

## VERKOOPBELOFTE ONROEREND GOED

Op \*\*\*\*, zijn voor mij, **Elke PUKAS**, Vlaamse commissaris bij de dienst Vastgoedtransacties, verschenen:

1) Het "**VLAAMS AGENTSCHAP VOOR PERSONEN MET EEN HANDICAP**" in het kort "**VAPH**", intern verzelfstandigd agentschap met rechtspersoonlijkheid, met administratieve zetel te 1030 Brussel, Koning Albert-II-laan 37, met ondernemingsnummer 0887.164.275, hier vertegenwoordigd door Elke Pukas, Vlaamse commissaris, krachtens:

a) Het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 12 januari 2015), waarbij de bevoegdheid van de Vlaamse commissarissen werd vastgelegd tot het uitvoeren van bepaalde vermogensrechtelijke verrichtingen in naam en voor rekening van het Vlaamse Gewest, de Vlaamse Gemeenschap, de Vlaamse gemeenschaps- en gewestinstellingen en bepaalde entiteiten;

b) Het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2014 houdende de uitvoering van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 16 januari 2015), laatst gewijzigd op 25 februari 2022 (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 29 april 2022), houdende machtiging tot aanwijzing van de Vlaamse commissarissen en tot regeling van de werkwijze van het decreet van 19 december 2014;

c) Het Besluit van de administrateur-generaal van de Vlaamse Belastingdienst van 10 maart 2022, tot aanwijzing van de Vlaamse commissarissen, vermeld in het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex (eerst bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 29 april 2022).

Hierna verder genoemd "**de overdrager**" en/of "**de optiegever**"

2) \*

Hierna verder genoemd "**de verkrijger**" en/of "**de optiehouder**"

### VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

De overdrager heeft besloten het hierna vermeld onroerend goed te verkopen. Dienaangaande werd aan de dienst vastgoedtransacties van de Vlaams Overheid, de opdracht geven deze verkoop te organiseren, welke gebeurde als volgt:

- 1) Het hierna vermeld onroerend goed werd tekoopgesteld via diverse kanalen waarbij iedere kandidaat, voorafgaandelijk, een bod kon uitbrengen, tegen de gestelde voorwaarden van de overdrager.
- 2) Alle kandidaten die een geldig bod hadden uitgebracht, werden uitgenodigd om aanwezig te zijn op huidige mondelinge zitting;
- 3) Ondergetekende Vlaams commissaris leidt de mondelinge zitting en behoudt zich het recht voor om zowel het minimale bod als

het minimum van ieder opbod te bepalen. Het bod dient te slaan op het volledige hierna vermelde onroerend goed.

- 4) De kandidaten worden in de gelegenheid gesteld om mondeling een hoger bod uit te brengen en tegen elkaar op te bieden. Het hoogste aanvaardbare bod zal gekend zijn na het stilzwijgen van de overige kandidaten en nadat de Vlaamse Commissaris drie maal geklopt heeft. Na de derde klopp wordt geen enkel bod meer in aanmerking genomen.
- 5) De Vlaamse commissaris kan biedingen weigeren, onder meer wanneer ernstig kan getwijfeld worden aan de goedheid van de kandidaten, zonder daarvoor evenwel een reden te moeten opgeven.
- 6) De kandidaat-koper met het hoogst aanvaardbare bod zal gehouden zijn om na de vaststelling van het hoogste bod onmiddellijk onderhavige verkoopbelofte te ondertekenen.

### **VERKOOPBELOFTE**

De overdrager geeft bij deze optie tot aankoop van het hierna beschreven onroerend goed aan de verkrijger, die verklaart deze optie te aanvaarden.

### **AANDUIDING VAN HET GOED**

#### **1. Geografische en kadastrale beschrijving**

##### **STAD LEUVEN – vijfde afdeling**

In een gebouwencomplex, genaamd “Residentie Minnepoort”, gelegen Brouwersstraat 1 – 3, gekadastréerd volgens titel sectie F nummer 817 Z met een oppervlakte van dertig are achtentwintig centiare (30a28ca) en thans volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie F nummer 817 A 2 P0000, met een oppervlakte van negentwintig are zeventien centiare (29a17ca):

**a. de kantoormodule GV op het gelijkvloers, gekend onder de kadastrale beschrijving BU.GV/MOD.A@L en BU.GV/MOD M.N.O.P** (voorheen volgens titel de kantoormodule GV vooraan, gekend als BU.GV/MOD.A@D en de kantoormodule achteraan BU.GV/MOD.E@L evenals een deel van de kantoormodules GV achteraan, gekend als BU.GV/MOD.M@P), omvattend:

##### **a.1. de kantoormodule GV vooraan, aan de zijde van de Brouwersstraat:**

# *in privatieve en uitsluitende eigendom*: de eigenlijke ruimte volgens de basisakte voor een oppervlakte van vierhonderd drieëndertig vierkante meter (433m<sup>2</sup>), onderverdeeld als volgt:

- GV/A: honderd en tien vierkante meter negentig vierkante decimeter (110,90m<sup>2</sup>)
- GV/B: honderd en tien vierkante meter negentig vierkante decimeter (110,90m<sup>2</sup>)
- GV/C: honderd en tien vierkante meter negentig vierkante decimeter (110,90m<sup>2</sup>)
- GV/D: honderd en tien vierkante meter tachtig vierkante decimeter (110,80m<sup>2</sup>)

De voormelde oppervlakte in de basisakte vermeldt verkeerdelijk respectievelijk negen en acht vierkante decimeter in plaats van negentig en tachtig vierkante decimeter.

