

VERGELIJKEND EXAMEN 2023

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Kortrijk, Xpo, 11 maart 2023 (namiddag)

VRAGENLIJST IV TE VERBETEREN AKTE

Vul het kader in hoofdletters in en teken, a.u.b.

Examennummer: (nummer voor uw naam in uw oproepingsbrief)

NAAM:

VOORNAAM:

HANDTEKENING

Met het oog op uw identificatie verzoeken wij u de volgende tekst in gewoon handschrift (niet in drukletters) over te schrijven : *“Er wordt geen rekening gehouden met de antwoordbladen die niet ingevuld werden overeenkomstig de onderrichtingen.”*

.....
.....

VERGEET OOK NIET HET ACHTERBLAD IN TE VULLEN !

Dit bundel is onderaan elke bladzijde genummerd van 1 tot en met 22. Minimaal de eerste en laatste bladzijde moeten worden ingevuld en ondertekend.

VERGELIJKEND EXAMEN 2023

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Kortrijk, Xpo, 11 maart 2023 (namiddag)

VRAGENLIJST IV

TE VERBETEREN AKTE

U moet in dit ontwerp 20 fouten of vergetelheden aanduiden, niet meer, zelfs mocht u van mening zijn dat er nog meer fouten zijn. Geef ze op met korte motivatie + verwijzing naar de relevante wetsbepaling(en) waar mogelijk, en het lijnnummer waarop de fout voorkomt. Zelfs indien dezelfde fout meermaals voorkomt, telt ze als één gevonden fout en dient u ze niet meerdere keren op te geven.

Eventuele taal-, stijl- en schrijffouten hebben geen belang, evenmin als het eventueel foutief gebruik van hoofdletter of het voorkomen van blanco vakken of lijnen. U antwoordt in de daartoe voorziene vakken in makkelijk leesbaar geschrift. Wat u buiten de vakken schrijft, wordt niet beoordeeld. Beperk u tot 1 fout / vergetelheid per vak op uw antwoordblad. Vermeldt u er toch meer per vak, dan wordt enkel met de eerste fout / vergetelheid rekening gehouden bij de beoordeling.

Deze vragenlijst wordt gequoteerd op 25 punten.

1 HET JAAR TWEEDUIZEND DRIEËNTWINTIG

2 OP ZES JANUARI.

3 Voor mij, meester **Karel VAN DER BIETEN**, notaris met standplaats te Berlare, die zijn ambt
4 uitoefent in de BV "Notarissen Libracta, geassocieerde notarissen", met tussenkomst van meester **Neeltje**
5 **SUCCA**, notaris met standplaats te Arendonk, die haar ambt uitoefent in de BV "Notariaat IX, geassocieerde
6 notarissen", met zetel te Turnhout, Grote Markt 123, op afstand optredend via videoconferentie
7 overeenkomstig artikel 9 §3 van de Wet van 25 Ventôse jaar XI op het notarisambt.

8 **ZIJN VERSCHENEN:**

9 **1.** De heer **DE GELETTERDE Rudi Theofiel Gerarda**, geboren te Sint-Niklaas op 12 april 1965,
10 rijksregisternummer 65.04.12-163.27, gehuwd onder een stelsel van zuivere scheiding van goederen, wonende
11 te 9190 Stekene, Zuidstraat 62/A000.

12 Hierna genoemd de "verkoper" of de "verkopers".

13 **2.1.** De heer **DE GELETTERDE Yannick**, geboren op 31 december 1989, rijksregisternummer 89.12.31-
14 165.25, ongehuwd, niet wettelijk samenwonend, wonende te 8000 Brugge, Nieuwebaan 284.

15 Kopende 1% in volle eigendom van nagemeld goed.

16 **2.2.** De Besloten Vennootschap naar Nederlands recht "**DE KRABBER VAN HAACHT B.V.**", gevestigd
17 te Den Haag, kantoorhoudende Koninginnegracht 16, en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van
18 Koophandel (KvK NL) onder nummer 21008009 met bis nummer 0125.624.117; opgericht bij akte verleden
19 voor notaris Jacobus Everaert destijds te Den Haag op 18 maart 1981 houdende de statuten en waarvan de
20 statuten voor het laatst werden gewijzigd voor notaris Bibi Breijman te Den Haag op 28 december 2012.

21 Alhier vertegenwoordigd door haar directeur, de besloten vennootschap naar Nederlands recht
22 "**BLOWWIND B.V.**", gevestigd te Den Haag, kantoorhoudende Koninginnegracht 16, ingeschreven in het
23 handelsregister van de Kamer van Koophandel (KvK NL) onder nummer 59630007, in deze hoedanigheid
24 benoemd sinds 27 december 2021 (datum registratie 29 december 2021) bij beslissing van de algemene
25 vergadering en bevoegd alleen op te treden overeenkomstig de artikelen 16 en 17 van de statuten.

26 Deze directeur wordt alhier op haar beurt vertegenwoordigd door haar bestuurder: de heer **DE**
27 **GELETTERDE Yannick**, geboren te Eeklo op 31 december 1989, rijksregisternummer 89.12.31-165.25,
28 ongehuwd, niet wettelijk samenwonend, wonende te 8000 Brugge, Nieuwebaan 284.

29 Kopende 99% in volle eigendom van nagemeld goed.

30 Hierna genoemd de "koper" of de "kopers".

31 **BNN – VLM vrijstelling registratie**

32 De verkoper is hier niet in persoon aanwezig, maar neemt op afstand deel aan het verlijden van de
33 akte, via videoconferentie vanuit het kantoor van voornoemde notaris Neeltje Succa, en wordt
34 vertegenwoordigd door mevrouw Vedra Hoste, notarisedewerkster van het kantoor "BV "Notariaat IX,
35 geassocieerde notarissen", voormeld, die aldaar woonstkeuze doet, krachtens authentieke volmacht
36 verleden op heden, voorafgaandelijk aan deze akte, voor voornoemde notaris Neeltje Succa, waarvan een
37 afschrift aan onderhavige akte gehecht zal worden om er één geheel mee uit te maken.

