

Dit contract is opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

De partijen worden uitdrukkelijk verzocht het ingevulde contract zorgvuldig te lezen alvorens het te ondertekenen. CIB Vlaanderen vzw, het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw wijzen elke aansprakelijkheid af in verband met het gebruik van dit contract door de partijen. Dit contract is bestemd voor het persoonlijk gebruik van de contracterende partijen en hun vastgoedmakelaar en is niet bestemd voor verspreiding aan derden.

Uitgave 1 maart 2022 die alle vorige vervangt.

Bemiddelen vastgoedmakelaar: Jens Verriest

BIV-NR: 507.278

Kantoor: fasade.be (BE 0749.820.094)

Stationsplein 26 in 8730 Beernem

BA en borgstelling: NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.160)



FASADE

**OVEREENKOMST VAN TIJDELIJKE WEDERZIJDSE
VERKOOP/AANKOOPBELOFTE (NIET WET BREYNE)**

Tussen de partijen:

Dhr./Mevr.

Wonende te:

Geboren te: op:

Burgerlijke staat:

Gsm & mail:

Handelend in de hoedanigheid van eigenaars

Hierna genoemd : “de kandidaat-verkopers”

En

Dhr./Mevr.

Wonende te:

Geboren te: op:

Burgerlijke staat:

Gsm & mail:

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

Hierna genoemd: “de kandidaat-kopers”

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

Wordt het volgende overeengekomen:

A. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst heeft betrekking op het volgende onroerend goed, zijnde een woning met 2 garages en meegaande grond.

De woning:

- Stenenmolenstraat 1 i in Keiem
- Kadastrale afdeling: 32008 DIKSMUIDE 5 AFD/KEIEM/
- Kadastrale aard: huis Lot 4 1i
- Kadastrale sectie: B
- Kadastraal nummer: 998 R2 P0000
- Oppervlakte volgens kadaster: 1a 67ca
- Het (niet-geïndexeerd)kadastraal inkomen bedraagt: 588 euro

De garages:

- Lot 12:
 - Kadastrale afdeling: 32008 DIKSMUIDE 5 AFD/KEIEM/
 - Kadastrale aard: garage lot 12
 - Kadastrale sectie: B
 - Kadastraal nummer: 998 A3 P0000
 - Oppervlakte volgens kadaster: 0a 18ca
 - Het (niet-geïndexeerd)kadastraal inkomen bedraagt: 39 euro
- Lot 13:
 - Kadastrale afdeling: 32008 DIKSMUIDE 5 AFD/KEIEM/
 - Kadastrale aard: garage lot 13
 - Kadastrale sectie: B
 - Kadastraal nummer: 998 B3 P0000
 - Oppervlakte volgens kadaster: 0a 18ca
 - Het (niet-geïndexeerd)kadastraal inkomen bedraagt: 39 euro

De gemeenschappelijke toegangsweg naar de garages, voor 2/11 VE:

- Kadastrale afdeling: 32008 DIKSMUIDE 5 AFD/KEIEM/
- Kadastrale aard: weg lot 17
- Kadastrale sectie: B
- Kadastraal nummer: 998 F3 P0000
- Oppervlakte volgens kadaster: 0a 18ca
- Het (niet-geïndexeerd)kadastraal inkomen bedraagt: 1 euro

De kandidaat-verkopers verbinden er zich toe het goed borstelschoon te leveren en het proper te maken tegen het verlijden van de akte. Een eventuele beerput moet zijn gelegegd.

In het kader van de leveringsplicht van de kandidaat-verkoper, komen partijen onderling overeen dat de kandidaat-koper het voorbeschreven goed zal kunnen bezichtigen de week voorafgaand aan de ondertekening van de akte en dit op eerste verzoek van de kandidaat-koper om zich ervan te kunnen vergewissen dat de staat van het voorbeschreven goed overeenstemt met de huidige staat.

Mee-verkochte roerende goederen:

In huidige verkoop zijn de volgende roerende goederen begrepen, zijnde alle aanwezige gordijnen, alle aanwezige plafondverlichting en de elektrische laadpaal. De prijs van deze goederen is begrepen in de hierna vermelde totale koopsom en de waarde ervan wordt pro fisco geschat op € 5.000.

De roerende goederen worden verkocht in de staat waarin deze zich op heden bevinden, zonder enige vrijwaring vanwege de kandidaat-verkoper voor welke gebreken dan ook, zowel zichtbare als niet-zichtbare.

B. HOOFDINHOUD VAN DE OVEREENKOMST

ARTIKEL 1. DE VERKOOPBELOFTE EN AANKOOPOPTIE

De kandidaat-verkoper verbindt er zich toe om gedurende een bepaalde termijn het onroerend goed **enkel te verkopen** aan de kandidaat-koper, volgens de hierna beschreven voorwaarden.

De termijn loopt: tot 4 september om 19u

Ten laatste op die datum moet de notariële verkoopakte op vraag van de kandidaat-koper worden ondertekend, opdat de overwogen verkoopbelofte als werkelijke aankoopoptie kan gekwalificeerd worden.

De kandidaat-koper heeft een **aankoopoptie**. Hij heeft het recht om het onroerend goed tegen de hierna beschreven voorwaarden te kopen als hij de optie binnen de termijn licht. De optie kan echter niet gelicht worden voor 15/08/2026, tenzij de kandidaat-verkoper hier uitdrukkelijk met instemt dat de optie voor 15/08/2026 kan gelicht worden.

ARTIKEL 2. DE AANKOOPBELOFTE EN VERKOOPOPTIE

De kandidaat-koper die niet (op tijd) ingaat op zijn aankoopoptie, verbindt er zich gedurende **1 maand** toe om het onroerend goed **te kopen** van de kandidaat-verkoper, als die dat wil, volgens dezelfde voorwaarden.

De maand loopt vanaf tot 4 september om 19u (einddatum van de aankoopoptie).

De kandidaat-verkoper heeft een **verkoopoptie**. Hij heeft het recht om te eisen dat de kandidaat-koper het onroerend goed koopt tegen de hierna beschreven voorwaarden, als hij de optie binnen de termijn licht.

De kandidaat-koper moet, indien de kandidaat-verkoper zijn verkoopoptie licht, aan de kandidaat-verkoper **intresten** betalen op de verkoopprijs vanaf het verstrijken van de termijn van zijn aankoopoptie tot de dag waarop de verkoopprijs betaald wordt. De intresten worden berekend aan de wettelijke interestvoet in burgerlijke zaken, verhoogd met 2 procentpunt.

Als de kandidaat-koper en de kandidaat-verkoper de termijnen willen verlengen dan is het geboden dat ze dit schriftelijk doen.

ARTIKEL 3. DE VERKOOP ZELF: HET VERLIJDEN VAN DE NOTARIËLE AKTE

Partijen zijn, in afwijking van het gemeen recht, uitdrukkelijk overeengekomen dat de verkoop zelf pas tot stand komt door, en op het ogenblik van het verlijden van de notariële akte vaststellende die verkoop, zodat zij van deze verkoop een **PLECHTIG CONTRACT** hebben gemaakt.