# in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend negenhonderd achtenveertig / tienduizend honderdnegeenzestigsten (1.948/10.169sten) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond;

**a.2. de kantoormodule GV achteraan, aan de zijde van de Dijle:**

# in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke ruimte volgens de basisakte voor een oppervlakte van honderdachtentachtig vierkante meter (188m<sup>2</sup>), onderverdeeld als volgt:

- GV/E: tien vierkante meter tien vierkante decimeter (10,10m<sup>2</sup>). In de basisakte verkeerdelijk vermeld één vierkante meter
- GV/F: zestien vierkante meter drieëndertig vierkante decimeter (16,33m<sup>2</sup>)
- GV/G: zestien vierkante meter drieëndertig vierkante decimeter (16,33m<sup>2</sup>)
- GV/H: zestien vierkante meter drieëndertig vierkante decimeter (16,33m<sup>2</sup>)
- GV/I: zestien vierkante meter drieëndertig vierkante decimeter (16,33m<sup>2</sup>)
- GV/J: zestien vierkante meter drieëndertig vierkante decimeter (16,33m<sup>2</sup>)
- GV/K: zestien vierkante meter drieëndertig vierkante decimeter (16,33m<sup>2</sup>)
- GV/L: zestien vierkante meter drieëndertig vierkante decimeter (16,33m<sup>2</sup>)
- GV/M: zestien vierkante meter drieëndertig vierkante decimeter (16,33m<sup>2</sup>)
- GV/N: zestien vierkante meter drieëndertig vierkante decimeter (16,33m<sup>2</sup>)
- GV/O: zestien vierkante meter drieëndertig vierkante decimeter (16,33m<sup>2</sup>)
- GV/P: veertien vierkante meter vijf vierkante decimeter (14,05m<sup>2</sup>).

Er wordt over de trap die zich in deze kantoormodules bevindt, een erfdienstbaarheid van gebruik gevestigd in het voordeel van de bovenverdieping.

# in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend vierhonderd zeventig / tienduizend honderdnegeenzestigsten (470/10.169sten) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond;

**Het geheel voorheen vermeld gekend volgens de huidige kadastrale legger onder sectie F nummers 817 A 2 P0034 en 817 A 2 P0049.**

**b. de parkings en kelders in de ondergrond gekend onder de kadastrale beschrijving OG.S16@24-K5.18.19.23.24.26**, omvattend:

**b.1. negen parkings gelegen in het middengedeelte, genummerd P16, P17, P18, P19, P20, P21, P22, P23 en P24:**

# in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke ruimtes voor een oppervlakte per parking van elf vierkante meter vijfentwintig vierkante decimeter (11,25m<sup>2</sup>)

# in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: elk zeven / tienduizend honderdnegeenzestigsten (7/10.169sten) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond, hetzij samen

drieënzestig / tienduizend honderdnegeenzestigsten (63/10.169sten) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond,

**b.2. zes kelders gelegen aan de zijde van de Dijle, genummerd K5, K18, K19, K23, K24 en K26:**

# in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke ruimtes voor een oppervlakte per kelder van zes vierkante meter twintig vierkante decimeter (6,20m<sup>2</sup>). In de basisakte wordt verkeerdelijk zes vierkante meter twee vierkante decimeter vermeld.

Opmerking: bij de kelder K24 wordt in uitvoering en in overeenstemming met de bepalingen van artikel VII van de basisakte een deel van de gemene gang gevoegd.

# in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: elk drie / tienduizend honderdnegeenzestigsten (3/10.169sten) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond, hetzij samen achttien / tienduizend honderdnegeenzestigsten (18/10.169sten) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

**Het geheel voorheen vermeld gekend volgens de huidige kadastrale legger onder sectie F nummer 817 A 2 P0045.**

**c. Gemeenschappelijke delen in exclusief genot**

De binnentuin in het hoofdgebouw palend aan de burelen: deze zal ter exclusieve beschikking staan inzake gebruik van de burelen op het gelijkvloers, met dien verstande dat hier geen afzonderlijke afscheiding voor de belendende kavel zal geschieden. Deze tuin zal als een geheel worden aangelegd en dient als een geheel behouden te blijven.

....

Het onderhoud en vernieuwing van de planten zal ten laste vallen van de individuele kavels die er het genot van hebben, elk voor hun deel.

**Basisakten**

Zoals dit goed uitvoerig werd omschreven in de basisakte met reglement van mede-eigendom verleden voor notaris Patrick Van den Weghe te Leuven (Kessel-Lo) op 17 december 1988, overgeschreven op het destijds bevoegde hypotheekkantoor Leuven 2 op 24 januari 1989 boek 4167 nummer 3, aangevuld bij akte verleden voor zelfde notaris op 26 september 1990, overgeschreven op gezegd hypotheekkantoor op 19 oktober 1990 boek 4506 nummer 35 en laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Karel Lacquet te Herent op 22 februari 2017, overgeschreven op gezegd hypotheekkantoor op 24 februari 2017 referte 73-T-24/02/2017-02266.

Hierna genoemd “het goed”.

**2. Eigendomstitel**

Het goed behoorde voor de geheelheid in volle eigendom toe aan het Vlaams Fonds voor Sociale Integratie van Personen met een Handicap om het verkregen te hebben bij akte verleden voor notaris Gilles Thuysbaerts te Leuven met tussenkomst van notaris Eric Louis Adriaenssens te Antwerpen op 21 oktober 2002, overgeschreven op het destijds bevoegde hypotheek kantoor Leuven 2 op 25 oktober nadien onder de formaliteit 73-T-25/10/2002-09263, om het aangekocht te hebben deels van de vereniging zonder winstoogmerk “Verbond van Kristelijke Werkgevers en Kaderleden van Antwerpen en Brabant” met

zetel te Antwerpen en deels van de heer Reynaert Pieter Frans en zijn echtgenote mevrouw Huygens Mariette Constance te Leuven.