38 Deze akte wordt verleden "op afstand" overeenkomstig artikel 9 §3 van de wet van 25 ventôse jaar
39 XI op het notarisambt; de akte wordt dus verleden voor 2 of meer notarissen, waarbij de partijen en
40 eventueel andere tussenkomende personen verschijnen voor de notaris van hun keuze en via
41 videoconferentie het verlijden van de akte bijwonen.

42 Alle voormelde partijen verklaren uitdrukkelijk akkoord te zijn om deze akte "op afstand" te
43 verlijden.

44 **I. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN**

45 **Toelichtingen en voorlezing**

46 1) De notaris wijst comparanten op artikel 9 § 1 tweede lid van de Wet tot regeling van het
47 Notarisambt, dat luidt als volgt: "*Wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van*
48 *onevenwichtige bedingen vaststelt, vestigt hij hierop de aandacht van de partijen en deelt hen mee dat elke*
49 *partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.*
50 *De notaris maakt hiervan melding in de notariële akte.*".

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

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

Hierop verklaren alle partijen dat zij geen volledige voorlezing van de akte wensen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Bekwaamheid

Elke partij verklaart bekwaam te zijn en rechtsgeldig op te treden, niet onder bewind te staan of onder enige andere rechtelijke beschermingsmaatregel, niet failliet te zijn verklaard, noch zich in staat van faillissement te bevinden, geen verzoek tot gerechtelijke reorganisatie te hebben ingesteld, geen verzoek tot collectieve schuldenregeling te hebben ingediend en niet de intentie te hebben dit te doen, dat haar identiteit/verschijning-vertegenwoordiging, conform is aan wat hierboven is vermeld, dat haar/hun aandacht werd gevestigd op het feit dat haar/hun eventuele hoedanigheid van vastgoed-professioneel de rechtbanken ertoe kan aanzetten haar/hun zowel conventionele als wettelijke verplichtingen strenger te beoordelen.

II. VERKOOP

De verkoper verklaart dat hij het hierna beschreven onroerend goed verkoopt onder de hierna bepaalde voorwaarden aan de kopers, die verklaren te aanvaarden in voormelde verhouding:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD GENT - EERSTE AFDELING

In het appartementsgebouw genaamd Residentie Noorwegen, staande en gelegen te 9000 Gent, Geldmunt 1-306, bekend ten kadaster voor wat betreft de grond en de gemene delen volgens titel van eigendom en op heden onder de sectie G nummer 0710D4 P0000, voor een grootte van 2.973,86 vierkante meter:

Een te renoveren **appartement** in paviljoen Oslo, gelegen op de dertiende verdieping, dragende politienummer **206**, gelegen op de rechterachterkant, gekenmerkt "13C", met de eraan verbonden **kelder**, genummerd **64**, bekend ten kadaster volgens titel van eigendom en op heden onder de sectie G, nummer 710D4 P0129 (A13/13C/K64 PAV.OSLO), en begrijpende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, living met terras, keuken, nachthall, badkamer, wc en twee slaapkamers, alsmede in de ondergrond de privatieve kelder nummer 64 (in de titel van eigendom verkeerdelijk vermeld als nummer 61);

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde: drieënveertig tienduizendsten (43/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

Kadastraal inkomen (niet geïndexeerd): zeshonderdveertien euro (€ 614,00)

Basisakte

Zoals voormeld goed uitgebreider beschreven staat in de basisakte verleden voor notaris Jacques De Meester, destijds notaris te Gent op 1 juni 1968, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 12 juni 1968, boek 2569, nummer 17, gewijzigd bij akte verleden voor zelfde notaris, op 21 april 1969, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent, op 28 april 1969, boek 14 nummer 22, gewijzigd bij akte verleden voor notaris Pieter Snelders en notaris Johan Van den Kastele, notarissen respectievelijk te Zwijnaarde en De Pinte, op 01 juli 2013, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent, onder nummer 67-T-27/07/2013-12053.

Hierna ook genoemd "het goed" of "de woning".

Deze beschrijving van het verkochte goed wordt door alle comparanten aanvaard als voldoende precies.

Roerende goederen

In deze verkoop en in de hierna vermelde koopsom zijn geen roerende goederen begrepen.

De verkoper verklaart dan ook alle roerende goederen werden verwijderd van/uit het verkochte goed (bebouwd en onbebouwd) zo niet zal de koper hetzij deze zonder vergoeding behouden, hetzij het recht hebben deze roerende goederen te laten verwijderen op kosten van de verkoper.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven goed behoort toe aan de verkoper, voornoemde heer DE GELETTERDE Rudi, uit hoofde van aankoop jegens de heer ANTERKADER Bas, te Gent, krachtens akte verleden voor notaris Jolien Blondeel,

te Brakel, op 30 september 1980, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent (thans gekend als Kantoor Rechtszekerheid Gent 1) op 18 oktober 1980, boek 111, nummer 02596.

De koper zal genoeg nemen met bovenstaande oorsprong van eigendom en geen andere titel kunnen eisen dan een afschrift van deze akte.

PRIJS - BETALING - KWIJTING

Partijen verklaren dat huidige verkoop en aankoop is overeengekomen voor de prijs van TWEEHONDERD DUIZEND EURO (€ 200.000,00). De verkoper verklaart dat hij na ondertekening van de onderhandse overeenkomst op 22 september 2022 is overgegaan tot schenking aan zijn zoon voornoemde heer Yannick De Geletterde van zijn schuldvordering op de koper-vennootschap in deze, bedragende honderdachtennegentig duizend euro (€ 198.000,00), welke schenking werd geregistreerd op 04 oktober 2022.

De verkoper verklaart kwijting en ontlasting te verlenen aan de koper voor de gehele koopsom, welke kwijting dubbel gebruik uitmaakt met eventueel voorheen eerder gegeven kwijtingen voor dezelfde prijs.

