|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
| **VERKOOPBELOFTE ONROEREND GOED (BEBOUWD)** |

Klik of tik om tekst in te voeren.

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

Klik of tik om tekst in te voeren.

Hierna verder genoemd “**de** **verkrijger**” en/of **“de optiehouder”**

**VERKOOPBELOFTE**

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

**BESCHRIJVING VAN HET GOED**

Klik of tik om tekst in te voeren.

Hierna genoemd **“het goed”.**

**VOORWAARDEN**

Deze optie wordt verleend en aangenomen onder de volgende voorwaarden:

**A. VOORWAARDEN VAN DE OPTIE**

1. Deze verkoopbelofte is geldig voor een termijn van Klik of tik om tekst in te voeren. te rekenen vanaf heden, zodat de **optie vervalt op** Klik of tik om een datum in te voeren. **om 24 uur.**

2. Gedurende deze termijn is het de optiegever verboden hogervermeld onroerend goed of delen ervan aan anderen dan de optiehouder te vervreemden, er enig zakelijk recht op toe te staan en de huurtoestand of gebruikstoestand ervan te wijzigen. De optiegever verbindt er zich toe enkel aan de optiehouder te verkopen.

3. De optiehouder heeft het recht om de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, naamloze vennootschap van publiek recht, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 94, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel, met ondernemingsnummer 0236.506.487 in de plaats te stellen van zijn rechten en verplichtingen. Met uitzondering van de mogelijkheid om de optie over te dragen aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, is de optie niet overdraagbaar.

**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 gelicht worden door een schriftelijke mededeling van het uitoefenen van de optie bij een ter post aangetekende brief, waarbij de poststempel geldt als bewijs van de datum.

**C. VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP**

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

De overdrager verklaart 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.

**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: Klik of tik om tekst in te voeren.

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 clausule 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. Stedenbouw – Ruimtelijke Ordening**

Uit a) een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente/stad Klik of tik om tekst in te voeren. van Klik of tik om een datum in te voeren., die de verkrijger erkent voorafgaandelijk te hebben ontvangen, b) de verklaringen van de overdrager blijkt het volgende:

1. Volgens het plannenregister is de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van het goed: Klik of tik om tekst in te voeren.

2. Voor het goed werden volgende **omgevingsvergunningen** voor stedenbouwkundige handelingen en of stedenbouwkundige vergunningen uitgereikt: Klik of tik om tekst in te voeren.

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 is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel.

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 van toepassing.

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

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

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.

De overdrager 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.

**6. 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 patrimonia, noch het voorwerp is van een dergelijk voorlopig of definitief beschermingsbesluit en hij terzake geen bericht heeft ontvangen, ter uitzondering van hetgeen hierna vermeld: Klik of tik om tekst in te voeren.

2. De overdrager verklaart dat het goed niet opgenomen is op een vastgestelde inventaris en hij terzake geen bericht heeft ontvangen, ter uitzondering van hetgeen hierna vermeld: Klik of tik om tekst in te voeren.

**7. Bodemdecreet**

1. De overdrager verklaart dat, bij zijn weten, het goed **geen** risicogrond is, zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

2) De overdrager verklaart dat de verkrijger 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 bedoeld attest.

3) De inhoud van het bodemattest, dat door de OVAM werd afgeleverd op Klik of tik om een datum in te voeren., luidt als volgt: Klik of tik om tekst in te voeren.

4) 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 gebruiksbeperkingen 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.

5) de verkrijger wordt gewezen op het feit dat het voorliggende bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

**8. 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 recht van voorkeur.

**9. Bosdecreet en Natuurdecreet**

Bosdecreet

De overdrager bevestigt 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.

**10. 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 (<https://www.waterinfo.be/informatieplicht>), verklaart de overdrager:

- dat de volgende overstromingsscores gelden:

* perceelscore: Klik of tik om tekst in te voeren.
* gebouwenscore: Klik of tik om tekst in te voeren.

- het goed ligt in:

* een signaalgebied: **neen**
* een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied: **neen**

Wet betreffende de verzekeringen

Overeenkomstig artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart de overdrager dat het goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

**11. Postinterventiedossier**

De overdrager bevestigt dat er sedert 1 mei 2001 **geen** werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor dergelijk postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

**12. Tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid**

Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer, architect en andere dienstverleners in de bouwsector, nog niet verstreken is bij het verlijden van de authentieke akte, gaan de rechten terzake over op de verkrijger.

**13. 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, met uitzondering van: Klik of tik om tekst in te voeren.

**14. Elektrische installatie**

***OFWEL*** *Clausule oude afgekeurde installatie*

De overdrager verklaart dat het voorwerp van deze overdracht een 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), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van Klik of tik om een datum in te voeren. werd door Klik of tik om tekst in te voeren. vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf heden zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

***OFWEL*** *Clausule oude goedgekeurde installatie*

De overdrager verklaart dat het voorwerp van deze overdracht een 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), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van Klik of tik om een datum in te voeren. werd door Klik of tik om tekst in te voeren. vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van het Reglement.

***OFWEL*** *Clausule geen keuring wegens afbraak of renovatie*

De overdrager verklaart geen controleonderzoek 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 te laten uitvoeren omdat de verkrijger het gebouw gaat afbreken OF omdat de verkrijger de elektrische installatie volledig gaat renoveren.

***OFWEL*** *Clausule recentelijke elektrische installatie*

De overdrager verklaart dat het voorwerp van deze overdracht een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art. 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

***OFWEL*** *Geen woongelegenheid en dus geen keuring nodig*

De overdrager 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).

**15. Energieprestatiecertificaat**

De overdrager verklaart dat hij de verkrijger op de hoogte heeft gebracht van het bestaan en de inhoud van het energieprestatiecertificaat. Het energieprestatiecertificaat werd opgesteld door energiedeskundige Klik of tik om tekst in te voeren., op Klik of tik om een datum in te voeren. en heeft als certificaatnummer Klik of tik om tekst in te voeren. Het huidige energielabel is Klik of tik om tekst in te voeren..

**17. Asbestinventarisatieattest**

***OFWEL*** *Gebouw van vóór 2001*

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 asbestinventarisattest van Klik of tik om een datum in te voeren., met unieke code Klik of tik om tekst in te voeren..

De overdrager verkla

art dat hij de verkrijger op de hoogte heeft gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatiesattest. De samenvattende conclusie van dit attest luidt Klik of tik om tekst in te voeren.

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

***OFWEL*** *Gebouw van 2001 of later*

De overdrager verklaart dat er zich op het goed geen toegankelijke constructies van vóór 2001 bevinden, zoals gedefinieerd in het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen. Bijgevolg dient er geen asbestinventarisattest te worden afgeleverd.

**18. 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.

**19. Woningkwaliteitsbewaking**

Op het goed rust geen herstelvordering zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

**20. Verzekeringen**

De risico’s met betrekking tot het goed gaan over op de verkrijger vanaf de ondertekening van de authentieke akte. De verkrijger zal persoonlijk instaan voor de verzekering van het goed vanaf de ondertekening 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.

**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. Belastingen**

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 - KOSTEN**

**1. Prijs**

Indien deze belofte door de optiehouder aanvaard wordt, zal de verkoop tot stand komen tegen de totale prijs van Klik of tik om tekst in te voeren..

**2. Kosten**

Alle kosten die betrekking hebben op de leveringsplicht, zijn voor rekening van de overdrager.

Alle andere kosten van de authentieke verkoopakte zijn voor rekening van de verkrijger.

**AKTE**

De authentieke verkoopakte zal binnen de vier maand vanaf het lichten van de optie, verleden worden door:

* voor de overdrager: Klik of tik om tekst in te voeren.
* voor de verkrijger: *te vermelden bij het lichten van de optie*

Opgemaakt te Klik of tik om tekst in te voeren. op Klik of tik om een datum in te voeren.

de optiegever, de optiehouder,

gelezen en goedgekeurd gelezen en goedgekeurd