Ingevolge artikel 64 van het besluit van de Vlaamse Regering van 31 maart 2006 betreffende het Departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, betreffende de inwerkingtreding van regelgeving tot oprichting van agentschappen in het beleidsdomein Welzijn, Volksgezondheid en Gezin en betreffende de wijziging van regelgeving met betrekking tot dat beleidsdomein werden de rechten, de verplichtingen, het personeel en de roerende en onroerende goederen van de Vlaamse openbare instelling Vlaams Fonds voor de Sociale Integratie van Personen met een Handicap met ingang van 1 april 2006 overgedragen aan het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (dat bij decreet van 7 mei 2004 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap met rechtspersoonlijkheid Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap werd opgericht).

De verkrijger stelt zich met deze oorsprong van eigendom tevreden en vraagt van de overdrager geen andere titels dan een uitgifte van deze akte.

### **VOORWAARDEN**

Deze optie wordt verleend en aangenomen onder de volgende voorwaarde :

#### **A. VOORWAARDEN VAN DE OPTIE**

1. Deze verkoopbelofte is geldig voor een termijn van tien (10) kalenderdagen te rekenen vanaf heden, zodat de **optie vervalt op \* om 24 uur.**

2. De optie wordt verleend mits betaling van **een optiegeld van VIJFTIENDUIZEND EURO (€ 15.000,00)**. Dit wordt verrekend op de verkoopprijs indien de optie op reglementaire wijze wordt gelicht. Indien de optie niet gelicht wordt, zal het optiegeld als schadevergoeding aan de optiegever verblijven.

**Dit optiegeld moet worden betaald door middel van een overschrijving op rekeningnummer BE 90 3751 1174 9032, BIC BBRUBEBB, op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties binnen de twee werkdagen vanaf heden.**

3. De optie wordt toegekend in hoofde van de persoon van de optiehouder. Zij is echter enkel overdraagbaar mits voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de overdrager. De optie gaat niet van rechtswege over op de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de optiehouder.

#### **B. VOORWAARDEN VOOR HET UITOEFENEN VAN DE OPTIE**

1. De verkoopbelofte vormt een ondeelbaar geheel en van de optie zal slechts gebruik kunnen worden gemaakt voor het gehele goed als ondeelbaar geheel. De uitoefening van de optie voor een gedeelte van het goed blijft zonder rechtsgevolgen.

2. De optie zal slechts kunnen worden gelicht door het **gezamenlijk** nakomen van de volgende **twee voorwaarden** en dit **binnen de tien (10) kalenderdagen** te rekenen vanaf de ondertekening van de verkoopbelofte, zijnde :

2.a. Schriftelijke mededeling van het uitoefenen van de optie bij een ter post aangetekende brief, waarbij de

poststempel geldt als bewijs van de datum, of bij een brief die tegen ontvangstbewijs wordt bezorgd aan de afdeling Vastgoedtransacties, of door ondertekening van een verklaring ter zake aan de voet van de verkoopbelofte.

2.b. Betaling door overschrijving komende van rekeningnummer..... naar rekeningnummer BE90 3751 1174 9032 op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties van een bedrag van ..... euro (*zijnde de provisie voor de verkooprechten + provisie akte- en publiciteitskosten*) met mededeling "13496-001".

Is aan één van deze twee verplichtingen binnen de voormelde termijn niet voldaan, dan zal de optiegever niet gehouden zijn te verkopen.

### **C. VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP**

Als de optie rechtsgeldig zal zijn uitgeoefend, zal de verkoop tot stand zijn gekomen tegen de volgende voorwaarden :

Deze verkoop wordt verder gedaan en aanvaard onder de volgende voorwaarden :

#### **1. Hypothecaire toestand**

Het goed wordt overgedragen voor vrij, zuiver en niet bezwaard met enige schuld, hypotheek, voorrecht, in- of bezwarende overschrijvingen en andere bezwarende kantmeldingen.

#### **Pandwet**

Na ingelicht te zijn geweest door de instrumenterende ambtenaar over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de overdrager dat:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

#### **2. Gebreken - Oppervlakte**

De verkrijger zal het goed nemen in zijn huidige staat zonder aanspraak te kunnen maken jegens de overdrager op enige vergoeding of vermindering van de hierna vastgestelde prijs, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond (dit alles onverminderd hetgeen hierna vermeld onder de rubriek "Bodemdecreet"), noch wegens afwijking in de hoger aangeduide oppervlakte. Elk verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke, al overtrof het één twintigste, zal ten voordele of ten nadele van de verkrijger blijven, zonder verhaal tegen de overdrager.

Het goed wordt verkocht met al zijn zichtbare en verborgen gebreken, zonder dat de overdrager tot vrijwaring zou gehouden zijn. De verkrijger zal geen enkele vergoeding mogen eisen wegens vergissing in benaming, beschrijving en ligging. Hij verklaart het onroerend goed uitvoerig te hebben bezichtigd.

#### **3. Erfdienstbaarheden**

Het goed wordt verkocht met al zijn lijdende en heersende, zicht- en niet zichtbare erfdienstbaarheden, waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn en met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien

uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen. Het staat de verkrijger 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, zonder tussenkomst van de overdrager te kunnen eisen.

De overdrager verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in het voor- of nadeel van het voorschreven goed en geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden, andere dan de wettelijke, met uitzondering van de erfdienstbaarheden opgenomen in de voormelde basisakten, waarvan de verkrijger verklaart een exemplaar van te hebben ontvangen, en met uitzondering van de gevestigde erfdienstbaarheid hiervoor aangehaald over de trap in de kantoormodules achteraan.