Anti-witwaswetgeving

Om te voldoen aan de Wet tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en financiering van het terrorisme bevestigt de instrumenterende notaris dat de betaling van de koopsom door de kopers werd betaald bij middel van een storting van rekeningnummer BE19 0004 2952 6912 op naam van Bpost Bank en rekeningnummer BE56 8909 7441 9288 op naam van respectievelijke de koper-natuurlijke persoon en de koper-vennootschap, telkens op rekeningnummer BE24 4460 5362 1138 op naam van BV "Notarissen Libracta, geassocieerde notarissen".

Ontslag van ambtshalve inschrijving

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

ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

1. Hypothecaire toestand

Voormeld goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle hypothecaire inschrijvingen en voorrechten.

Dienaangaande verklaart de verkoper op vraag van de instrumenterende notaris dat hij geen enkel document heeft ondertekend, binnen de twee maand vóór het verlijden van deze akte, van hypotheekvestiging of volmacht tot hypotheekeren en dat hij ook geen kennis heeft van een procedure die de vervreemding van het hierna beschreven onroerend goed zou kunnen hinderen.

2. Pandwet

De verkoper verklaart op de hoogte te zijn van de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, die onder meer toelaat dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van het volgrecht, zelfs ook indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.

Gelet op voormelde wetgeving, verklaart de verkoper:

- geen enkel pandrecht te hebben toegestaan naar aanleiding van bijvoorbeeld de levering en plaatsing van zonnepanelen, een zonneboiler, ramen, deuren, inbouwtoestellen, een verwarmingsketel, een zwembad, of andere,

- geen enkele schuld te hebben die is gewaarborgd door het pandrecht (en bijgevolg is ingeschreven in het pandregister);

- geen roerende lichamelijke of onlichamelijke goederen of een bepaald geheel van dergelijke goederen te bezitten (ongeacht of deze tegenwoordig of toekomstig zijn) waarop een pandrecht rust,

- geen geschrift te hebben opgemaakt met een pandhouder (leverancier/installateur) in het kader van voormelde Pandwet,

met uitzondering van een schuld voortvloeiende uit een onbetaalde factuur door de verkoper verschuldigd ten bedrage van drieduizend vijfhonderd euro (€ 3.500,00) aan de NV Dirk Boiler en Zonen (0843.354.110), met zetel te 8000 Luik, Rue Bonne Nouvelle 101, uit hoofde van het plaatsen van een nieuwe boiler. Ondergetekende werkende notaris bevestigt dat een en ander werd geregistreerd in het pandregister. Waarop de kopers verklaren deze factuur op zich te nemen en de verkoper daartoe te vrijwaren.

Ondergetekende werkende notaris informeert de partijen ervan dat hij zal overgaan tot doorhaling van bedoelde registratie in het pandregister.

3. Eigendomsoverdracht - genot

3.1. De koper verkrijgt de volle eigendom van voormeld goed vanaf heden.

Partijen komen overeen dat de verkoper voorschreven goed verder mag blijven gebruiken gedurende drie maanden vanaf heden, mits betaling van een gebruiksvergoeding van tweeduizend euro (€ 2.000,00), waarna de koper bij het verstrijken van deze periode het genot en het vrij gebruik verkrijgt. De gebruiksvergoeding dient te worden betaald op een door de koper nog op te geven bankrekeningnummer uiterlijk bij de sleuteloverdracht.

3.2. Gedurende de ganse periode waarin de verkoper voorschreven goed blijft gebruiken, zal hij:

a) alle kosten met betrekking tot het gebruik, verbruik en indien nodig de herstelling van nutsvoorzieningen dragen en betalen, dit in afwijking van andersluidende bepalingen in deze akte; voor zover deze lasten en kosten door de koper zouden zijn betaald en het bewijs hiervan wordt voorgebracht, verbindt de verkoper er zich toe deze op eerste verzoek terug te betalen aan de koper.

De koper verbindt zich ertoe de kosten voor het gebruik, verbruik en indien nodig de herstelling van de nutsvoorzieningen te dragen vanaf het ogenblik van de vrijgave van het goed. Hij zal hiertoe de nodige maatregelen nemen bij de betrokken nutsmaatschappijen, onverminderd het recht van de koper om de door hem gewenste leverancier te kiezen. De eventuele kosten voor afsluiting van de nutsvoorzieningen zijn desgevallend voor de koper.

b) het goed in goede staat moeten onderhouden en als een voorzichtig en redelijk persoon gebruiken, zonder de aard of de bestemming ervan te wijzigen; dienaangaande zal de verkoper zich nooit kunnen beroepen op een stilzwijgende toestemming of op een louter gedogen. Partijen komen overeen dat gedurende de periode van het gebruik alle kosten welke overeenkomstig de gemene huurwetgeving ten laste zijn van de huurder, ten laste van de verkoper blijven.

De koper heeft het recht de staat van het goed te doen opnemen en het goed te bezichtigen.

Het is de verkoper verboden het goed te verbouwen of de bestemming ervan te wijzigen of er nieuwe gebouwen op te (laten) richten, tenzij mits voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de koper.

De verkoper verbindt zich er toe het verkochte goed uiterlijk op voormelde datum borstelschoon vrij ter beschikking te stellen van de koper. Indien de verkoper nalaat het goed borstelschoon af te leveren op de afgesproken datum, heeft de koper het recht het goed te laten ontruimen en borstelschoon te laten poetsen op kosten van de verkoper.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat voormeld gebruik een uitdrukkelijk voorwaarde van de verkoop is, en geenszins als huur kan worden beschouwd, zodat de bepalingen van enige huurwetgeving geenszins op dit gebruik van toepassing zijn, onverminderd hetgeen hiervoor werd bepaald inzake kosten van onderhoud.

De verkoper dient zich te verzekeren tegen brand en andere gevaren in zijn hoedanigheid van tijdelijke bewoner van het verkochte goed.

Indien de verkoper het goed niet tijdig vrijwillig ontruimd heeft, zal de koper, behoudens andersluidende schriftelijke overeenkomst, gemachtigd zijn de bezetter te laten uitdrijven met al wie en al wat er zich uit zijn hoofde mocht bevinden en al zijn goederen, meubelen en roerende voorwerpen te laten weghalen, en dit op louter vertoon van een digitale kopie van deze akte zoals opgenomen in de Notariële Aktebank, en door het ambt van de daartoe aangestelde gerechtsdeurwaarder, desnoods met behulp van de openbare macht. Dit alles op kosten en risico van de in gebreke gebleven verkoper.