Zolang de notariële akte niet werd verleden, bestaat er dus nog geen verkoop maar enkel een verbintenis tot verkopen en/of een verbintenis tot kopen. Zelfs het lichten van de optie brengt de verkoop nog niet tot stand.

C. MODALITEITEN VAN DE OVEREENKOMST

De partij die wenst in te gaan op de contractbelofte van de andere partij, nodigt deze schriftelijk uit, in voorkomend geval via de optredende notaris(sen), tot het ondertekenen van de notariële akte vaststellende de verkoop tegen de hierna bepaalde voorwaarden, op plaats, dag en uur, bepaald in samenspraak met die notaris(sen).

Door deze uitnodiging geeft die partij op voldoende wijze te kennen in te gaan op de contractbelofte van de andere partij, licht hij derhalve de hem verleende optie en ontstaat in hoofde van elke partij dan ook de verplichting de authentieke akte vaststellende de verkoop te verlijden vóór het verstrijken van de termijn waarvoor die contractbelofte geldt.

Indien voorafgaandelijk de verkoop een voorkooprecht in voordeel van één of meerdere derde personen moet worden geëerbiedigd, geven partijen bij deze aan de instrumenterende notaris uitdrukkelijk de opdracht dit voorkooprecht aan te bieden zonder hierover opnieuw overleg te moeten plegen met partijen, hetgeen in hoofde van de kandidaat-koper impliceert dat hij zijn aankoopoptie licht.

In geval van overlijden van een (of meerdere) kandidaat-koper(s) is de langstlevende van de kandidaat-koper(s) gerechtigd de aankoopoptie alleen te lichten mits hij volledig alle aankoopverbintenissen nakomt.

Partijen, die ervan in kennis zijn dat zij steeds het recht hebben een notaris aan te duiden ter behartiging van hun belangen, en dat het optreden van meerdere notarissen geen aanleiding geeft tot verhoging van de kosten, hebben hiertoe aangeduid:

- De kandidaat-verkoper: notaris De Wilde Benoit
- De kandidaat-koper: *****

D. OPTIEPRIJS – WAARBORG – VOORSCHOT

De kandidaat-koper is, als tegenprestatie voor het verkrijgen van de verkoopbelofte vanwege de kandidaat-verkoper, naast de door hem verleende aankoopbelofte, ook een **optieprijs** verschuldigd aan de kandidaat-verkoper indien deze overeenkomst uiteindelijk niet zou leiden tot een verkoop.

Deze optieprijs bedraagt: ***** en wordt als volgt betaald op de derdenrekening van de vastgoedmakelaar BE83 1431 1259 8715 waarna de makelaar dit doorstort aan de instrumenterende notaris tot aan het verlijden van de notariële akte, of tot het bedrag toekomt aan kandidaat-verkoper of moet worden teruggegeven aan kandidaat-koper zoals hierna uiteengezet:

- via een overschrijving door of voor rekening van de kandidaat-koper van rekeningnummer ***** op naam van *****, bij de bankinstelling ***** naar volgende financiële rekening (derdenrekening) van de Fasade BE83 1431 1259 8715 bij de bankinstelling Fintro.

Het bedrag gestort als optieprijs geldt tevens als **waarborg** voor de uitvoering van de verbintenissen van de kandidaat-koper.

Partijen zijn evenwel overeengekomen dat dit bedrag mag worden aangerekend op de prijs, en dus geldt als **voorschot** vanwege de kandidaat-koper, voor zover en op het ogenblik waarop de authentieke akte vaststellende de verkoop wordt verleden.

Verstrekt de termijn van de verkoopbelofte zonder dat de kandidaat-koper op voldoende wijze te kennen heeft gegeven op deze contractbelofte in te gaan, en maakt de kandidaat-verkoper geen gebruik van de hem door de kandidaat-koper verleende aankoopbelofte, dan komt dit bedrag, als definitief verworven optieprijs, toe aan de kandidaat-verkoper onder voorbehoud evenwel van wat hierna bepaald wordt.

Indien de opschortende voorwaarden, die hierna worden opgenomen, zich niet tijdig realiseren, dan wordt dit bedrag teruggegeven aan de kandidaat-koper.

De interesten die werden verworven op dit bedrag komen steeds toe aan de partij aan wie dit bedrag uiteindelijk wordt uitbetaald. Bij uitbetaling aan de kandidaat-verkoper vervangen deze interesten desgevallend wél de nalatigheidsinteresten die de kandidaat-koper hem krachtens deze overeenkomst op ditzelfde bedrag zou verschuldigd zijn.

E. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

De bij deze overeenkomst door de partijen aangegane verbintenissen, alsook de verbintenissen die ontstaan na lichte van (één van) de opties, worden, wat elk van de partijen betreft, afhankelijk gemaakt van de tijdige realisatie van de hierna vermelde opschortende voorwaarden.

“Tijdig” wil zeggen dat de opschortende voorwaarden dienen gerealiseerd te zijn vóór het verstrijken van de termijn van de aankoopoptie. Voormelde voorwaarden moeten dus vervuld zijn ten laatste bij het lichte van de aankoopoptie.

Behoudens hierna vermeld specifiek andersluidend beding, zijn partijen elkaar, bij niet-tijdige realisatie van deze opschortende voorwaarden, niets verschuldigd.

Enkel de partij in wiens voordeel de opschortende voorwaarde werd voorzien, kan zich hierop beroepen, of kan, voor zover dit de rechtsgeldigheid van de verkoop niet in het gedrang brengt, eraan verzaken.

ARTIKEL 4. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN IN VOORDEEL VAN BEIDE PARTIJEN:

4.1 Verkoop voor vrij en onbelast en zonder juridische belemmeringen:

Als opschortende voorwaarde geldt: het bekomen, indien van toepassing, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte verleend werd, vanwege de betrokken (schuld)eisers van de kandidaat-verkoper van de toezegging dat het goed kan worden verkocht voor vrij en onbelast van om het even welke bezwarende in- of overschrijving of kantmelding of desgevallend van andere bezwarende vorderingen of belemmeringen (bijvoorbeeld: gevaar voor een latere vordering tot ontbinding) en van de zekerheid dat aan de door die (schuld)eisers gestelde voorwaarden kan worden voldaan. De kosten die hiermee verband houden, vallen ten laste van de kandidaat-verkoper.

De ondertekening van huidige overeenkomst door de kandidaat-verkoper en zijn verplichting tot uitvoering te goeder trouw van de aangegane verbintenissen, impliceert wel dat hij er niet van op de hoogte is dat de realisatie van deze voorwaarde op dit ogenblik een probleem zou kunnen stellen.

4.2 Rechterlijke machtiging tot verkoop uit de hand:

Als opschortende voorwaarde geldt: het bekomen, indien wettelijk vereist, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte verleend werd, vanwege de daartoe bevoegde rechterlijke instanties, van de machtiging dat het goed uit de hand mag worden verkocht/aangekocht tegen de hierna bepaalde voorwaarden. De kosten die hiermee verband houden, vallen ten laste van de partij die voor de machtiging moet instaan.