De verkrijger wordt gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover deze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het voorschreven goed, zonder dat onderhavige clausele meer rechten kan verlenen aan derden dan deze die voortspruiten uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

#### **4. Afsluitingen op grenslijn**

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

#### **5. Basisakte**

Het zakelijk statuut van voormeld appartementsgebouw, waarvan de hierboven beschreven privatieven deel uitmaken, werd vastgelegd bij basisakte verleden voor notaris Patrick Van den Weghe te Leuven (Kessel-Lo) op 17 december 1988, overgeschreven op het destijds bevoegde hypotheekkantoor Leuven 2 op 24 januari 1989 boek 4167 nummer 3, aangevuld bij akte verleden voor zelfde notaris op 26 september 1990, overgeschreven op gezegd hypotheekkantoor op 19 oktober 1990 boek 4506 nummer 35 en laatst gewijzigd bij akte verleden voor notaris Karel Lacquet te Herent op 22 februari 2017, overgeschreven op gezegd hypotheekkantoor op 24 februari 2017 referte 73-T-24/02/2017-02266.

De koop wordt gedaan en aanvaard onder de bedingen en de lasten opgenomen in gemelde basisakte en reglement van mede-eigendom en in de eventuele aanvullende akten.

De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de verkrijger. Deze verklaart er voorafgaand heden kennis van te hebben genomen, of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de overdrager omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenwerpelijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94, § 2, 1° tot 4° van het Burgerlijk Wetboek.

De overdrager heeft, voorafgaand aan de ondertekening van deze akte, aan de verkrijger, die dit erkent, een exemplaar van de statuten van mede-eigendom, het reglement van interne orde alsook het geheel van

documenten en inlichtingen vermeld in artikel 3.94, § 1 van het Burgerlijk Wetboek overhandigd.

### **Inlichtingen medegedeeld door de syndicus**

Overeenkomstig artikel 3.94, §2, van het Burgerlijk Wetboek, heeft de instrumenterende ambtenaar, bij brief van 30 juni 2023, de syndicus verzocht tot mededeling van de staat van de uitgaven, van de oproepen tot kapitaalbreng en van erin vermelde kosten en verschuldigde bedragen.

De partijen erkennen dat zij door de instrumenterende ambtenaar op de hoogte werden gesteld dat de syndicus deze brief heeft beantwoord op 24 augustus 2023. De partijen erkennen hiervan een afschrift te hebben ontvangen, evenals van de bijlagen en van de door de syndicus meegepaste documenten en inlichtingen waaronder, in voorkomend geval, de actualisering van de reeds overgemaakte inlichtingen aan de koper overeenkomstig artikel 3.94, § 1 van het Burgerlijk Wetboek. De partijen stellen de instrumenterende ambtenaar 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.

### **Gemeenschappelijke lasten – reservekapitaal**

De verkrijger verklaart door de instrumenterende ambtenaar 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 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

#### **1. Gewone gemeenschappelijke lasten**

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittreedende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

#### **2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng.**

De verkrijger 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 kapitaalbreng 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.

De overdrager verklaart dat de algemene vergadering van mede-eigenaars tot op heden geen beslissingen heeft genomen waarbij de mede-eigenaars verplicht worden bij te dragen in buitengewone kosten zoals beschreven in artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De andere buitengewone lasten worden gedragen door de overdrager.

### 3. Reservekapitaal

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

### Schuldvorderingen – kosten- adres

De schuldvorderingen eventueel ontstaan ten gevolge geschillen met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars behoren toe aan die vereniging, zonder dat de verkrijger gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de overdrager.

Alle kosten voor de mededeling van de informatie en voor de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 3.94, §1, §2 en §3, van het Burgerlijk Wetboek worden gedragen door de overdrager.

De overdrager verklaart, voor zover hem bekend, dat:

- op dit ogenblik geen enkel geschil hangende is waarin de vereniging van mede-eigenaars is betrokken;
- de vereniging van mede-eigenaars geen enkele lening heeft aangegaan voor het bekostigen van de tot op heden uitgevoerde werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen.

De verkrijger verklaart zijn woonplaats te behouden.

De overdrager verklaart zijn zetel te behouden.

### 6. Stedenbouw – Ruimtelijke Ordening

Uit a) een stedenbouwkundig uittreksel en een inlichtingenformulier afgeleverd minder dan een jaar vanaf heden, door de stad Leuven van 18 april 2023 die de verkrijger erkent voorafgaandelijk dezer te hebben ontvangen, b) de verklaringen van de overdrager c) het hypothecair getuigschrift en d) de raadpleging van het e-voorkooploket, blijkt het volgende:

1. Het goed is gelegen in het gewestplan 'Leuven', goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 7 april 1977, met als bestemming 'woongebied'.

Het goed is tevens begrepen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven', goedgekeurd bij Besluit van 28 juni 2019 met als bestemming 'afbakingslijn regionaalstedelijk gebied Leuven en deelgebied Afbakingslijn' en in het bijzonder plan van aanleg 'L3 (deel 2) Sint-Geertrui (deel 2)', goedgekeurd bij Besluit van 18 december 1992 met als bestemming 'zone voor meergezinswoningen'.

2. Voor het goed werden volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen en/of stedenbouwkundige vergunningen uitgereikt:

- op 6 mei 1988 met dossiernummer B/U87/201 voor het slopen van een gebouw en het oprichten van een appartementsgebouw;
- op 6 september 1990 met dossiernummer B/U88/796 voor een appartementsgebouw met kantoren;

- op 1 juni 1995 met dossiernummer B/RO94/171 voor het plaatsen van een veranda;
- op 7 januari 1999 met dossiernummer B/RO94/6802 voor een veranda;
- op 26 november 2002 met dossiernummer B/RO2002/151 voor de regularisatie van een veranda;
- op 16 januari 2003 met dossiernummer B/RO2002/994 voor het plaatsen van publiciteit;
- op 5 augustus 2016 met dossiernummer B/RO2016/658 voor wijziging van een functie;
- op 9 december 2016 met dossiernummer B/RO2016/1162 voor het voorzien van een nieuwe toegangsdeur;
- op 12 januari 2018 met dossiernummer B/RO2017/1268 voor het samenvoegen van twee woongelegenheden tot één woongelegenheden in een meergezinswoning.

