid.

#### **Slotverklaringen**

##### **Organieke Wet Notariaat**

De partijen erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notarissen opgelegd door artikel 9, paragraaf 1, alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer notarissen tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststellen, zij hierop de aandacht moeten vestigen van de partijen en hen moeten meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De notarissen moeten tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en zij moeten aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De partijen verklaren hierop dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in deze akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

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

##### **Recht op geschriften.**

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00) en zal worden betaald op aangifte van de ondergetekende notaris.

##### **Waarvan akte.**

Opgemaakt en verleden te Gent, op datum als ten hoofde vermeld.

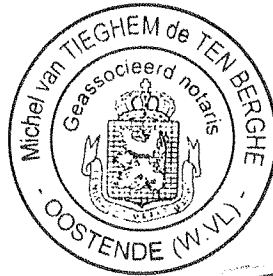
En, na voorlezing en toelichting, hebben de verschijners samen met mij, notaris, ondertekend.







**VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT**



A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke with a large loop at the end.

Afschrift afgeleverd zonder registratiereelaas  
overeenkomstig de geldende tolerantie artikel 172  
W. Reg. en in voorkomend geval art. 3.12.3.0.5., § 1  
VCF.

Deze akte werd ter registratie aangeboden op  
22/11/2021 en het betreffende registratiereelaas  
werd op heden nog niet ontvangen.

Voor akte met repertoriumnummer 2212993, verleden op 15 november 2021

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd veertien blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Oostende op 26 november 2021  
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 34600  
Ontvangen registratierechten: nul euro (€ 0,00).  
De ontvanger

KWIJTING VLAAMSE BELASTINGDIENST

De Vlaamse Belastingdienst heeft op 28 december 2021 het bedrag van  
ontvangen, met betrekking tot de akte met  
repertoriumnummer 2212993 die geregistreerd werd op 26 november 2021.

HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Oostende op 26 november  
2021  
Referentie: 62-T-26/11/2021-24123.  
Bedrag: tweehonderdveertig euro (€ 240,00)