4.3 Voorkooprechten:

Voor zover het goed het voorwerp zou uitmaken van enig voorkooprecht, geldt als opschortende voorwaarde: het bekomen, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte verleend werd, van de zekerheid dat de begunstigden van dit recht hun voorkooprecht niet uitoefenen. De kandidaat-koper is ervan op de hoogte dat de aanbieding van een voorkooprecht door de instrumenterende notaris, waartoe partijen bij deze uitdrukkelijk opdracht geven indien een dergelijk recht moet worden geëerbiedigd, de lichting van de aankoopoptie in zijn hoofde impliceert.

Indien de begunstigde het voorkooprecht uitoefent, wordt, (althans indien de specifieke (overheids-) bepalingen geen andere formaliteiten voorzien), afgeweken van het hierboven vermeld plechtig karakter van de verkoop en komt de verkoop tot stand overeenkomstig die dwingende (overheids-) bepalingen. In dat geval zal de overeenkomst uiterlijk binnen de 4 maanden na de totstandkoming van de verkoop, ter registratie moeten worden aangeboden door en op eigen initiatief van de belastingplichtige (de kandidaat-koper).

F. SANCTIONERING VAN DE OVEREENKOMST EN KOSTEN:

Indien één van beide partijen zijn verbintenissen niet nakomt, heeft de andere partij steeds het recht om, 20 dagen na de ingebrekestelling van die partij bij aangetekend schrijven en zonder gevolg binnen zelfde termijn :

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

Indien de kandidaat-verkoper aldus op deze schadevergoeding aanspraak maakt, zijn partijen op onherroepelijke wijze overeengekomen dat de door de kandidaat-koper gestelde optieprijs/waARBORG bij voorrang bestemd wordt ter voldoening van deze schadevergoeding en dan ook aan de kandidaat-verkoper toekomt, in voorkomend geval beperkt tot het bedrag van die schadevergoeding.

Indien de kandidaat-koper zich op dit uitdrukkelijk ontbindend beding beroept, wordt de betaalde optieprijs/waARBORG hem op eerste verzoek teruggestort.

Indien de kandidaat-koper zijn verbintenissen niet **tijdig** nakomt, heeft de kandidaat-verkoper van rechtswege en zonder verplichting tot ingebrekestelling, recht op nalatigheidsinteressen die berekend worden van dag tot dag, op het bedrag van de verkoopprijs, aan een jaarlijkse intrestvoet van 10%.

Komt de kandidaat-verkoper (na het lichten van de aankoopoptie) zijn verbintenissen niet **tijdig** na, dan ook is de kandidaat-verkoper van rechtswege en zonder verplichting tot ingebrekestelling ertoe gehouden de kandidaat-koper schadeloos te stellen, door betaling van een forfaitair tussen partijen vastgestelde nalatigheids-vergoeding die berekend wordt, van dag tot dag, aan 10% 's jaars op het bedrag van de verkoopprijs.

Bij niet-tijdige betaling van een bedrag verschuldigd in uitvoering van onderhavige overeenkomst (zoals bijv. het bedrag van de waarborg), is er van rechtswege en zonder verplichting tot ingebrekestelling, recht op nalatigheidsinteressen die berekend worden van dag tot dag, op het te betalen bedrag, aan een jaarlijkse intrestvoet: wettelijke intrestvoet verhoogd met 2 procentpunt.

G. VOORWAARDEN WAARONDER DE VERKOOP ZAL PLAATSVINDEN:

Indien één van beide partijen ingaat op de contractbelofte van de andere partij, zal de verkoop onder meer geschieden onder de volgende verkoopsvoorwaarden die door beide partijen moeten worden nageleefd:

ARTIKEL 5. HYPOTHECAIRE TOESTAND

De verkoop zal plaatsvinden voor vrij en onbelast van alle hypothecaire en andere bezwarende in- en/of overschrijvingen, kantmeldingen of andere bezwarende belemmeringen of vorderingen (bijv. tot ontbinding), hoe ook genoemd.

ARTIKEL 6. STAAT

De verkoop zal plaatsvinden in de toestand waarin het goed zich bevindt op dit ogenblik, met alle zichtbare en verborgen gebreken en dus zonder waarborg vanwege de kandidaat-verkoper voor de verborgen gebreken waarvan hij zelf geen kennis had, zonder waarborg ook voor de verkochte oppervlakte, hoe groot het verschil tussen de uitgedrukte en de werkelijke oppervlakte ook moge zijn, zelfs indien dit verschil 1/20^e overtrof.

ARTIKEL 7. LASTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEMEENSCHAPPEN

De verkoop zal plaatsvinden met alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen, waarmede het goed zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn.

De kandidaat-verkoper verklaart dienaangaande geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd of toegestaan ten laste van het goed en geen kennis te hebben van eventuele erfdienstbaarheden, ter uitzondering van diegene eventueel hierna vermeld, overgenomen uit de eigendomstitel.

De kandidaat-verkoper is evenmin op de hoogte van het bestaan van betwistingen met burens of andere derden.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

In de verder vermelde akte neerlegging algemene omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, verleden voor notaris Arnold Vermeersch, te Oudenburg op 24 april 2020 staat letterlijk:

"3) Bijzondere voorwaarden voortvloeiend uit eerdere ak-

tes.

1. In de splitsingsakte verleden voor geassocieerd notaris Peter De Baets te Koksijde, op 17 januari 2011, staat letterlijk:

"a) algemeen

...

De verkoopakte verleden voor notaris Alain Delahaye te Diksmuide op 25 april 2003 (houdende aankoop door familie Decat van een perceel grond van 56m² (ex nr. 593/E) van de Stad Diksmuide, waarin letterlijk het volgende werd bedongen: "2. De verkoper verklaart dat bij zijn weten, geen enkele erfdienstbaarheid of bijzondere voorwaarde de eigendom bezwaart en dat hijzelf er geen enkele heeft toegestaan behoudens dat het alhier verkochte eeuwig en onvergeld

o toegang zal moeten verlenen in voordeel van de 1G aanpalende eigendom van de verkoper (restant nummer 593e) ten-einde er alle onderhoudswerken en herstellingswerken aan het woonhuis en de gevel ervan mogelijk te maken. Dit recht van toegang slaat op zowel huidig woonhuis, de gevel ervan als de bijgebouwen

o de bestaande nutsleidingen van de pastorie (onder andere afvoerbuizen en riolering) moet blijven eerbiedigen

o het huidig volume van het sas moet behouden worden en er mag geen uitbreiding van het sas gebeuren noch in de hoogte noch in de diepte.