3. Het goed maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening, en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4. Op het goed is geen recht van voorkoop op basis van artikel 2.4.1 en volgende van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten van toepassing.

5. Op het goed is geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning van toepassing.

6. Het goed maakt niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De overdrager verklaart dat het goed bij zijn weten niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, niet het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening of van een planbatenheffing.

Het goed is begrepen in het rooilijnplan "Donkerstraat, Mannenstraat, Brouwersstraat", goedgekeurd op 28 november 1978. Bij mail van de stad Leuven van 1 augustus 2023 werd bevestigd dat dit rooilijnplan gerealiseerd werd.

De overdrager verklaart geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het voorschreven goed, en voor alle constructies door hem opgericht, een stedenbouwkundige vergunning te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht, met uitzondering van wat er vermeld werd in het stedenbouwkundig uittreksel. Hieruit blijkt dat er sprake is van volgende overtredingen:

- Dossiernummer M/RO1987/201 – datum pv 05/06/1990 – nr pv 1990/039 – referte RO1987/0201 – bijbouwen van 2 verdiepingen (uitvoeren vergunningsplichtige werken in strijd met vergunning)

- Dossiernummer M/RO1987/20102 – datum pv 09/01/1991 – nr pv 1991/002 – referte RO1987/0201bis – bouwtoelating in strijd met BPA (uitvoeren niet-vergunningsplichtige werken strijdig met plannen en verordeningen)

Met betrekking tot hogervermelde inbreuken heeft de dienst handhaving de situatie verduidelijkt bij schrijven van 18 augustus 2023 als volgt:

- *Er werd op 6 mei 1988 een vergunning verleend voor het slopen van een gebouw en oprichten van een appartementsgebouw. (3 bouwlagen)*
- *Op 5 juni 1990 werd er een PV opgemaakt voor het bijbouwen van 2 verdiepingen.*
- *Voor deze overtreding is er op 6 september 1990 een regularisatievergunning verkregen U88/796 appartementsgebouw met kantoren. Deze vergunning omvat het verhogen van het aantal bouwlagen, een wijziging tov vergunning U87/201 voor het slopen van een gebouw en oprichten van een appartementsgebouw. Het advies aangaande deze aanvraag was ongunstig, desondanks werd er door het college van burgemeester en schepenen een vergunning verleend.*
- *Hierna werd er een bijkomend PV opgemaakt RO1987/021bis bouwtoelating in strijd met BPA. Het gebouw werd gedeeltelijk opgericht in de zone voorzien voor openbaar nut en tuinen en max. 3 verdiepingen en dit volgens het BPA "Sint-Geertrui". Het opgerichte gebouw omvat 5 verdiepingen en werd ingericht voor appartementen en burelen. De regularisatievergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen is in strijd met de voorwaarden van het bijzonder plan van aanleg.*
- *Dossiernummer M/RO1991/338 – datum pv 24/05/1991 – nr pv 1991/032 – referte RO1991/0338 – oprichten veranda op terras van appartement (uitvoeren vergunningsplichtige werken zonder vergunning)*
- *Dossiernummer M/RO2000/189 – datum pv 17/02-2000 – nr pv 2000/007 – referte RO2000/0189 instandhouden van opgerichte werken (veranda) zonder bouwvergunning (uitvoeren vergunningsplichtige werken zonder vergunning).*

Deze laatste twee inbreuken werden geregulariseerd bij vergunning van 26 november 2002 met dossiernummer B/RO2002/151, hiervoor reeds aangehaald.

Ondergetekende instrumenterende ambtenaar deelt mee dat geen constructies, werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, mogen worden opgericht of uitgevoerd op voorschreven goed zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

De overdrager verklaart bij gebrek aan een 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.

Voor zover niet zou voldaan geweest zijn aan de informatieverplichtingen van de Codex verklaart de verkrijger

uitdrukkelijk te verzaken aan iedere vordering wegens miskenning hiervan.

## **7. Erfgoed**

1. De overdrager verklaart dat het goed niet voorkomt op een (voor)ontwerplijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen of archeologische patrimonía, noch het voorwerp is van een dergelijk voorlopig of definitief beschermingsbesluit en hij terzake geen bericht heeft ontvangen.

2. De overdrager verklaart dat het goed niet opgenomen is op een vastgestelde inventaris en hij terzake geen bericht heeft ontvangen, met uitzondering van de opname in de vastgestelde archeologische zone "Historische stadskern van Leuven", op grond van het Ministerieel Besluit van de Vlaamse Minister van buitenlands beleid en onroerend erfgoed, Geert Bourgeois op 19 februari 2016 bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 31 maart 2016 onder nummer 2016035364.

Het voorschreven goed is bijgevolg onderworpen aan alle voorschriften en verplichtingen opgelegd door of krachtens het decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed meer bepaald hoofdstuk 4 en erbij horende wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

De verkrijger verklaart alle verplichtingen die op heden verbonden zijn aan het bijzonder statuut van een goed ingeschreven op de vastgestelde inventaris wel te kennen aan de hand van de door hem ingewonnen informatie en aan de hand van de toelichtingen die hem door de instrumenterende ambtenaar werden verstrekt.

Hij verklaart het voorschreven goed te aanvaarden met alle eraan verbonden lasten en erfdiensbaarheden als gevolg van voormelde opname in de vastgestelde inventaris.