4. Belastingen

De koper moet alle belastingen en taksen die het goed bezwaren of kunnen bezwaren dragen vanaf het ogenblik dat hij in het genot treedt.

De onroerende voorheffing voor het lopend jaar werd heden pro rata door de verkoper aan de koper vergoed en werd derhalve tussen partijen verrekend, waarover kwijting.

Leegstandbelasting

De verkoper verklaart dat voormeld goed niet belast is met belastingen ingevolge leegstand.

Belasting onbebouwde percelen

De verkoper verklaart dat voormeld goed niet belast is met belastingen op onbebouwde percelen.

5. Staat

Het goed wordt gekocht in de staat waarin het zich bevond op het ogenblik van het sluiten van de onderhandse overeenkomst, met al zijn zichtbare en verborgen gebreken, zowel van de constructies, de grond, de ondergrond, als in verband met mogelijke burenhinder, zonder dat de verkoper hiervoor tot vrijwaring zal zijn gehouden.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed nu wordt geleverd in dezelfde staat als ten tijde van de onderhandse overeenkomst.

De toestand van de bodem is niet gewaarborgd en ieder verhaal dienaangaande tegen de verkoper is uitgesloten, onverminderd wat hierna wordt bepaald inzake het Bodemdecreet.

Waarborgen die met betrekking tot het verkochte goed door een derde nog zouden zijn verschuldigd aan de verkoper, worden aan de koper overgedragen.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van beschadigingen aan het verkochte goed sedert het sluiten van de onderhandse overeenkomst noch van verborgen gebreken en daaromtrent niets te hebben verzwegen.

De verkoper wordt er op gewezen dat de wet bepaalt dat hij de koper wel dient te vrijwaren voor verborgen gebreken indien het verborgen gebrek hem bekend was of indien het wetboek economisch recht, meer bepaald de bepalingen betreffende de marktpraktijken en consumentenbescherming, op deze overeenkomst van toepassing is.

6. Oppervlakte

Het eventueel verschil tussen de in deze akte vermelde en de werkelijke oppervlakte van het verkochte goed, al overtreft het één/twintigste deel, blijft voordeel of nadeel van de koper die uit dien hoofde geen enkel verhaal zal hebben tegen de verkoper.

De kadastrale beschrijving wordt hier enkel aangehaald als inlichting; haar eventuele onnauwkeurigheid blijft zonder verhaal tussen partijen.

7. Gemene muren - afsluitingen

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

De koper zal zich hiertoe moeten wenden en verhaal nemen tegen de eigenaars van die aanpalende eigendommen doch alleen en uitsluitend op eigen risico en voor eigen rekening en zonder verhaal tegen noch tussenkomst vanwege de verkoper.

8. Erfdienstbaarheden/bijzondere voorwaarden

Het voorschreven onroerend goed wordt verkocht met al zijn lijdende en heersende, zicht- en onzichtbare erfdienstbaarheden, waarmee het zou kunnen zijn belast of bevoordeeld zijn. Het staat de koper vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige te doen gelden, doch dit alles op eigen last en gevaar, zonder verhaal tegen de verkoper en zonder dat dit beding aan derden meer rechten kan geven dan deze die gegrond zijn op regelmatige niet verjaarde titels of op enige wettelijke of decretale bepaling.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het verkochte goed niet is bezwaard met erfdienstbaarheden en dat zijn eigendomstitel geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden betreffende het verkochte goed vermeldt, behoudens deze opgenomen in de basisakte en gebeurlijke wijzigende basisakte(n).

Hij wijst bovendien elke verantwoordelijkheid af voor eventuele bijzondere voorwaarden die zouden kunnen bestaan in hoofde van de vorige eigenaars.

9. Toestellen dienstig voor het opwekken van hernieuwbare en alternatieve energie

Partijen verklaren dat er geen toestellen aanwezig zijn die uitsluitend verbonden zijn aan de alhier verkochte privatieven en dienstig zijn voor het opwekken van hernieuwbare en alternatieve energie (bijvoorbeeld zonnepanelen, zonneboiler, windgerelateerde systemen, en dergelijke meer).

10. Verzekering

De overdracht van het risico aan de koper gebeurt heden.

De koper zal het nodige doen voor het aangaan van een nieuwe verzekering indien hij tegen brand en andere risico's wenst te zijn verzekerd, onverminderd hetgeen voormeld met betrekking tot de verzekering voor de bewonersaansprakelijkheid.

De koper moet de verzekeringspolissen betreffende het verkochte goed, onderschreven voor rekening van de gemeenschap van mede-eigenaars overnemen overeenkomstig de bepalingen van de basisakte.

267 **11. Geschillen - procedures**

268 De verkoper verklaart dat op heden geen enkel geschil bestaat met de eigenaars, bewoners of
269 gebruikers van aangrenzende of naburige eigendommen, behoudens hierna vermelde onder punt onder de
270 hoofding MEDE-EIGENDOM – BASISAKTE.

271 **12. Kosten**

272 De kosten, rechten, bijrechten, boeten en erelonen voortspruitend uit onderhavige akte zijn ten
273 laste van de partijen als naar recht.

274 **BIJZONDERE VOORWAARDEN - ERFDIENSTBAARHEDEN**

275 De verkoper verklaart geen kennis te hebben van bijzondere voorwaarden en/of
276 erfdienstbaarheden aangaande voormeld goed.

277 **MEDE-EIGENDOM - BASISAKTE**

278 **1.- Basisakte – beslissingen algemene vergadering**

279 Deze verkoop is daarenboven toegestaan en aanvaard, onder de bedingen, voorwaarden en
280 erfdienstbaarheden bedongen in voormelde basisakte. De koper verklaart volledige kennis te hebben van
281 deze basisakte en het reglement van mede-eigendom, en bevestigt een kopie ervan te hebben ontvangen. Hij
282 verklaart tevens kennis te hebben van de beslissingen en beschikkingen genomen door de algemene
283 vergadering. De koper wordt dienaangaande gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.