De koper wordt in alle rechten en verplichtingen dienaangaande in de plaatsgesteld"

- de verkoopakte verleden voor notaris Alain Delahaye te Diksmuide op 11 september 1999 (houdende aankoop door wijlen de heer Pol Decat en zijn echtgenote mevrouw Nadine Lust, van de Stad Diksmuide, van twee perceeltjes grond van respectievelijk 182,06m² en 71,62m² (ex nr. 593/D), waarin letterlijk het volgende werd bedongen: "De verkoper verklaart dat bij zijn weten, geen enkele erfdienstbaarheid of bijzondere voorwaarde de eigendom bezwaart en dat hijzelf er geen enkele heeft toegestaan, behoudens deze vermeld in bovengenoemd schattingsverslag van drieëntwintig februari laatstleden, letterlijk luidend als volgt: Cp het bewuste goed rust een erfdienstbaarheid waardoor de afwatering van het naastliggende pand doorgang heeft op het te schatten goed. Deze erfdienstbaarheid dient verder eeuwig en onvergeld geëerbiedigd te worden. De koper wordt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper dienaangaande inde plaatsgesteld"

2. In de wijzigende splitsingsakte verleden voor geassocieerd notaris Peter De Baets te Koksijde, op 30 augustus 2018, staat letterlijk:

"...

De partijen wensen deze erfdienstbaarheid uit te breiden van de loten 1 tot over het nieuwe lot 14b, zoals aangeduid in blauwe arcering op de plannen aangehecht aan onderhavige

akte.

In de oorspronkelijke splitsingsakte wordt in hoofding 4 'erfdienstbaarheden' het punt c. 'erfdienstbaarheid van doorgang' dan ook aangepast zodat deze luidt als volgt':

"c) erfdienstbaarheid van doorgang

Zoals afgebeeld op het voormelde plan is over een strook grond palende aan de achterste perceelsgrens over een breedte van anderhalve meter een kosteloze en eeuwigdurende erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd.

Deze erfdienstbaarheid van doorgang laat toe dat de eigenaars, huurders, bewoners, bezoekers van de respectievelijke woningen opgericht op de loten 1 tot en met 14b van deze achtergelegen erfdienstbaarheid gebruik kunnen maken om enerzijds de Keiendorpstraat en anderzijds de garages/autostandplaatsen te bereiken. Deze erfdienstbaarheid kan worden uitgeoefend te voet of per fiets/bromfiets en kan tevens dienen om de nodige afval, tuinafval weg te brengen.

Dienaangaande zullen de respectievelijke eigenaars/bewoners er dienen voor te zorgen dat een permanente doorgang over deze achtergelegen strook grond mogelijk is en er voor te zorgen dat deze doorgang niet wordt belemmerd door enige afsluiting, heg, en dergelijke."

De toekomstige kopers worden dienaangaande zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in de rechten en de plichten van de eigenaar, zonder verhaal tegen haar noch tegen ondergetekende notaris en zijn erdoor gebonden in de mate dat ze nog van toepassing zijn.

3. In de wijzigende splitsingsakte verleden voor geassocieerd notaris Peter De Baets te Koksijde, op 30 augustus 2018, staat verder nog letterlijk:

"Partijen komen eveneens overeen dat er een eeuwigdurend en kosteloos recht van doorgang gevestigd wordt in voordeel van de loten 9, 10, 11, 12, 13 en 14b lastens het lot 14a om met fietsen en/of voertuigen de Keiendorpstraat te bereiken. De doorgang bevindt zich op het lot 14b tussen de garage nummer 2 en de garage nummer 3."

Ter verduidelijking van de erfdienstbaarheden sub 2 en 3 wordt een exemplaar van het aangehaalde plan de dato 7 augustus 2018, opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 32008-10118, aangehecht aan deze, doch niet ter registratie noch ter overschrijving op de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aangeboden wordt. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° W.Reg. en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet.

De toekomstige kopers worden dienaangaande zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in de rechten en de plichten van de eigenaar, zonder verhaal tegen haar noch tegen instrumenterende notaris en zijn erdoor gebonden in de mate dat ze nog van toepassing zijn.

4. In voormelde splitsingsakte verleden voor geassocieerd notaris Peter De Baets, te Koksijde op 17 januari 2011, staat verder nog letterlijk:

"d) Erfdienstbaarheid met betrekking tot de openbare parkings deels uitgevoerd op privaat domein

Zoals afgebeeld op het voormelde plan worden deels op de openbare weg en deels op de grondschotel van bepaalde loten autostandplaatsen voorzien welke behoren tot het openbaar domein.

Dienaangaande worden de loten 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 en 12 belast met een eeuwigdurend onvergelde erfdienstbaarheid voor zover deze openbare parkings gedeeltelijk op het privaatieve terrein zijn uitgevoerd.

De respectievelijke eigenaars en bewoners van deze respectievelijke woningen zullen dan ook steeds dienen te gedogen dat door de gemeente en aangestelden de nodige onderhouds- en herstellingswerken worden uitgevoerd aan deze openbare parkings of dat deze worden heraangelegd."

Comparante verklaart dat er geen parkings voorzien zijn deels op het openbaar domein en deels op de loten 9, 10, 11, 12 en 13.

De kopers zullen op eigen kosten en risico instaan voor de aanleg en het onderhoud van hun voortuin.

4) Te creëren erfdienstbaarheid van doorgang.

* creatie recht van doorgang over lot 17

Er wordt een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd voor mensen, fietsen en voertuigen, in voordeel van de garages/autostaanplaats aangeduid als loten 6 tot en met 16 op het aangehecht plan de dato 3 maart 2020, lastens het lot 17, om zo te geraken aan perceelnummer 998h2 (aangeduid als lot 14a op het aangehecht plan de dato 7 augustus 2018), dat op zijn beurt uitgeeft op de Stenenmolenstraat.

* gebruik/onderhoud van de doorgang zijnde lot 17

Het verkeer op de in- en uitrit mag nooit door om het even welk voorwerp belemmerd worden. Het is onder meer verboden om voertuigen op gezegde in- en uitrit te parkeren.

De in- en uitrit mag nooit gebruikt worden als speelplaats.

Het is toegelaten aan de eigenaar/huurder van een garage om hun auto te wassen onder volgende strikte voorwaarden:

- Enkel rechtvoor en tegen hun garage;
- Er moet steeds vrije doorgang verleend worden aan de andere eigenaars/huurders;
- De wasbeurt moet beperkt blijven tot 1 uur;
- De in- uitrit moet proper achtergelaten worden zonder materiaal en reinigingssporen.

De in- en uitrit mag alleen gebruikt worden door de eigenaars/huurders van de garages/autostaanplaats aangeduid onder loten 6 tot en met 16.

De kosten voor onderhoud, herstelling en heraanleg van lot 17 zijn ten laste van de eigenaars van loten 6 tot en met 16, elk voor een gelijk deel, hetzij elk voor een onverdeeld elfde, behoudens schade veroorzaakt door abnormaal gebruik door één van de eigenaars van de garage/autostaanplaatsen. In dergelijk geval moeten de kosten gedragen worden door hij die de schade veroorzaakt heeft.