## **8. Bodemdecreet**

1. De overdrager verklaart dat, bij zijn weten, het goed geen risicoground is, zoals bedoeld in het Bodemdecreet. De instrumenterende ambtenaar bevestigt dat uit een schrijven van 29 maart 2023 van de stad Leuven blijkt dat zover bekend:

- er met betrekking tot het goed geen omgevingsvergunningen voor milieu inrichtingen of activiteiten noch milieuvergunningen afgeleverd werden en geen omgevingsmeldingen voor milieu inrichtingen of activiteiten noch milieumeldingen ontvangen werden behoudens:

a. op 7 maart 1996 (aktename) met dossiernummer M96.006/38 voor productie en distributie van elektriciteit – transformator van 250kVA

b. op 8 juni 2004 (aktename) met dossiernummer M2004.048 voor een kantoorgebouw – lozen van niet in rubriek 3.6 begrepen huishoudelijk afvalwater in de openbare riolen;

- er op het goed geen overtredingen op milieuvergunningreglementeringen werden vastgesteld inzake niet gemelde of vergunde inrichtingen;

- er geen inrichting gevestigd is of was met risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO en in bijlage 1 van Vlarem II (kolom 8)).

2) De overdrager verklaart dat de verkrijger vóór ondertekening van deze verkoopbelofte op de hoogte is gebracht van de inhoud van het

bodemattest afgeleverd door de OVAM overeenkomstig artikel 101 van genoemd Decreet, en dat hij in het bezit werd gesteld van bedoelde attesten.

3) De inhoud van het bodemattest, dat door de OVAM werd afgeleverd op 3 april 2023, 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 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 gebruiksadvisen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”*

4) De verkrijger verzaakt uitdrukkelijk aan het recht de nietigheid van deze overeenkomst te vorderen op grond van artikel 116, paragraaf 1 van het bodemdecreet, indien hiertoe aanleiding zou kunnen bestaan.

5) De overdrager verklaart met betrekking tot het voorschreven goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de verkrijger of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de overdrager te goeder trouw afgelegd werd, neemt de verkrijger de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de overdrager hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

6) Ondergetekende instrumenterende ambtenaar bevestigt dat de verplichtingen door het Bodemdecreet opgelegd met betrekking tot het sluiten van deze verkoopbelofte werden nageleefd, waarbij de verkrijger wordt gewezen op het feit dat de voorliggende bodemattesten geen enkele garantie inhouden met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

#### **9. Voorkoop- of voorkeurrecht - Recht van wederinkoop**

De overdrager verklaart dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een conventioneel voorkooprecht, conventioneel recht van wederinkoop of conventioneel voorkeurrecht.

De overdrager verklaart dat het goed niet onderworpen is aan enig wettelijk recht van voorkoop, wettelijk recht van wederinkoop, of wettelijk voorkeurrecht.

#### **10. Bosdecreet en Natuurdecreet**

**Bosdecreet**

Na voorlezing door de ondergetekende instrumenterende ambtenaar van artikel 3 van het Bosdecreet, hebben partijen bevestigd dat het bij deze overgedragen goed niet onder de voorschriften valt van het Bosdecreet van 13 juni 1990, meermaals gewijzigd.

#### Natuurdecreet

De overdrager verklaart dat het goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

### **11. Integraal waterbeleid - risicozone voor overstromingen**

#### Integraal waterbeleid

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 en na opzoekingen op de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten heeft de instrumenterende ambtenaar het overstromingsrapport opgevraagd op datum van 22 juni 2023, waarin volgende informatie is vermeld over het goed:

- perceelscore: D;
- gebouwscore: D;
- niet gelegen in een signaalgebied;
- niet gelegen in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied.

De partijen verklaren op de hoogte te zijn dat het rapport kan worden opgevraagd via <https://www.waterinfo.be/informatieplicht>.

#### Wet betreffende de verzekeringen

Overeenkomstig artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart de instrumenterende ambtenaar dat het goed gedeeltelijk (beperkt) gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

### **12. Postinterventiedossier**

Op vraag van de instrumenterende ambtenaar of het voor het bij deze overgedragen goed een postinterventiedossier werd opgesteld antwoordt de overdrager ontkennend en bevestigt dat er aan deze goederen sedert 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor dergelijk dossier diende te worden opgesteld.

### **13. Tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid**

De wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect voert een verplichte tienjarige

aansprakelijkheidsverzekering in voor alle actoren in de bouwsector, met name de architect, de aannemer en de andere dienstverleners in de bouwsector.

Deze verplichte verzekering is van toepassing op alle werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na inwerkingtreding van voormelde wet, hetzij 1 juli 2018. Alvorens enig onroerend werk te mogen aanvatten, overhandigen de aannemers en de andere dienstverleners in de bouwsector een verzekeringsattest waaruit deze verzekeringsplicht blijkt: 1° aan de bouwheer en 2° aan de architect.

In geval van overdracht van de zakelijke rechten voor afloop van de periode van de dekking van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid, vergewist de instrumenterend ambtenaar zich ervan dat de titularis van het zakelijk recht het verzekeringsattest aan de koper overhandigt.

De verkoper verklaart hierop dat er geen werken zijn uitgevoerd waarvoor een definitieve stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd sinds 1 juli 2018.

#### **14. Stookolietank**

De overdrager verklaart dat er in het goed geen ondergrondse en geen bovengrondse stookolietank aanwezig is. De overdrager verklaart geen weet te hebben dat er vroeger een ondergrondse stookolietank aanwezig zou geweest zijn in het goed.

#### **15. Elektrische installatie**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

#### **16. Energieprestatiecertificaat**

Partijen verklaren dat de overdrager de verkrijger op de hoogte heeft gebracht van het bestaan en de inhoud van het energieprestatiecertificaat niet-residentiële eenheid en dit vóór het verlijden van huidige akte. Het energieprestatiecertificaat werd opgesteld door energiedeskundige Joyce De Smet (erkenningcode EP20051), op 20 februari 2023 en heeft als certificaatnummer 20230220-0030735796-NR-1. Het huidige energielabel is ONBEPaald en de energiescore bedraagt 150 kWhprim/(m<sup>2</sup>jaar). De verkrijger verklaart dit EPC niet-residentiële eenheid ontvangen te hebben van de overdrager.