284 Alle overdragende of verklarende akten betreffende de eigendom, het genot of gebruik, daarin
285 begrepen de huurovereenkomsten, zullen de uitdrukkelijke melding moeten bevatten dat de nieuwe
286 belanghebbende een volledige kennis heeft van deze basisakte en dat hij er zich toe verbindt deze te
287 eerbiedigen op alle punten, evenals de beslissingen die later door de algemene vergadering van mede-
288 eigenaars zullen genomen worden.

289 Partijen verklaren:

290 - dat deze akte en de hierboven aangehaalde statuten overeenkomstig artikel 19, 3^e lid voldoen aan
291 artikel 12 van de Organieke Wet Notariaat;
292 - te bevestigen dat deze beide akten samen uitvoerbaar zijn en één geheel vormen om samen als
293 authentieke akte te gelden.

294 **2. Syndicus – info artikel 3.94 § 1 BW**

295 De verkoper verklaart dat voor het gebouw waarvan de bij deze verkochte kavel deel uitmaakt
296 syndicus is : BV “DE BESTE BEHEERDER”, met kantoor te Gent, Veldstraat 1.

297 De koper verklaart voor de ondertekening van de onderhandse overeenkomst geen kopie te
298 hebben ontvangen van de documenten en inlichtingen, gegeven door de syndicus overeenkomstig artikel
299 3.94 §1 BW.

300 **3. Bijdrage conform artikel 3.94 § 2**

301 a. De instrumenterende notaris heeft de syndicus op 15 oktober 2022 verzocht de inlichtingen te
302 bezorgen bedoeld in artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

303 De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de syndicus, geantwoord heeft bij
304 schrijven van 20 oktober 2022. De partijen erkennen een kopie ontvangen te hebben van voormeld
305 schrijven, waarin onder meer letterlijk vermeld staat hetgeen volgt:

306 “- *Permanent werkkapitaal: nihil;*

307 - *Reservekapitaal: honderd tweeënzestig duizend driehonderd vijftien euro achtennegentig*
308 *eurocent (€ 162.365,98);*

309 *[...]*

310 - *Eenmalige eigenaarsprovisie van honderd drieënzeventig euro (€173,00) die wordt opgenomen in*
311 *de eerste afrekening van de nieuwe eigenaar.*

312 - *achterstal van duizend driehonderd eenendertig euro (€1.331,00)*

313 - *Het Reglement van Inwendige Orde voorziet tevens een verhuisvergoeding van 75,00 euro. Deze*
314 *wordt eveneens opgenomen in de eerste afrekening van de nieuwe eigenaar.(...).”*

315 b. Gehoudenheid ten opzichte van de mede-eigendom

316 De partijen zijn ervan op de hoogte dat, overeenkomstig artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek,
317 de koper ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, slechts gehouden is tot betaling van volgende
318 kosten:

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

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór 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 vóór 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 geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De koper is verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen en door de verkoper verwittigd werd van gemelde algemene vergaderingen.

4. Bijdrage periodieke kosten

Partijen zijn ervan bovendien van op de hoogte dat de koper overeenkomstig artikel 3.94§2 BW ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars gehouden is tot het betalen van de periodieke kosten vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

De verkoper is schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij juridisch geen gebruik meer kon maken van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld.

Partijen verklaren te zijn overeengekomen dat de hoger door de verkoper verschuldigde achterstal van duizend driehonderd eenendertig euro (€1.331,00) alhier wordt overgenomen door de koper die de verkoper daartoe vrijwaart.

5. Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal, blijft als een accessorium aan de kavel verbonden en kan niet teruggevorderd worden.

Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken.

6. Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

7. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper verklaart te weten dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De verkoper verklaart bovendien te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek, dat de instrumenterende notaris het bedrag zal betalen van de achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar dewelke door de syndicus betekend werden;

8. Varia

a. Kosten

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94 § 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de overdrager.

b. Adres van de partijen

De verkoper verklaart zijn woonplaats te behouden op zijn voormeld adres.

De kopers verklaren hun woonplaats en zetel te vestigen het adres van het bij deze aangekochte goed.

ATTESTEN

373 **1. Tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek)**

374 De verkoper verklaart dat geen werken werden uitgevoerd waarvoor de tienjarige
375 aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek) heden nog loopt.

376 De verkoper verklaart dat geen verzekering bestaat zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31
377 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van
378 aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat,
379 vermits geen definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

380 **2. Elektrische installatie**

381 De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van
382 hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI),
383 met een oude elektrische installatie waaraan sedert 1 oktober 1981 belangrijke wijzigingen of aanzienlijke
384 uitbreidingen zijn aangebracht maar waarvan het gedeelte dat dateert van vóór 1 oktober 1981 nog niet
385 het voorwerp heeft uitgemaakt van een controlebezoek.

386 De koper verklaart op de hoogte te zijn van het verslag van het controlebezoek opgesteld op 07
387 augustus 2022 door de vzw KeurAll, en er een exemplaar van te hebben ontvangen, waarin wordt
388 vastgesteld dat de elektrische installatie niet conform is aangezien de installatie niet voldoet aan de
389 voorschriften van dit Reglement, zodat na afloop van een termijn van twaalf maanden vanaf voormelde
390 keuring zal moeten worden vastgesteld of de overtredingen zijn verdwenen. De koper is alsdan verplicht
391 zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle
392 heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling een ander erkend
393 organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper bevestigt door de notaris
394 op de hoogte te zijn gesteld van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren
395 en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit
396 Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen worden
397 aangerekend.

398 **3. Energieprestatiecertificaat**

399 **Privatieve delen**

400 Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt voor het verkochte goed door
401 energiedeskundige Arno Zonneschijn op 14 oktober 2018 met vermelding van unieke code 20180622-
402 0002604336-RES-1 melding makend van een berekend energieverbruik van 241 kWh/m² jaar en
403 energielabel C.

404 De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper vóór het verlijden van deze akte op de
405 hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. De koper verklaart
406 dit certificaat te hebben ontvangen.