De bijdrage in de gemeenschappelijke lasten zal onafhankelijk zijn van de frequentie van het gebruik van de uitwegstrook en de manoeuvreerruimte achter de garages.

Iedere mede-eigenaar kan aanspraak maken op alle werken van onderhoud en herstelling van de delen in mede-eigendom nodig om hem een normaal genot te verstrekken.

Tot onderhoud, herstelling, vernieuwing of bijvoeging van bepaalde gemeenschappelijke zaken kan alleen beslist worden met meerderheid van twee/derden.

De belastingen, taksen en retributies, zullen in dezelfde verhouding ten laste vallen van de eigenaars, elk voor een onverdeeld elfde, in zoverre ze niet bij afzonderlijke aanslag ingekohierd worden.

5) Garages

Het is verboden de 5 garages tot werkplaats in te richten en om er benzine of andere ontvlambare producten in te stockeren.

De scheidingsmuren tussen de respectievelijke garages zijn gemeen.

Als de eigenaar van een woonhuis (aangeduid als loten 1 tot en met 5 op aangehecht plan), eveneens eigenaar is van één of twee aan zijn eigendom grenzende garage(s) (respectievelijk loten 6-7, loten 8-9, loten 10-11, loten 12-13 of loten 14-15), is het die eigenaar toegestaan een opening te maken in de muur van de aangrenzende garage(s) zodat hij vanuit zijn tuin naar de garage kan en omgekeerd.

De mogelijkheid is voorzien om de dubbele garage achter elke woning op kosten en risico van de koper aan te sluiten op het elektriciteitsnet en/of waternet van de woning. Wachtbuizen in het huis en in de garage zijn aanwezig. De ondergrondse verbinding tussen de twee niet.

Indien een huis verkocht is met slechts 1 garage, dan wordt een muur geplaatst in de dubbele garage en kan enkel de garage die samen met de woning verkocht is genieten van de mogelijke aansluiting op water en elektriciteit.

Indien de dakbedekking niet per garage afgescheiden is, moet het aflopen van regenwaters van de dakbedekkingen van andere garages die er door worden bediend, gedoogd worden.

Overhellende dakgoten dienen door het lijdend erf geduld te worden als erfdienstbaarheid.

De toekomstige kopers worden dienaangaande zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in de rechten en de plichten van comparante, zonder verhaal tegen haar noch tegen ondergetekende

De kosten voor onderhoud, herstelling en heraanleg van lot 17 zijn ten laste van de eigenaars van loten 6 tot en met 16, elk voor een gelijk deel, hetzij elk voor een onverdeeld elfde, behoudens schade veroorzaakt door abnormaal gebruik door één van de eigenaars van de garage/autostaanplaatsen. In dergelijk geval moeten de kosten gedragen worden door hij die de schade veroorzaakt heeft.

De bijdrage in de gemeenschappelijke lasten zal onafhankelijk zijn van de frequentie van het gebruik van de uitwegstrook en de manoeuvreerruimte achter de garages.

Iedere mede-eigenaar kan aanspraak maken op alle werken van onderhoud en herstelling van de delen in mede-eigendom nodig om hem een normaal genot te verstrekken.

Tot onderhoud, herstelling, vernieuwing of bijvoeging van bepaalde gemeenschappelijke zaken kan alleen beslist worden met meerderheid van twee/derden.

De belastingen, taksen en retributies, zullen in dezelfde verhouding ten laste vallen van de eigenaars, elk voor een onverdeeld elfde, in zoverre ze niet bij afzonderlijke aanslag ingekohierd worden.

5) Garages

Het is verboden de 5 garages tot werkplaats in te richten en om er benzine of andere ontvlambare producten in te stockeren.

De scheidingsmuren tussen de respectievelijke garages zijn gemeen.

Als de eigenaar van een woonhuis (aangeduid als loten 1 tot en met 5 op aangehecht plan), eveneens eigenaar is van één of twee aan zijn eigendom grenzende garage(s) (respectievelijk loten 6-7, loten 8-9, loten 10-11, loten 12-13 of loten 14-15), is het die eigenaar toegestaan een opening te maken in de muur van de aangrenzende garage(s) zodat hij vanuit zijn tuin naar de garage kan en omgekeerd.

De mogelijkheid is voorzien om de dubbele garage achter elke woning op kosten en risico van de koper aan te sluiten op het elektriciteitsnet en/of waternet van de woning. Wachtbuizen in het huis en in de garage zijn aanwezig. De ondergrondse verbinding tussen de twee niet.

Indien een huis verkocht is met slechts 1 garage, dan wordt een muur geplaatst in de dubbele garage en kan enkel de garage die samen met de woning verkocht is genieten van de mogelijke aansluiting op water en elektriciteit.

Indien de dakbedekking niet per garage afgescheiden is, moet het aflopen van regenwaters van de dakbedekkingen van andere garages die er door worden bediend, gedoogd worden.

Overhellende dakgoten dienen door het lijdend erf geduld te worden als erfdiensbaarheid.

De toekomstige kopers worden dienaangaande zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in de rechten en de plichten van comparante, zonder verhaal tegen haar noch tegen ondergetekende

De verkoop zal plaatsvinden met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het goed en de aanpalende eigendommen en met alle rechten die de kandidaat-verkoper had kunnen invoeren of had ingeroepen in het kader van de

tienjarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers, mits de uiteindelijke kandidaat-koper alle kosten die daaruit voortvloeien ten laste neemt.

ARTIKEL 8. STEDENBOUWKUNDIGE TOESTAND

Indien het goed in de toekomst mocht onderworpen worden aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voorbouw of achterbouw, urbanisatievereisten of om het even welke overheidsbesluiten of reglementen, zal de uiteindelijke kandidaat-koper zich moeten schikken naar al die voorschriften, zonder voor verlies van grond, voor weigering van toelating tot bouwen of welke andere redenen ook, enig verhaal tegen de kandidaat-verkoper te kunnen uitoefenen.

De kandidaat-verkoper verklaart dat, voor zover hem bekend, het goed op heden noch geheel noch ten dele het voorwerp uitmaakt van enige voorlopige of definitieve stedenbouwkundige beschermingsmaatregel (bescherming als monument, landschap, dorps- of stadsgezicht, ...), dat het niet gelegen is in onteigening en dat hij ook geen kennis heeft van enig voornemen tot onteigening m.b.t. dit goed.

De kandidaat-verkoper verklaart, voor zover hij zelf bouw-, verbouwings- of afbraakwerkzaamheden heeft verricht aan het goed of enige andere handeling of activiteit waarvoor een vergunning vereist is, hiervoor de nodige vergunningen te hebben bekomen en verklaart dat, voor zover hem bekend, het goed op heden het voorwerp niet uitmaakt van enig bouw misdrijf en dat de vereiste vergunningen werden afgeleverd gelet op de bestemming, dan wel dat het gebouw wordt vermoed vergund te zijn.