De overdrager verklaart eveneens dat hij de verkrijger een kopie van het meest recente EPC gemeenschappelijke delen dat hij in zijn bezit heeft, heeft bezorgd.

#### **17. Renovatieverplichting**

De verkrijger verklaart door de instrumenterend ambtenaar op de hoogte te zijn gebracht te zijn dat er een renovatieverplichting geldt voor elke niet-residentiële gebouweenheid die vanaf 1 januari 2022 wordt verworven. De renovatieverplichting is opgenomen in artikel 9.3.1 en 9.3.2 Energiebesluit.

Het goed is een niet-residentieel gebouw.

De verkrijger wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag aan de volgende **minimale energieprestatieniveaus** moet voldoen:

1. als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m<sup>2</sup>K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m<sup>2</sup>K geplaatst
2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m<sup>2</sup>K
3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden
4. Koelinstallaties die op vandaag ouder zijn dan vijftien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen

Binnen vijf jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Wordt een niet-residentiële eenheid overgedragen, die deel uitmaakt van een groter gebouw waarbij niet alle eenheden worden overgedragen, dan moet enkel deze eenheid voldoen aan de renovatieverplichtingen.

Wordt een niet-residentiële gebouw, bestaande uit verschillende niet-residentiële eenheden in zijn totaliteit overgedragen, dan moeten alle eenheden voldoen aan de renovatieverplichtingen.

Kleine niet-residentiële eenheden die samen een niet-residentiële gebouw vormen, en die in totaliteit worden overgedragen, behalven, naast het minimale energieprestatieniveau zoals hiervoor uiteengezet, bijkomend binnen vijf jaar vanaf heden ook een energieprestatiecertificaat kleine niet-residentiële gebouwen of residentiële gebouwen met een minimaal energieprestatielabel C, afhankelijk van de bestemming van de gebouweenheid.

In afwijking van het voorgaande behaalt elke kleine niet-residentiële eenheid het volgende minimaal energieprestatielabel:

- Label C moet gehaald worden binnen 5 jaar na de akte als de kleine niet-residentiële eenheid in een gebouw ligt dat volledig niet residentieel is en in zijn totaliteit wordt overgedragen.
- Label D moet gehaald worden als de niet-residentiële eenheid in een gebouw ligt dat niet in zijn totaliteit wordt overgedragen, of als het gebouw in kwestie niet volledig een niet-residentiële gebouw is.

In afwijking van deze bepalingen kunnen kleine niet-residentiële eenheden eveneens kiezen voor de verplichting opgelegd aan niet-residentiële eenheden, hieronder vermeld.



Grote niet-residentiële eenheden die samen een niet-residentieel gebouw vormen, en die in totaliteit worden overgedragen, behalen, naast het minimale energieprestatieniveau zoals hiervoor uiteengezet, bijkomend binnen vijf jaar vanaf heden ook een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5%.

Indien de verkrijger evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

Niet-residentiële gebouwen die:

- a. Een beschermd monument zijn,
  - b. Deel uitmaken van een beschermd cultuurhistorisch landschap, stads-of dorpsgezicht,
  - c. Voorkomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed,
- zijn vrijgesteld van de verplichting tot dakisolatie en vervanging van dubbel glas voor die schildelen van het gebouw waarop de bescherming rust. Ook de verplichting tot het behalen van een minimaal label of het minimaal aandeel hernieuwbare energie geldt niet.

De verkrijger is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

Het is de verkrijger aangeraden om de concrete informatie betreffende deze renovatieverplichting na te kijken (aangezien die kan wijzigen of aangepast worden) op de website van de Vlaamse Energie- en Klimaatagentschap via <https://www.energiesparen.be/nr/renovatieverplichting>, of bij een energiedeskundige.

De verkrijger is er op gewezen dat een andere renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

### **18. Asbestinventarisatetest**

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De overdrager beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest van 26 april 2023, met unieke code UC: 20230425-000351.001.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de verkrijger, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest. De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

Eindconclusie volgens de wetgeving:		
<b>Asbestveilig</b>		
Tijdens de inspectie vastgesteld:		
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Asbestmaterialen	Beperkingen	Uitsluitingen

De overdrager verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is. Er is sprake van een gewijzigde toestand indien er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen, indien er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat

het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden, of indien de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een incident.

De overdrager verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behoudens deze die eventueel vermeld worden in het asbestinventarisatetest.

### **19. Leegstand, ongeschiktheid, verwaarloosde en onbewoonbare gebouwen, woningen en bedrijfsruimten**

De overdrager verklaart dat het goed **niet** opgenomen is in het leegstandsregister, de inventaris van de leegstaande bedrijfsruimten of de inventaris bestaande uit de lijst van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

Hij verklaart tevens dat hij geen enkele waarschuwing daaromtrent ontvangen heeft.

### **20. Verzekeringen**

De risico's met betrekking tot het goed gaan over op de verkrijger vanaf authentieke akte. De overnemer zal persoonlijk instaan voor de verzekering van het goed vanaf de ondertekening van de authentieke akte. Het staat de overnemer vrij om vanaf het lichten van de optie een verzekering op zijn kosten af te sluiten die het goed dekt.

De overnemer verklaart goed ingelicht te zijn over het belang om een verzekeringspolis af te sluiten tegen brand en alle aanverwante risico's ten laatste op de dag van het verlijden van de authentieke akte.

### **21. Nutsvoorzieningen**

De verkrijger is vrij alle eventuele bestaande contracten betreffende water-, gas- of elektriciteitsvoorziening of enige andere distributiedienst over te nemen, dan wel nieuwe aan te gaan. Hij stelt deze diensten op de hoogte van zijn aankoop.

### **22. Voorbehoud**

Alle meters en leidingen die zich thans in voorschreven goed zouden bevinden en die niet aan de overdrager toebehoren, maken geen deel uit van deze verkoop en worden voorbehouden aan wie er recht op zou hebben.

De aandacht van de verkrijger wordt erop gevestigd dat zich allerhande leidingen en installaties die toebehoren aan verschillende nutsmaatschappijen op het overgedragen goed kunnen bevinden. Alle installaties en leidingen die zich thans in het goed zouden bevinden en aan de overdrager niet toebehoren maken geen deel uit van deze verkoop en worden voorbehouden aan wie er recht zou op hebben. In voorkomend geval treedt de verkrijger in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze toelatingen of vergunningen. De verkrijger dient zich te verstaan met de maatschappijen of besturen die eigenaar zijn van deze leidingen en installaties, indien een verplaatsing ervan noodzakelijk is. De overdrager kan in geen geval aangesproken worden voor de onkosten, schadeloosstellingen en verplichtingen die zouden voortvloeien uit de verplaatsing of wegneming.

De instrumenterende ambtenaar wijst de verkrijger erop dat bij eventueel uit te voeren werken hij de website <https://klim-cicc.be/login>

kan consulteren m.b.t. de ligging bepaalde boven- en ondergrondse leidingen.

De instrumenterende ambtenaar wijst de verkrijger er op dat iedereen die grondwerken uitvoert in het Vlaamse Gewest kan nagaan via <https://overheid.vlaanderen.be/help/node/253#vraag3> of hij een planaanvraag dient in te dienen bij de website van het Kabel- en Leidinginformatieportaal (KLIP) via <https://klip.vlaanderen.be/public>

### **EIGENDOM - GENOT- BELASTINGEN**

#### **1. Eigendom - Genot**

De verkrijger heeft de volle eigendom en het genot van het voorschreven goed vanaf het verlijden van de authentieke verkoopakte. De overdrager verklaart dat het voorschreven goed niet verhuurd of verpacht is en dat derden hierop geen gebruiksrecht kunnen doen gelden.

#### **2. Lasten**

De verkrijger zal de onroerende voorheffing en de andere belastingen die betrekking hebben op het goed te zijnen laste nemen vanaf het verlijden van de authentieke akte. De overdrager verklaart geen achterstallige gemeentebelastingen en/of verhaalbelastingen te hebben.

### **PRIJS**

De verkoop wordt toegestaan en aanvaard voor en mits de prijs van ..... Euro ( €.....).

De verkrijger zal na verrekening van het optiegeld (indien de optie rechtsgeldig wordt gelicht) en eventueel teveel betaalde provisie voor de kosten, het saldo van de prijs betalen door overschrijving op voormeld rekeningnummer op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties voor het verlijden van de authentieke aankoopakte. De authentieke verkoopakte zal verleden worden door een Vlaams Commissaris van de dienst Vastgoedtransacties binnen de vier maand vanaf het lichten van de optie.

Vanaf het verstrijken van deze termijn zal het bedrag van de verschuldigde som van rechtswege een interest opbrengen aan de overdrager die gelijk is aan de wettelijke rentevoet. Deze rentevoet zal van rechtswege worden aangepast naargelang van de wijzigingen van de wettelijke rentevoet.

Deze interest zal evenwel niet verschuldigd zijn in geval van verzet tegen betaling, indien en voor zover de vertraging te wijten is aan de overdrager.

### **FISCALE VERKLARINGEN**

#### **Verkooprechten (Registratierechten) - Fiscale Gunstmaatregelen voor de verkrijger**

De instrumenterende ambtenaar heeft de verkrijger geïnformeerd omtrent de fiscale gunstmaatregelen binnen de Vlaamse Codex Fiscaliteit waarna de verkrijger verklaart de nodige fiscale verklaringen te zullen afleggen in de authentieke verkoopakte.

### **SLOTBEPALINGEN**

**1. Alle kosten van de authentieke verkoopakte, en de verkooprechten (registratierechten) zijn voor rekening van de**

**verkrijger, evenals de kosten van de gevoerde publiciteit op immoweb, tijdschriften, kranten en dergelijke.**

**2.** Voor de uitvoering van deze akte, doen partijen keuze van woonst op hun zetel respectievelijk adres.

**3.** De instrumenterende ambtenaar verklaart op zicht van de door de wet vereiste documenten dat de in bedoelde documenten opgegeven naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de natuurlijke personen, evenals de maatschappelijke benaming, oprichtingsdatum en maatschappelijke zetel van de rechtspersoon, overeenstemmen met deze in onderhavige akte vermeld.

**4.** Alle partijen verklaren volledig rechtsbekwaam 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.

**5.** Mocht de verkrijger, na rechtsgeldige uitoefening van deze optie, enige verbintenis voortvloeiend uit de aldus tot stand gekomen verkoop niet nakomen, zal de overdrager overeenkomstig artikel 5.90 en 5.91 van het Burgerlijk Wetboek van rechtswege en zonder ingebrekestelling de gedwongen uitvoering van de overeenkomst of de ontbinding ervan en schadevergoeding kunnen vorderen.

**6.** De partijen bevestigen dat de instrumenterende ambtenaar hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit onderhavige akte voortvloeien en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Zij verklaren deze akte met alle eraan verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden.

**7.** De partijen erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden van de akte. De akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen aangaande de identiteitsgegevens van de instrumenterende ambtenaar en de partijen, de datum en plaats van het verlijden van de akte en van de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp. De gehele akte werd door de instrumenterende ambtenaar ten behoeve van de verschijners toegelicht. Partijen verklaren na gemelde voorlezing en toelichting de akte volledig en grondig begrepen te hebben en er geen verdere uitleg meer over te wensen.

#### **WAARVAN AKTE**

Verleden te \* op datum zoals hierboven vermeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen getekend met mij, instrumenterende ambtenaar.