407 **Gemene delen**

408 Een energieprestatiecertificaat gemeenschappelijke delen moet aanwezig zijn in ieder
409 appartementsgebouw met minstens 15 gebouweenheden vanaf 1 januari 2022. Het laten opmaken van dit
410 energieprestatiecertificaat is de verantwoordelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars (of indien het
411 gebouw in handen van één eigenaar is, de eigenaar). Voor een nieuwbouw appartementsgebouw moet er
412 pas een energieprestatiecertificaat gemeenschappelijke delen zijn tien jaar na het verkrijgen van de
413 stedenbouwkundige vergunning of de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

414 De verkoper verklaart dat hij de koper een kopie van het meest recente energieprestatiecertificaat
415 gemeenschappelijke delen dat hij in zijn bezit heeft, heeft bezorgd.

416 **Renovatieverplichting voor residentiële gebouwen**

417 De kopers worden gewezen op het volgende:

418 *“Residentiële gebouwen en residentiële eenheden voldoen binnen uiterlijk vijf jaar na de datum van het*
419 *verlijden van de authentieke akte bij een notariële overdracht in volle eigendom, het vestigen of overdragen*
420 *van een opstalrecht of het vestigen of overdragen van een erfpacht aan de volgende minimale*
421 *energieprestatieniveaus:*

422 *1° de authentieke akte wordt verleden vanaf 1 januari 2023:*

423 *a) label C in geval van eengezinswoningen en collectieve woongebouwen;*

424 *b) label D in geval van een appartement”*

425 De begiftigde wordt er verder op gewezen dat een nieuw EPC moet opgemaakt worden binnen de 5 jaar
426 vanaf heden om dit aan te tonen.

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

Tenslotte wordt de begiftigde 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.

4. Postinterventiedossier

Op vraag van mij, notaris, of er voor voormeld eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, heeft de verkoper bevestigd dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meer aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Stedenbouw

1. Verklaringen [... volgen de juiste bepalingen ...].

2. Stedenbouwkundig uittreksel – vastgoedinformatie [... volgen de juiste bepalingen ...].

Milieuvergunningen

De verkoper verklaart dat **wel** een milieuvergunning werd afgeleverd voor voorschreven goed, te weten: de milieuvergunning afgeleverd in datum van 9 oktober 1964 voor een appreteerinrichting + extra zware stookolie (einddatum 24/05/1987).

Gemelde milieuvergunningen werden eveneens opgenomen in de voormelde vastgoedinformatie afgeleverd door Stad Gent.

Bodemdecreet

1. De verkoper verklaart dat in het verkochte privatieve gedeelte **geen risico-inrichting** gevestigd is of was, en dat evenmin in de gemeenschappelijke gedeelten een risico-inrichting gevestigd is of was die uitsluitend bestemd is of was voor het bij deze verkochte privatieve gedeelte.

De verkoper verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van deze akte **een** inrichting gevestigd was of een activiteit werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. In tegenstrijd met de bepalingen van artikel 101 § 1 en § 2 van het genoemde Decreet verklaren de comparanten dat de inhoud van het bodemattest niet aan de koper werd meegedeeld vóór het sluiten van de initiële overeenkomst en dat de inhoud ervan evenmin werd opgenomen in een eventueel vroeger opgestelde onderhandse akte.

De koper bevestigt dat hij ervan op de hoogte is dat hij de nietigheid kan vorderen van een overdracht die plaatsvond in strijd met de bepalingen van Titel III, Hoofdstuk VIII, Afdeling I, van voormeld Decreet.

De koper verklaart uitdrukkelijk de vroeger afgesloten overeenkomst te bevestigen en onherroepelijk te verzaken aan alle vorderingen tot nietigheid die hij zou kunnen laten gelden op grond van artikel 116 § 1, van genoemd Decreet met betrekking tot onderhavige verkoop en hij bevestigt dat hij in het bezit werd gesteld van het meest recent afgeleverde bodemattest of van een bodemattest waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest vooraleer de onderhavige akte werd ondertekend.

3. De verkoper legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierbij overgedragen goed en dat werd afgeleverd door de OVAM op 6 mei 2022.

De inhoud van dit bodemattest luidt voor wat het beschikkend gedeelte betreft letterlijk als volgt:

"1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 02.11.2021

afdeling : 44807 GENT 7 AFD

straat + nr. : SCANDINAVIESTR 206

sectie : G

nummer : 0710/00D004

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is 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
 Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was.
 Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT
 Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

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

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT
2.3.1 Historische verontreiniging
DATUM: 08.08.2007
 TYPE: Oriënterend bodemonderzoek
 TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek - Residentie Zweden - Scandinaviestraat 168 - 9000 Gent
 AUTEUR: Saneco BV
 Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN
 1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.
 2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op www.ovam.be/disclaimer.
 3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.”
 4. Behoudens wat hierboven werd vermeld, verklaart de verkoper met betrekking tot het verkochte 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 tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
 5. De notaris wijst de koper er echter op dat:
 - dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
 - dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.
 6. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

Onroerend erfgoed
 De verkoper verklaart dat volgens zijn weten het goed niet is opgenomen in enige inventaris inzake onroerend erfgoed, behalve in de inventaris van historische tuinen en speeltuinen.

Decretale voorkoopprijzen
 Uit de opzoeken gedaan door ondergetekende notaris op 20 juni 2022 in het themabestand van de Vlaamse Landmaatschappij is gebleken dat het goed **niet** wordt getroffen door een decretaal voorkoopprijsrecht

Conventionele voorkoopprijzen – recht van wederinkoop - andere rechten
 De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een conventioneel gevestigd recht van wederinkoop of vervreemdingsverbod.
 De verkoper verklaart kennis te hebben van het feit dat sinds 1 september 2021 de akte die het bestaan van een conventioneel voorkeurrecht, voorkoopprijsrecht of optierecht vaststellen met betrekking tot het verkochte goed moeten worden overgeschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en dat het gebrek aan overschrijving zijn engagement tegenover de derde niet uitsluit; hierop verklaart de verkoper dat hij geen kennis heeft dat het verkochte goed bezwaard is met één van deze rechten.