De kandidaat-koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn, en hiervan zijn eigen zaak te maken zonder vrijwaring vanwege of verhaal op de kandidaat-verkoper.

De kandidaat-verkoper verklaart dat het goed niet werd opgenomen op de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen, woningen en/of bedrijfsruimten, en dat hem evenmin enig voornemen daartoe bekend is vanwege de overheid.

De kandidaat-verkoper verklaart dat, voor zover hem bekend, betreffende dit goed geen voorkooprecht geldt in hoofde van enige derde (overheid of particulier).

ARTIKEL 9. EIGENDOMSOVERDRACHT EN GENOT

De uiteindelijke kandidaat-koper zal het eigendomsrecht van het goed pas bekomen op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte vaststellende de verkoop. Hij zal ervan het genot bekomen, mits koopprijs en kosten inmiddels volledig betaald werden:

☐ uiterlijk op 04.09.2026.

In huidige verkoop zijn geen roerende goederen begrepen. De kandidaat-verkoper zal dan ook alle roerende goederen verwijderen uit het verkochte goed voor het verlijden van de akte, zo niet zal de kandidaat-koper, hetzij deze zonder vergoeding behouden, hetzij het recht hebben de roerende goederen in het verkochte goed te laten verwijderen op kosten van de kandidaat-verkoper. De kandidaat-verkoper zal het goed tegen de afgesproken datum van ingenottreding "bezemschoon" maken. Wanneer de kandidaat-verkoper dit zou nalaten, heeft de uiteindelijke kandidaat-koper het recht de opruimings- en schoonmaakwerken te laten uitvoeren door een derde, met aanrekening van de kosten aan de nalatige kandidaat-verkoper.

De uiteindelijke kandidaat-koper zal, vanaf de ingenottreding, de onroerende voorheffing alsook alle overige zakelijke belastingen moeten dragen en betalen. De verrekening van deze belastingen tussen kandidaat-koper en kandidaat-verkoper voor het lopend jaar gebeurt in beginsel ter gelegenheid van het verlijden van de authentieke akte vaststellende de verkoop.

Voormelde verdeling van belastingen geldt evenwel niet voor de belastingen waarvoor de uiteindelijke kandidaat-koper, gezien zijn persoonlijke situatie, vanaf het volgend heffings-of aanslagjaar een vrijstelling (dus niet enkel een vermindering) kan bekomen (zoals bijvoorbeeld de heffing op onbebouwde percelen, belasting op tweede verblijven of de heffing omwille van leegstand). Dergelijke belastingen zullen voor het aanslagjaar waarin de akte wordt verleden volledig ten laste blijven van de kandidaat-verkoper en pas vanaf het daaropvolgend aanslagjaar ten laste zijn van de uiteindelijke kandidaat-koper.

De kandidaat-verkoper verklaart dat er, betreffende voorschreven eigendom, thans **geen verhaalbelastingen** meer verschuldigd zijn die betrekking hebben op reeds uitgevoerde infrastructuurwerken.

De belasting, berekend op het waterverbruik, blijft evenwel ten laste van de persoon op wiens naam de facturatie van dat waterverbruik gebeurde.

Nutsvoorzieningen: De kandidaat-verkoper zal alle bestaande contracten betreffende water-, gas- of elektriciteitsvoorziening of enige andere distributiedienst, behouden en overdragen aan de uiteindelijke kandidaat-koper. Deze zal de diensten op de hoogte brengen van zijn aankoop, de meterstanden meedelen en gebeurlijke aansluitingskosten voor zijn rekening nemen. De verkoop omvat niet de meters en leidingen die aan de maatschappijen toebehoren.

ARTIKEL 10. **BRANDVERZEKERING**

De kandidaat-verkoper verklaart en waarborgt dat het goed verzekerd is en verbindt er zich toe deze verzekering in stand te houden tot minstens 8 dagen na de overdracht van het genot. De kandidaat-koper zal vanaf de notariële akte zelf een brandverzekering afsluiten bij een maatschappij naar keuze.

ARTIKEL 11. **KOSTEN**

Alle rechten, kosten en erelonen betreffende de verkoopakte, inbegrepen de kosten van eventuele opmeting en plan, vallen ten laste van de uiteindelijke kandidaat-koper. De kosten die verband houden met de leveringsplicht van de kandidaat-verkoper zijn ten laste van de kandidaat-verkoper.

Het commissieloon (BTW inbegrepen) van de tussenkomen makelaar zal verrekend worden met de hierboven betaalde optieprijs, na voorlegging van een factuur.

ARTIKEL 12. **PRIJS**

Indien de verkoop tot stand komt, zal deze, onverminderd latere andersluidende overeenkomst tussen partijen, plaatsvinden tegen de prijs van ***** euro – ***** euro . Deze prijs, waarop hoger vermelde door de kandidaat-koper gestelde optieprijs/waarborg wordt aangerekend, moet betaald worden bij de ondertekening van de notariële akte.

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

Bij het tekenen van deze overeenkomst wordt er door de koper een bedrag betaald van ***** via overschrijving van rekeningnummer ***** op naam van ***** , bij de bankinstelling ***** .

ARTIKEL 13. VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

Gemeenten met goedgekeurd plannen-en vergunningenregister

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het verkochte goed is er een stedenbouwkundige- /
omgevingsvergunning afgeleverd:

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: bouwen van 12 ééngezinswoningen en 2 praktijkruimten

Referentie: 32003_2009_391

Gemeentelijk dossiernummer: 32003/9347/B/2009/355

Aard aanvraag: Nieuw eengezinswoning

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 06/04/2010

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht

Motivering:

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 29/01/2026)

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: regulariseren van een uitbreiding aan de woning

Referentie: 32003_2013_330

Gemeentelijk dossiernummer: 32003/9347/B/2013/300

Aard aanvraag: Niet gekend

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 11/12/2013

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Voorwaarden: 1

Verval:

Status: Niet onderzocht

Motivering:

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 29/01/2026)

Omgevingsvergunning

Beschrijving: bouwen van 5 ééngezinswoningen met bijhorende garages

OMV-nummer: OMV_2018158776

Project type: OMV2017_AANVRAAG

Lopende procedure: Geen lopende procedure

Beslissingen:

Datum beslissing: 14/05/2019

Type: Voorwaardelijk vergund

Instantie: College van burgemeester en schepenen

Stedenbouwkundige handelingen:

Vergunningsplichtig: Ja

Types: • nieuwbouw van een garage voor woning lot 9

• nieuwbouw van een eengezinswoning

• nieuwbouw van een garage

Omschrijving: Stenenmolenstraat, Diksmuide

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 29/01/2026)

2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed, volgens:
 - het Gewestplan: woongebieden
 - PRUP: overdruk solitaire vakantiewoningen
3. Het verkochte goed maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), of er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel.
4. Voor het verkochte goed geldt er geen voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5. Voorschreven goed is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling. Voor het geval het verkochte goed gelegen is in een verkaveling, wordt bij huidige overeenkomst een kopie van de verkavelingsvergunning gevoegd.
6. Het onroerend goed maakt geen voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
7. Voorschreven goed maakt geen voorwerp uit van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied.
8. Het onroerend goed is gelegen langs een openbare weg:

Wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Wegcategorie: Lokale erftoegangsweg

Straatnaam: Stenenmolenstraat

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van 29.01.2026 en 10.02.2026 waarvan een afschriften bij huidige overeenkomst wordt gevoegd.

De kandidaat-koper wordt geïnformeerd dat voor bepaalde handelingen een vergunningsplicht geldt. In sommige situaties wordt de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht of een vrijstelling.

ARTIKEL 14. HERSTELVORDERING

Voor het verkochte goed bestaat er geen vordering of veroordeling om het in overeenstemming te brengen met de normen inzake veiligheid, gezondheid of bewoonbaarheid.

ARTIKEL 15. VLAAMS BODEMDECREET

1. De kandidaat-verkoper verklaart dat in het verkochte goed, voorwerp van huidige overeenkomst, geen inrichting wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is op één van de lijsten van de risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.
2. De kandidaat-verkoper verklaart met betrekking tot het voorbeschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
3. De kandidaat-verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd en dat er voor het sluiten van deze overeenkomst 4 bodemattesten zijn afgeleverd door OVAM één op 27.01.2026 met attestnummer: 20260056505 - volgnummer: 000 - formuliernummer: 20260055882 en drie op 09.02.2026 met attestnummer: 20260092328 - volgnummer: 000 - formuliernummer: 20260091193 / attestnummer: 20260092247 - volgnummer: 000 - formuliernummer: 20260091111 / attestnummer: 20260092246 - volgnummer: 000 - formuliernummer: 20260091110 waarvan de inhoud voor alle attesten letterlijk luidt als volgt:

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen 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: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

te Mechelen, 27.01.2026 / 09.02.2026

De kandidaat-koper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft gekregen en dat hij de inhoud kent.

De kandidaat-verkopers verklaren, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot het verkochte goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kandidaat-kopers 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.

Voor zover voorgaande verklaring door de kandidaat-verkopers te goeder trouw afgelegd werd, nemen de kandidaat-kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaren zij dat de verkopers hiervoor niet tot vrijwaring gehouden zullen zijn.

ARTIKEL 16. **STOOKOLIETANK**

Kandidaat-verkoper verklaart dat er zich in of op het goed geen stookolietank bevindt.

ARTIKEL 17. **POSTINTERVENTIEDOSSIER**

De kandidaat-verkoper verklaart dat er na 1 mei 2001 op het verkochte goed werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moet worden opgemaakt.

De kandidaat-verkoper verbindt zich ertoe om het dossier aan de kandidaat-koper te geven ten laatste wanneer ze de notariële verkoopakte ondertekenen.

ARTIKEL 18. **CONTROLEONDERZOEK ELEKTRISCHE INSTALLATIE WOONEENHEID**

Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg werd aangevat na 01.10.1981. De kandidaat-verkoper erkent uitdrukkelijk dat de keuring van de desbetreffende installatie niet ouder is dan 25 jaar. De kandidaat-verkoper overhandigt het keuringsverslag aan de kandidaat-koper. Het verslag dateert van 08.12.2020 en is uitgevoerd door Btv.

Voorts is er ook een elektrische keuring voor de elektrische laadpaal. Het verslag dateert van 13.05.2025 en is uitgevoerd door Vinçotte.

Tot slots is er ook een elektrische keuring voor de zonnepanelen. Het verslag dateert van 28.12.2020 en is uitgevoerd door ACEG.

De kandidaat-koper verklaart deze verslagen te hebben ontvangen.

ARTIKEL 19. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT EN RENOVATIEVERPLICHTING

De kandidaat-verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met code 32003-G-OMV_2018158776/EP02069/D680/D01/SD004 opgesteld op 29.10.2021 met als energiescore 59 kWh/m² jaar / label A.

Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de kandidaat-koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen.

De kandidaat-koper bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige overeenkomst te sluiten.

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

Renovatieverplichting

Het goed is een residentieel gebouw die niet verplicht gerenoveerd dient te worden daar het EPC label A heeft.

De kandidaat-koper wordt erop gewezen dat indien de akte na 1 januari 2023 wordt getekend, het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De kandidaat-koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

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

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-voor-na-2023> of een energiedeskundige.

De kandidaat-verkoper verklaart dat het goed uitgerust werd met een branddetector volgens de geldende regelgeving in welk geval de kandidaat-koper zelf moet zorgen voor de branddetector(en), ter volledige vrijwaring van de kandidaat-verkoper.

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport volgende scores:

P score (overstromingskans voor het perceel) : C

G score (overstromingskans voor het gebouw) : C

Klasse A: geen overstrooming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Het overstromingsrapport en indien van toepassing het overstromingsattest wordt gevoegd bij deze verkoopovereenkomst.

Het onroerend goed is gelegen in:

- Een afgebakend overstromingsgebied: neen
- Een afgebakende oeverzone: neen
- Een risicozone voor overstromingen: neen

Het onroerend goed is gelegen in:

- een signaalgebied: neen
- met bouwvrije opgave: neen

Voor de impact van de aanduiding als signaalgebied wordt doorverwezen naar de informatie, ter beschikking gesteld door de Vlaamse overheid. De vastgoedmakelaar kan hierover geen verdere toelichting en/of advies verstrekken. Door ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst bevestigen kandidaat-koper en kandidaat-verkoper dat hen hierover geen advies werd verleend.

21.1 Reclamepanelen

De kandidaat-verkoper bevestigt dat er geen reclamepanelen zijn bevestigd aan het goed.

ARTIKEL 22. SPECIEKE INFORMATIE INZAKE BESCHERMING – ONROEREND ERFGOED

22.1 Beschermd erfgoed

De kandidaat-verkoper verklaart dat het voorschreven goed niet beschermd is.

22.2 Geïnteriseerd erfgoed

De kandidaat-verkoper verklaart dat voorschreven goed niet opgenomen is op één van de vermelde inventarissen.

ARTIKEL 23. BOSDECREET

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

ARTIKEL 24. ASBESTATTEST

De kandidaat-verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, niet over een asbestattest gelet op het feit dat dit gebouw dateert van na bouwjaar 2000.
De kandidaat-koper erkent en bevestigt deze situatie.

ARTIKEL 25. TOEKOMSTIGE AANWENDINGEN VAKANTIEVERHUUR - STEDENBOUW

De kandidaat-koper wordt gewezen:

- op het feit dat het Logiesdecreet de conformiteit met de stedenbouwkundige reglementering als basisvoorwaarde oplegt bij de uitbating van een toeristisch logies;
- op de mogelijke noodzaak van een corresponderende omgevingsvergunning/vergunningsplichtige functiewijziging wanneer de kandidaat-koper het goed in de toekomst zou wensen uit te baten als toeristisch logies. De kandidaat-koper zal zich in deze moeten vergewissen van de mogelijkheden;
- op het feit dat aan toeristische verhuur van het pand in het verleden of op heden geen rechten kunnen ontleend worden wat betreft toekomstige toeristische verhuring.