Bosdecreet
 Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, verklaart de verkoper dat het hierboven vermelde goed **niet** kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

Vlaamse Codex Wonen – leegstand – verkrotting

1. Ondergetekende notaris heeft de koper gewezen op:

- de elementaire (brand)veiligheids-, gezondheids-, woonbezettings- en woningkwaliteitsnormen waaraan elke in het Vlaamse Gewest gelegen woning (verhuurd of niet) moet voldoen, op straffe van ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, en desgevallend herhuisvesting, renovatie-, verbeterings-, aanpassings- of slopingswerken;

- de normering met betrekking tot de woningkwaliteit ingeval van verhuring of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning, waarbij in principe de conformiteit van het verhuurde goed met de toepasselijke elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid, (woon)kwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting, vastgesteld dient te worden in een door het College van Burgemeester en Schepenen af te leveren conformiteitsattest, en de zware strafsancities in dat verband.

De verkoper verklaart dat, bij zijn weten, op het goed **geen vordering of veroordeling** zoals vermeld in artikel 3:43 Vlaamse Codex Wonen rust.

2. De verkoper verklaart dat bij zijn weten het bij deze verkochte goed niet is opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, noch in de inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen, de inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen, of de inventaris van de ongeschikte of onbewoonbare woningen, en dat zij niet bij administratieve akte werd gewaarschuwd dat het eigendom behoudens gegronde betwisting, op deze inventaris zal worden gezet.

Risicozone overstromingsgebied - de waterparagraaf

Blijkens opzoeking gedaan op 20 september 2022 verklaart de ondergetekende notaris dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

– niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;

– niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone.

Asbest

Privatief

De verplichting in hoofde van de verkoper om een asbestinventaris-attest (zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) voor te leggen aan de koper trad in werking op 23 november 2022. De eerste overeenkomst dateert van voor 23 november 2022 waardoor de verkoper geen asbestinventaris-attest dient te voorzien bij onderhavige akte.

De verkoper verklaart evenwel geen zekerheid te geven dat de alhier verkochte goed asbest vrij is, en dat het niet uitgesloten is dat er zich in het verkochte goed mogelijk asbesthoudende materialen bevinden.

De koper verklaart genoeg te nemen met voormelde verklaring, het goed te aanvaarden in de staat waarin het zich bevond bij het ondertekenen van de onderhandse overeenkomst, ook wat de eventuele aanwezigheid van asbest betreft, en de verkoper dienaangaande te ontslaan van elke verantwoordelijkheid.

Gemeenschappelijke delen

Een asbestinventaris-attest gemeenschappelijke delen moet aanwezig zijn bij overdracht van een toegankelijke constructie, deel uitmakende van de mede-eigendom, vanaf 1 mei 2025.

Het laten opmaken van dit asbestinventarisattest is de verantwoordelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars.

Vanaf 1 januari 2032 is elke mede-eigenaar verplicht een asbestinventarisattest te hebben voor de gemeenschappelijke delen.

De verkoper zal niet kunnen aangesproken worden tot de uitvoering van deze verplichting.

INFORMATIE

1. Premies – verzekering gewaarborgd wonen

De koper bevestigt dat ondergetekende notaris heeft gewezen op het bestaan van 1) toelagen en premies voor onder meer verwerving, bouwen, renovatie- en sanering, zie www.premiezoeker.be en 2) de Verzekering Gewaarborgd Wonen van de Vlaamse Overheid, bij aankoop van een enige woning als hoofdverblijfplaats.

2. Verwarmingsaudit

De koper verklaart door de instrumenterende notaris voldoende te zijn ingelicht betreffende de verplichte verwarmingsaudit voor centrale verwarmingsinstallaties.

3. Rookmelders

De notaris wijst partijen erop dat in het Vlaams Gewest vanaf 1 januari 2020 de verplichting geldt dat een woning op elke verdieping/bouwlaag (eengezinswoning, appartement, studio en elke studentenkamer in een kamerwoning) moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

Partijen worden er op gewezen dat de Vlaamse Regering de wijze van plaatsing, het aantal en de locaties van de rookmelders bepaalt en dat zij zich hieromtrent dienen te informeren

Verdere informatie is terug te vinden op <https://www.vlaanderen.be/rookmelders-verplicht-in-woningen-huurwoningen-en-kamers>.

4. KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt) - KLIP

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van het feit dat het verkochte goed gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

De kopers verklaren kennis te hebben van de noodzaak om op de website <https://www.klim-cicc.be> alsook het KLIP portaal na te gaan of er zich op voorschreven goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken aan het verkochte goed.

III. FISCALE VERKLARINGEN

1. Prijsbewimpeling

De partijen bevestigen dat de instrumenterende notaris hen kennis heeft gegeven van artikel 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, dat luidt als volgt:

“Een belastingverhoging van 100 % van de aanvullende rechten inzake de registratiebelasting is in de volgende gevallen verschuldigd door elk van de contracterende partijen:

1° in geval van bewimpeling over de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde;

2° als de overeenkomst, vastgesteld in een akte, niet diegene is die door de partijen is gesloten, of als de akte betreffende een overeenkomst, vermeld in artikel 19, eerste lid, 2° of 5°, van het federale Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, onvolledig of onjuist is, met dien verstande dat ze al de bestanddelen van de overeenkomst niet weergeeft.

Voor de gevallen, vermeld in het eerste lid, zijn de partijen hoofdelijk gehouden tot de betaling van de belastingverhoging.”

2. Koper

Verlaagd tarief

De koper natuurlijke persoon vraagt om toepassing van het verlaagde tarief van **3%** van artikel 2.9.4.2.11 VCF (aankoop woning) en verklaart dat de voorwaarden vervuld zijn, te weten:

1° de zuivere aankoop van een woning;

2° de verkrijging door een of meer natuurlijke personen samen en gelijktijdig van de geheelheid volle eigendom van dit goed;

3° geen verhinderend actueel onroerend bezit (andere woning of bouwgrond in België of in het buitenland).

Tot behoud van het verlaagde tarief verbindt hij zich ertoe om aan de inschrijvingsplicht op het adres van het verkregen onroerend goed te zullen voldoen (inschrijving binnen de 3 jaar vanaf de beëindiging van de renovatiewerken).

De koper bevestigt gewezen te zijn op

1° de voorwaarden tot het bekomen van het verlaagde tarief van 1% voor (gedeeltelijke) herbouw of ingrijpende energetische renovatiewerken;

2° de mogelijkheid om een teruggave van 2% te vragen, indien hij alsnog aan voormelde voorwaarden voldoet. Hiertoe moet de koper tijdig een verzoekschrift indienen.

Voor verdere informatie, zie [notaris.be](https://www.notaris.be);

3° de mogelijkheid om te kiezen voor het tarief van 6% in combinatie met meeneembaarheid en dat de keuze voor 3% definitief is.

Meeneembaarheid registratierechten (artikel 2.9.5.0.1 VCF)

De koper vraagt geen toepassing van de vermindering voorzien in artikel 2.9.5.0.1 Vlaamse Codex Fiscaliteit

Rechtenvermindering niet hoger dan € 220.000,00

De koper natuurlijke persoon vraagt eveneens om toepassing van de rechtenvermindering voorzien in artikel 2.9.5.0.5. Vlaamse Codex Fiscaliteit en verklaart dat de voorwaarde vervuld is gezien de belastbare grondslag niet hoger is dan tweehonderdtwintigduizend euro (€ 220.000,00).

Tekortschatting

De koper verklaart ingelicht te zijn door ondergetekende notaris:

- dat de fiscale administratie gedurende 2 jaar vanaf de registratie van de akte de mogelijkheid heeft voor een tekortschatting, waarbij ze kan vaststellen dat de vermelde waarde te laag is voor de berekening van de registratiebelasting;

- dat er zo een belastingverhoging verschuldigd is die stijgt met de grootte van het waardeverschil;

- om de actuele staat en toestand van het voormeld goed blijvend te kunnen aantonen, bijvoorbeeld door middel van foto's en plannen.

Voor het bepalen van de heffingsgrondslag wordt het alhier verkochte goed voor het geheel in volle eigendom geschat op driehonderd vijfenveertig duizend euro, hetgeen als heffingsgrondslag dient te worden genomen voor de heffing van de verschuldigde registratiebelasting, daarbij rekening te houden met voormeld verlaagd tarief en de gevraagde rechtenvermindering.

3. Verkoper

Teruggave van registratierechten bij wederverkoop binnen de termijn van twee jaar

De instrumenterende notaris informeert de verkoper omtrent de mogelijkheid tot teruggave van registratiebelasting bij wederverkoop binnen termijn voorzien in artikel 3.6.0.0.6, §2 Vlaamse Codex Fiscaliteit.

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

Meeneembaarheid registratierechten (artikel 3.6.0.0.6, § 3 VCF)

De instrumenterende notaris informeert de verkoper omtrent de mogelijkheid van meeneembaarheid door teruggave voorzien in artikel 3.6.0.0.6, §3 Vlaamse Codex Fiscaliteit.

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

4. Verkoop onder stelsel van registratierechten/BTW

Het goed wordt verkocht onder het stelsel van registratiebelastingen.

5. Volmacht

Partijen geven volmacht aan alle medewerkers van het notariskantoor Notarissen Libracta, geassocieerde notarissen, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

6. Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

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

V. SLOTBEPALINGEN

Identiteitsverklaring - woonstkeuze

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de partijen aan de hand van de door de wet vereiste stukken. Voor de uitvoering van onderhavige akte verklaren partijen woonst te kiezen in hun hierboven respectievelijk vermelde woonplaats/zetel.

Afschrift - IZIMI-kluis

De partijen worden er door de notaris over ingelicht dat zij een digitaal afschrift van deze akte kunnen raadplegen op www.naban.be of www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten, dan wel via www.izimi.be, door zich te identificeren ofwel via de elektronische identiteitskaart ofwel via de app ItsMe, en dit van zodra deze akte administratief werd verwerkt.

Toelichtingen - ontwerp

De partijen verklaren ieder dat het ontwerp van de akte hen medegedeeld werd vóór het verlijden van deze akte, te weten op 27 december 2022, en dat zij deze voorafgaande mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien, zelfs mocht dit ontwerp hen minder dan 5 werkdagen vóór heden zijn medegedeeld, alsmede dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen vervat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de

692 Organieke Wet Notariaat. De gehele akte werd door mij, notaris, ten behoeve van de verschijners
693 toegelicht.

694 **WAARVAN AKTE**

695 Opgemaakt en verleden te Berlare, in het kantoor.

696 Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen/verschijners huidige notariële akte
697 getekend.

698

ANTWOORDEN

NR	MOTIVERING
1	Lijn nummer
2	Lijn nummer
3	Lijn nummer
4	Lijn nummer
5	Lijn nummer

6	Lijn nummer
7	Lijn nummer
8	Lijn nummer
9	Lijn nummer
10	Lijn nummer

11	Lijn nummer
12	Lijn nummer.....
13	Lijn nummer
14	Lijn nummer
15	Lijn nummer

16	Lijn nummer
17	Lijn nummer
18	Lijn nummer
19	Lijn nummer
20	Lijn nummer

Niets op deze bladzijde schrijven

VERGEET DE ACHTERZIJDE VAN DEZE PAGINA NIET IN TE VULLEN !

VERGELIJKEND EXAMEN 2023

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Kortrijk, Xpo, zaterdag 11 maart 2023 (namiddag)

VRAGENLIJST IV TE VERBETEREN AKTE

Vul het kader in hoofdletters in en teken, a.u.b.

Examennummer: (nummer voor uw naam in uw oproepingsbrief)

NAAM:

VOORNAAM:

HANDTEKENING

Voor ontvangst van het voormeld examenbundel door de toezichthouder

Handtekening toezichthouder

Achterblad van examenbundel nummer IV
Kortrijk, Xpo, 11 maart 2023.
(ontvangstmelding)