De eventuele functiewijziging naar verblijfsrecreatie is afhankelijk van de stedenbouwkundige verordeningen, reglementen, beleidsplannen en structuurvisies van de stad of gemeente waar het pand gelegen is. Informatie over de mogelijkheden tot functiewijziging kan worden ingewonnen bij de stad of gemeente.

Inzake occasionele uitbating als toeristisch logies wordt de kandidaat-koper gewezen op artikel 7.3 van het Vrijstellingsbesluit dat voorziet dat een tijdelijke wijziging van de hoofdfunctie van een bestaand, hoofdzakelijk vergund of vergund geacht gebouw is vrijgesteld van vergunningsplichtige functiewijziging, als de tijdelijke wijziging een maximale duur van vier periodes van dertig aaneengesloten dagen per kalenderjaar niet overschrijdt. Op de eerste dag van de functiewijziging begint de periode van dertig dagen te lopen, ongeacht of de functiewijziging de volle dertig dagen gebeurt. De periodes van dertig dagen kunnen aaneengesloten zijn, maar overlappen elkaar niet. De kandidaat-koper wordt erop gewezen dat deze bepaling samen moet worden gelezen met artikel 3

van ditzelfde Vrijstellingsbesluit, dat zegt: 'De bepalingen van dit besluit zijn van toepassing, voor zover deze handelingen niet strijdig zijn met de voorschriften van gewestelijke, provinciale of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen, of met de uitdrukkelijke voorwaarden van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen'.

In voorkomend geval is het tevens raadzaam dat de kandidaat-koper de eventuele bestaanbaarheid nagaat van permanente of occasionele toeristische verhuur met de statuten en reglementen van het gebouw waarin het goed zich bevindt.

ARTIKEL 26. LOGIESDECREET

Mocht de kandidaat-koper de intentie hebben om het onroerend goed aan te bieden voor toeristische verhuur, wordt hij geïnformeerd over de bepalingen van het vermelde logiesdecreet. In het kader van vermeld decreet bevestigt de kandidaat-verkoper dat er:

nog geen brandveiligheidsattest werd afgeleverd. De kandidaat-koper verklaart op de hoogte zijn van de noodzakelijkheid van een dergelijk attest vooraleer tot toeristische verhuur zoals bedoeld door vermeld decreet te kunnen overgaan.

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

ARTIKEL 27. ZONNEPANELEN, GROENESTROOMCERTIFICATEN EN THUISBATTERIJ

Het fotovoltaïsch systeem, bestaande uit zonnepanelen, het montagesysteem, de spanningsomvormers, de leidingen, het schakel- en meetbord en het monitoring systeem, evenals alle andere hiermee verband houdende zaken aangebracht in en op de woning, maken integraal deel uit van onderhavige verkoop en zijn in de prijs inbegrepen.

Er zijn geen groenestroomcertificaten aanwezig.

ARTIKEL 28. BIJZONDERE BEPALING - PLANTEN IN DE TUIN

De onderstaande planten zijn niet inbegrepen in de verkoop en zullen de kandidaat-verkopers meenemen.



ARTIKEL 29. **BIJZONDERE BEPALING**

De kandidaat-kopers bevestigen voorafgaand aan de ondertekening – per mail - volgende documenten te hebben ontvangen:

- kadastrale leggers en plannen;
- bodemattesten;
- EPC
- document conformiteitsattesten
- document Gewestinfo
- document herstelverordeningen
- document omgevingsrapport
- document ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring
- document onroerend erfgoed
- document overstromingsgevaar
- document recht van voorkoop
- vastgoedinformatie
- plannen
- PID
- overeenkomst afsluiting

ARTIKEL 30. **VERZEKERING IN GEVAL VAN OVERLIJDEN VAN DE KANDIDAAT-KOPER: OPTIONELE POLIS**

Dit artikel is enkel van toepassing indien deze verzekering expliciet wordt onderschreven bij Concordia en indien hiervoor een premie wordt betaald. Deze verzekeringsmaatschappij bezorgt dan een uniek toetredingsnummer.

De partijen erkennen dat de vastgoedmakelaar die de overeenkomst heeft opgesteld en waarvan de naam erin voorkomt, hen op de hoogte gebracht heeft van een ongevalenverzekering onderschreven door de CIB Vlaanderen en waarvan de hoofdkenmerken hierna hernoemen worden:

- de verzekering is kosteloos voor de kandidaat-koper;
- verzekerd risico : overlijden door ongeval;
- verzekerde personen : kandidaat-kopers natuurlijke personen;
- verzekerd kapitaal : het saldo van het aandeel van de overleden kandidaat-koper(s) in de verkoopprijs (verkoopprijs onder aftrek van het te betalen voorschot en/of waarborg) tot beloop van maximum 90 % van de verkoopprijs, vermeerderd met de kosten, rechten en erelonen van de overdracht;
- absolute beperking van € 250 000 onafgezien van het aantal afgesloten overeenkomsten en het aantal kandidaat-kopers;
- duur van de dekking : vanaf het ondertekenen van de overeenkomst tot aan de ondertekening van de authentieke akte van aankoop, met een maximum duur van 123 dagen na ondertekening van de overeenkomst of de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden die in de overeenkomst zouden voorkomen. Indien het overlijden zich voordoet in deze periode moet de authentieke akte verleden worden binnen de vier maanden die volgen op het overlijden.
- deze termijn wordt verlengd tot zes maanden indien er als gevolg van een overlijden door ongeval van een van de kandidaat-kopers minderjarige kinderen betrokken zijn bij de verkoop;
- de waarborgen van polis zullen slechts van toepassing zijn indien de zes volgende voorwaarden vervuld zijn:
 1. de overeenkomst moet opgesteld zijn op hoofding van de vastgoedmakelaar of zijn stempel dragen;
 2. de overeenkomst moet door de partijen gedagtekend en ondertekend zijn;
 3. de overeenkomst moet in de betaling van een voorschot en/of waarborg voorzien van minimaal € 2 500. De betaling ervan dient te gebeuren binnen de 10 werkdagen na het sluiten van de overeenkomst;
 4. de overeenkomst dient voorzien van het daarvoor aan de vastgoedbemiddelaar uniek toegekende e-ticket nummer: *****
 5. ingeval een beroep wordt gedaan op de waarborg dienen de originele documenten voorgelegd aan de verzekeraar;
 6. het overlijden moet door een ongeval veroorzaakt worden. Onder ongeval begrijpen we een plotse en onvrijwillige gebeurtenis, uitwendig aan het menselijk lichaam van de verzekerde.

De geldende algemene voorwaarden zijn beschikbaar op eenvoudig verzoek, gericht aan de NV Concordia (vastgoedmakelaar@concordia.be).

Opgemaakt in 3 exemplaren te ***** op ***** . Iedere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen: